



1.^a Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa
Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização

PARECER

PROPOSTA N.º 663/2018

Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a aquisição pelo Município do prédio sito na Rua da Palmeira n.º 11 e Rua Eduardo Coelho n.ºs 14 e 14A, ao Centro Hospitalar de Lisboa Central, E.P.E., por exercício do direito legal de preferência, bem como a prévia autorização para assunção de compromisso e respetivo encargo futuro

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____ / _____

ENT 1707 AML 2018

DATA 05/11/2018

Eneida Lima

I – NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 663/2018, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, Urbanismo, Património e Obras Municipais, aprovada por unanimidade na reunião da Câmara Municipal de Lisboa de 11 de outubro de 2018, submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa o seguinte:

1. A autorização para o exercício do direito legal de preferência relativamente à transmissão de imóveis a título oneroso do prédio sito na Rua da Palmeira, n.º 11 e Rua Eduardo Coelho, n.ºs 14 e 14A, ao abrigo do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e da Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e legislação complementar;
2. A aquisição do prédio sito Rua da Palmeira, n.º 11 e Rua Eduardo Coelho, n.ºs 14 e 14A, decorrente do exercício legal de preferência mencionado no ponto anterior, ao Centro Hospitalar de Lisboa Central, E.P.E., ou a quem provar pertencer-lhe, com a área total de 488,5 m², descrito em sede de registo predial sob o n.º 22 da freguesia das Mercês e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 225 da freguesia de Misericórdia, identificado a cor amarela na Planta n.º 18/031/DMGP, pelo valor total de 1.700.000,00 € (um milhão e setecentos mil euros) (Anexos VIII e IX);
3. A autorização para a assunção de compromisso e encargo no ano de 2019, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1 e 6 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 08 de junho, no valor da despesa de 1.700.000,00 € (um milhão e setecentos mil euros);
4. Que a minuta do contrato de compra e venda corresponda às exatas condições fixadas na presente proposta, incluindo as condições de acordo que fazem parte integrante da mesma.

CONDIÇÕES DE ACORDO

CONDIÇÃO PRIMEIRA

O prédio vem à propriedade do Município no estado em que se encontra.

CONDIÇÃO SEGUNDA

Cumprir-se-ão as demais condições de acordo comunicadas ao Município para efeito de exercício do direito legal de preferência.

II – CONSIDERANDOS

- a) O Centro Hospitalar de Lisboa Central, E.P.E., doravante designado abreviadamente por CHLC, devidamente autorizado pela Direção Geral do Tesouro e Finanças, de ora em diante DGTF, deliberou dar sequência à segunda fase de venda de diversos ativos imobiliários, através de leilão realizado a 27 de setembro de 2018;
- b) Da lista dos imóveis consta o prédio sito na Rua da Palmeira, n.º 11 e Rua Eduardo Coelho, n.ºs 14 e 14A, arrendado pelo CHLC à Associação de Desenvolvimento Comunitário da Freguesia das Mercês – ADECO, na freguesia da Misericórdia, com uma renda mensal de 22,00 € (vinte e dois euros);
- c) No prédio em causa a ADECO tem em funcionamento uma creche/jardim-de-infância que suporta apenas parcialmente as conhecidas necessidades da freguesia da Misericórdia e das freguesias limítrofes, atualmente com cerca de 85 crianças entre os 12 meses e os 6 anos e com uma lista de espera que ronda as 260 crianças;
- d) A ADECO, criada formalmente em 1978 e desde sempre funcionando naquele local, tem um relevante papel social, contribuindo há mais de 40 anos, em cooperação com as famílias, na educação das crianças daquela zona, o que justificou que tenha sido declarada como Entidade de Interesse Social Local, ao abrigo do disposto na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, por Deliberação da Câmara Municipal de Lisboa, n.º 535/CM/2018, de 25 de julho (Anexo II);
- e) Já em 31 de março de 2017 o CHLC e a DGTF, aquando da realização de uma outra hasta pública, haviam colocado em venda o imóvel da Rua da Palmeira n.º 11 e Rua Eduardo Coelho n.ºs 14 e 14-A, o que, com o contributo do Município, acabou por não se concretizar, exatamente para que fosse possível encontrar uma solução consensual para a preservação da atividade da ADECO, o que, infelizmente, não aconteceu;

- f) Não só permanecem plenamente válidos os fundamentos que nessa data conduziram à decisão de retirar o imóvel de alienação, como até se aprofundaram as necessidades de funcionamento de equipamentos de ensino, incluindo na valência de creche e jardim infantil, o que, aliás, tem levado a que o Município procure na zona imóveis com características adequadas para o efeito;
- g) As condições de alienação por parte do CHLC são omissas quanto a quaisquer mecanismos contratuais que possam proteger o atual contrato de arrendamento e assim preservar o funcionamento do referido equipamento de educação naquele local e a própria continuidade da ADECO enquanto instituição;
- h) O Município, atentas as suas competências e responsabilidades, não se pode alhear da possível venda do imóvel e das possíveis consequências que daí advenham para a continuação da ADECO e da sua relevante atividade, devendo, ao contrário, pugnar pela ampliação da oferta e reforço das condições de funcionamento;
- i) Estão esgotadas todas as demais possibilidades de evitar a venda do imóvel por parte do CHLC e da DGTF, assegurando a continuidade da atividade da ADECO;
- j) Nos termos do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e da Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e legislação complementar o Município tem direito legal de preferência na alienação de imóveis a título oneroso, incluindo quando propriedade do Estado, devendo nesta sede acautelar o interesse público;
- k) Foi entretanto possível consensualizar com o CHLC e a DGTF que o possível exercício do direito de preferência por parte do Município terá por base as condições, designadamente de preço, anunciadas para a hasta pública e não o preço que desta vier a resultar, tendo o CHLC já comunicado ao Município tais condições;
- l) Internamente o Núcleo de Avaliadores da DMGP procedeu a uma análise técnica preliminar, qualitativa e quantitativa do prédio em causa, tendo concluído que se justificava a sua aquisição pelo valor base apresentado, de 1.700.000,00 € (um milhão e setecentos mil euros);

- m) A mencionada informação técnica veio apenas confirmar a relevância para o interesse municipal na aquisição do prédio, devendo, contudo, ter-se presente que o valor potencial do imóvel no mercado (a rondar os € 3,5 M) se encontra desvalorizado pelo contrato de arrendamento existente entre o CHLC e a ADECO, o que não deverá ser considerado porque corresponde a uma opção de natureza política e de salvaguarda do interesse público, mas também porque é suscetível de posterior negociação com a ADECO;
- n) Apesar do encargo existente no prédio, entende-se que estão plenamente preenchidos os pressupostos de utilidade pública e prossecução do interesse público que subjazem ao direito de preferência legalmente atribuído ao Município, dado que o propósito desta edilidade é exatamente o de manter em funcionamento o equipamento, evitando a sua eventual extinção por via da aquisição que um promotor privado viesse a concretizar;
- o) Os relatórios das avaliações externas por entidades independentes, certificadas pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e qualificadas na Bolsa de Avaliadores Imobiliários do Município de Lisboa estão junto ao processo;
- p) Por despacho do Senhor Vereador Manuel Salgado, de 20 de setembro de 2018, foi autorizado exercer o direito de preferência na aquisição do prédio, através da competente proposta a submeter aos órgãos municipais, conforme consta na INF/150/DOP/DMGP/CML/18 e no Ofício n.º 997/DMGP/CML/18 enviado ao CHLC na mesma data;
- q) Pelo exposto, deverá ser, em prazo, autorizado o exercício do direito de preferência legalmente permitido, ao abrigo do disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e da Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e legislação complementar, na aquisição do prédio sito na Rua da Palmeira, n.º 11 e Rua Eduardo Coelho, n.ºs 14 e 14A, pelo preço base comunicado de 1.700.000,00 € (um milhão e setecentos mil euros);
- r) O valor da despesa anteriormente referido será integralmente realizado no ano económico de 2019 (a cabimentar na Económica: 07.01.03.01.06 - Outros, Orgânica 06.00 - DMGP, Ação do Plano A2.P001.03 ou noutro enquadramento orçamental e/ou plano de atividades que lhes venha a suceder no Orçamento para o ano de 2019);

s) A aquisição do prédio deve obedecer ao disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, devendo a Câmara, sempre que o valor de aquisição seja superior a € 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil euros), correspondente a 1.000 (mil) vezes a remuneração mínima mensal garantida, obter a respetiva autorização da Assembleia Municipal, ficando, igualmente, sujeita a Visto Prévio do Tribunal de Contas, que deverá apreciar a minuta do respetivo contrato.

III – ANÁLISE da PROPOSTA

A Câmara Municipal de Lisboa, nos termos da lei¹, tem preferência na aquisição de alguns imóveis, atenta a sua localização na cidade ou algum ónus na anterior fase de aquisição. Assim, antes de alienar um imóvel que se encontre nestas condições, o proprietário deverá solicitar à CML que se pronuncie quanto ao eventual interesse de exercer o direito de preferência na alienação que a lei lhe confere. Nestas situações, deve a Câmara Municipal de Lisboa acautelar o interesse público.

A proposta versa a aquisição, através do direito legal de preferência, do prédio sito na Rua da Palmeira, n.º 11 e Rua Eduardo Coelho, n.ºs 14 e 14A, propriedade do Centro Hospitalar de Lisboa Central, E.P.E. (CHLC).

O prédio encontra-se arrendado pelo CHLC à Associação de Desenvolvimento Comunitário da Freguesia das Mercês (ADECO), com uma renda mensal de 22,00 € (vinte e dois euros) e tem em funcionamento uma creche/jardim-de-infância que conta atualmente com cerca de 85 crianças entre os 12 meses e os 6 anos e com uma lista de espera que ronda as 260 crianças.

O Município não se pode alhear da possível venda do imóvel e das possíveis consequências que daí advenham para a continuação da ADECO e da sua relevante atividade, devendo pugnar pela ampliação da oferta e reforço das condições de funcionamento.

¹ Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e da Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e legislação complementar

Entende-se que estão preenchidos os pressupostos de utilidade pública e prossecução do interesse público que subjazem ao direito de preferência legalmente atribuído ao Município, dado que o propósito é o de manter em funcionamento o equipamento, evitando a sua eventual extinção por via da aquisição que um promotor privado viesse a concretizar.

O preço base comunicado foi de 1.700.000,00 € (um milhão e setecentos mil euros), pretendendo, face ao exposto, a Câmara Municipal de Lisboa exercer o seu direito legal de preferência.

Quanto ao preço, a Câmara Municipal de Lisboa recorreu a duas entidades independentes, e certificadas, para procederem a duas avaliações imobiliárias ao dito prédio. Das avaliações, que consideraram o ónus com o atual contrato de arrendamento, obteve-se um valor médio de alienação 6% superior ao valor real de venda. A empresa "More Value" atribuiu um valor de 1.820.700,00 € (um milhão, oitocentos e vinte mil e setecentos euros) e a empresa "Krata" um valor de 1.798.200,00 € (um milhão, setecentos e noventa e oito mil e duzentos euros).

IV – OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

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

V – CONCLUSÕES

Identificado o interesse para o Município no dito prédio, cujo inquilino – ADECO – é uma associação sem fins lucrativos que desempenha um trabalho relevante para a comunidade, pretende-se exercer o direito legal de preferência.

O equipamento existente no imóvel – creche/jardim-de-infância – deve ser preservado e valorizado, intenção que a Câmara Municipal de Lisboa pretende seguir.

Estão preenchidos os pressupostos de utilidade pública e prossecução do interesse público, fundamentais ao exercício do direito de preferência legalmente atribuído ao Município.

Face ao exposto, conclui-se que a Proposta n.º 663/2018, objeto do presente parecer, está em condições de ser debatida e votada em Plenário da Assembleia Municipal de Lisboa.

A apreciação da Proposta cumpriu o prazo fixado pela Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa para a emissão de parecer.

Este Parecer foi aprovado por unanimidade pelos Grupos Municipais e Deputados Independentes representados ou pertencentes à Comissão.

Assembleia Municipal de Lisboa, 5 de novembro de 2018

A Relatora e Presidente da 1.ª Comissão

(Irene Lopes)