

Proposta de alienação da fração da Travessa do Possolo

Aprovado em reunião de Direção de 6 de março de 2024

No cumprimento dos artºs 22, alíneas n) e o), e 29, alínea i) dos estatutos da APPACDM de Lisboa a direção da Instituição vem submeter a apreciação e votação da Assembleia Geral, no âmbito das respetivas competências, proposta para venda do 3.º andar B da Travessa do Possolo, n.º 17 em Lisboa, nos seguintes termos:

1. Antecedentes

Este andar foi objeto de alguns arrendamentos. No que diz respeito ao último arrendatário, o processo foi moroso e difícil, tendo sido movida uma Ordem de Despejo por falta de pagamento, reiterado, por parte do inquilino.

Nesta data o andar encontra-se devoluto com necessidade de algumas obras de modernização, podendo dizer-se apesar disso, que se encontra num estado razoável em geral.

O prédio, sem elevador, situa-se numa zona menos privilegiada da Lapa Oeste, mas ainda assim numa zona nobre da cidade.

2. O Motivo da decisão de alienação

A direção tem-se deparado com a necessidade imperiosa de dotar as suas estruturas com condições de segurança, não só por imposição do Órgãos de Tutela e outras entidades, mas sobretudo para garantir a segurança dos seus utilizadores, clientes e colaboradores.

A maior parte das estruturas funcionam em edifício antigo, alguns seculares, a sua toponímia e caracterização não permite intervenções de fundo, mas apenas alguns possíveis ajustes.

Outras estruturas construídas de raiz e/ou remodeladas e licenciadas para o fim a que se destinavam, já não apresentam as condições de segurança exigíveis de acordo com a atual legislação e carecem também de intervenções.

O custo/investimento, quer em projetos de engenharia, quer em obras de adaptação prevê-se avultado, havendo necessidade de fluidez de tesouraria, que em parte seria colmatada pelo produto da venda deste andar.

Por outro lado, a rentabilização deste tipo de património não afeto à atividade da instituição tem-se revelado muito difícil e pouco proveitoso, como o demonstra o processo com o último arrendatário, facto que nos leva a promover a sua alienação com vista a dotar a Associação de fundos para aplicar nas suas estruturas afetas ao seu objeto social.

Sede: Rua Adolfo Coelho, 9A|Apartado 9066|1901-801 Lisboa

Telef. 21 792 87 20-chamada para rede fixa| **e-mail:** geral@appacdm-lisboa.pt | **web:** www.appacdm-lisboa.pt

NPC: 504646788



3. Valor de mercado do imóvel

Foi realizada uma avaliação pericial ao imóvel por perito certificado, bem como consultadas várias imobiliárias cuja experiência de mercado lhes permite ter uma sensibilidade não desprezável. A valorização realizada pelo perito foi compreendida entre 375.000€ e 405.000€ (valor considerando já obras gerais de revisão e limpeza/embelezamento), enquanto os intervalos de valores propostos pelas agências imobiliárias estão indicados na tabela seguinte.

4. Consulta ao mercado

Procedeu-se a uma consulta ao mercado a 4 agentes imobiliários no sentido de encontrar o valor adequado para a sua venda.

Foram obtidas 4 propostas:

DESCRIÇÃO	KW PORTUGAL (equipa Francisco Sena)	Century 21 (equipa Rodolfo Natário)	REMAX (equipa Luís Duarte)	Century 21 Colombo
MÉTODO APLICADO	Estudo histórico SIR, rentabilidade	Modelo hedónico	Método comparação de mercado, método de rendimento	Estudos de mercado e estudo SYR
PREÇO RECOMENDADO	De (325.000,00 até € 345.000,00)	Valor médio €381.663,00	Valor mercado: €336.000,00 venda imediata: €307.000,00	Valor entre €315.000,00 e €340.000,00
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO /COMISSÃO	4,5% de comissão de venda	5% de comissão de venda	5% de comissão de venda	Não respondeu

A escolha recaiu sobre o agente imobiliário da KW, Francisco Sena, por ter apresentado o valor de comissão mais baixo que se fixou em 4,5%, assim como oferta do certificado energético, pelo que a Direção deliberou promover a venda de andar pela Imobiliária KW Portugal, pelo valor de €346.000,00.

**Proposta de alienação a apresentar à Assembleia Geral Extraordinária de dia
08/10/2024**

Com base na proposta de alienação aprovada em sua reunião de 06/03/2024, a direção submete à apreciação e deliberação desta Assembleia:

- a) Autorizar a Direção a proceder à venda do imóvel sito no nº17, 3.º andar, letra B, da Travessa do Possolo, pelo valor de €346.000,00 euros, nos termos do contrato de promessa de compra e venda anexo;
- b) Mandatar os associados Miguel Nuno Ramos Marques Abranches Pinto e Anabela Carrilho Leitão Marques, respetivamente, presidente e tesoureira da direção, para, em conjunto, subscreverem a escritura nos termos do contrato promessa em anexo;
- c) Autorizar que o montante gerado pela venda, deduzido da comissão de intermediação imobiliária e respetivo IVA, seja depositado em conta bancária da Instituição, cuja eventual mobilização, conforme art.º 22º, alínea o) dos Estatutos carecerá de deliberação da AG, devendo a sua permanência no balanço ser expressamente validada pelo Conselho Fiscal, quando da apresentação dos Relatórios Anuais de Atividade.

Anexos:

- Contrato Promessa de Compra e Venda celebrado em 5 de setembro de 2024
- Parecer do Conselho Fiscal

A Direção da APPACDM de Lisboa

Lisboa, 17 setembro 2024

Sede: Rua Adolfo Coelho, 9A|Apartado 9066|1901-801 Lisboa

Telef. 21 792 87 20-chamada para rede fixa| **e-mail:** geral@appacdm-lisboa.pt | **web:** www.appacdm-lisboa.pt

NPC: 504646788

