

**. Proposta de venda do terreno sito na Rua Barão de Sabrosa, nº 50 em Lisboa,
conforme ponto 2 da Ordem de Trabalhos para a Assembleia Geral de
28.11.2017**

Considerando:

1. O terreno em referência (89.38 m²)* corresponde à área de construção de um edifício, propriedade da instituição, cuja degradação, por falta de rentabilidade do aluguer, conduziu à sua demolição, por decisão de anterior direção, a instâncias da Câmara Municipal de Lisboa.

2. Em 2014, conforme sua carta de 10 de setembro* a direção em exercício dirigiu-se ao Presidente da Mesa da A.G. propondo a venda daquele terreno – e de um prédio na R. do Garrido – partindo de avaliações suportadas*:

- num “pré estudo” com base no valor do terreno, da imobiliária ERA, em € 89.000;
- no “potencial de construção”, pela REMAX, num intervalo entre € 86.000 e €95.000;
- numa “análise competitiva de mercado” pela CENTURY 21 num intervalo entre €90.000 e €110.000.

No caso de concretização, em qualquer da imobiliárias haveria ainda que deduzir uma comissão de 5% acrescida de IVA.

A proposta contida na carta referida não chegou a ser submetida à Assembleia por decisão da Direção no decurso da sessão.

3. Constituindo um dos temas a que esta direção tem prestado particular atenção desde início de mandato, foram tomadas a seguintes iniciativas e verificados os desenvolvimentos que descrevemos.

- sendo que, o valor do terreno depende do seu potencial de capacidade construtiva, foi solicitado ao arquiteto Leopoldo Soares Branco o respetivo estudo*, ainda em apreciação da CML.

O facto de se ter procedido à demolição da construção, antes da entrega do projeto, introduziu novas exigências nomeadamente a obrigatoriedade de garagens o que dificulta a sua conceção e reduz a rentabilidade potencial;

- entretanto, a Instituição começou a receber manifestações de interesse no terreno, de que foi tomando conhecimento, cujos valores sugeridos e o facto de um dos interessados afirmar ser representante dos proprietários do terreno contíguo, determinaram o lançamento de concurso formal.
- como suporte ao valor de referência a inserir no concurso, foi contratada avaliação* a um avaliador credenciado, cuja conclusão apontou para € 200.000;

Avenida 5 de Outubro,104 - 5º | 1064-004 Lisboa

Telef. 21 792 87 20 | Fax: 21 792 87 49 | e-mail: geral@appacdm-lisboa.pt | web: www.appacdm-lisboa.pt

NPC: 504646788

Cofinanciado por:



- a partir desta fase do processo, toda a documentação e informação foram disponibilizadas ao Conselho Fiscal* – para emissão de parecer - artº 32, alínea c) dos Estatutos ainda em aprovação pela S. Social - e também a mais dois associados* convidados pela direção, nomeadamente o Dr. Pavão Nunes, também suplente do C.F., e a Sra. D. Maria Antónia Varela Machado;
- com data de 11.10.2017 foi elaborado o "Programa de Concurso"* e, em 12.10.2017, publicado no Diário de Notícias* e no Correio da Manhã*, o "Concurso para Venda de Terreno Barão Sabrosa"* , definindo as 17h00 do dia 26.10.2017 como limite para apresentação de propostas, com abertura das mesmas às 15h00 de 27.10.2017.
- foi apresentada uma única proposta*, submetida pelo representante dos proprietários do terreno adjacente, no montante de € 171.000. Ponderados critérios de oportunidade e de risco, a direção formou a convicção de que deveria ser aceite.
- para avaliar a qualidade da sua apreciação, a direção decidiu contudo solicitar* ao avaliador, um parecer quanto à razoabilidade de uma venda por aquele valor, €171.000, parecer esse* que não rejeita o mérito duma decisão nesse sentido.

Proposta:

Com base nos fundamentos acima, a direção propõe á Assembleia a aprovação da venda, do terreno da R. Barão Sabrosa, ao único respondente pelo valor se €171.000.

Em caso de deliberação favorável à venda, a direção apresentará na próxima A.G., proposta para possíveis aplicações dos fundos assim gerados, conforme artº 22, alínea o) dos Estatutos ainda em aprovação pela Segurança Social.

20.11.2017

A direção

Nota: *documentação disponível para consulta