

ATAS

ATA nº 12

Aos dois dias do mês de março do ano de dois mil e vinte, pelas vinte horas, reuniu nas instalações da Creche A Tartaruga e a Lebre, em Lisboa, na Rua Carlos Mayer, nº 4, a Assembleia Geral Extraordinária da Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental de Lisboa, nos termos do disposto do artigo 27, número 3 dos Estatutos, com a seguinte ordem de trabalhos: -----

Ponto um – Deliberação, após apreciação, de proposta da Direção e parecer do Conselho Fiscal, sobre a alienação do imóvel sito na Avenida 5 de outubro, nº 104, 5º andar, em Lisboa.

Ponto dois – Deliberação de proposta da Direção, sobre a aplicação dos fundos gerados pela alienação do imóvel a que se refere o ponto um. -----

Não havendo o número de associados suficiente para o regular funcionamento desta Assembleia à hora marcada, deu-se início à reunião pelas vinte horas e quarenta minutos, nos termos do artigo 24, do número 1 dos Estatutos, com 21 presenças e 2 delegações de representação, num total de 23 associados. -----

O Presidente da Mesa da Assembleia, o associado João Alberto Santos Pavão Nunes apresentou as boas vindas aos presentes, referindo que a convocatória para a Assembleia Geral Extraordinária (AGE) tinha sido divulgada a 13 de fevereiro em dois jornais (anexos 1 e 2) e nos meios habitualmente utilizados pela Associação, estando conforme com os Estatutos, passando à respetiva leitura integral. Perguntou aos associados se havia alguma sugestão adicional à ordem dos trabalhos e, não havendo qualquer intervenção, passou a palavra ao Presidente da Direção, para se iniciar o ponto um de explicação do teor da proposta sobre a alienação do imóvel. -----

O associado Mário José Santos de Matos, apresentou as boas noites, referindo que o tema da AGE justificaria a presença de mais associados, tendo prosseguido com a comunicação de que já foi requerida em tempo a alteração estatutária à Segurança Social, mas ainda sem resposta recebida. -----

O Presidente da Direção lembrou que a venda, alienação ou aquisição onerosa de bens imóveis, sendo da competência da AGE, exige proposta fundamentada da Direção, que passou a ler. -- Lembrou os antecedentes, nomeadamente a degradação do edifício e a imobilização do ascensor durante cerca de dois anos, com forte impacto no acesso a trabalhadores, familiares e utentes, pelo que a disponibilidade de espaço não utilizado no Centro Júlia Moreira e a instalação do Centro de Atividades Ocupacionais (CAO) de Santa Clara naquela estrutura possibilitaram o objetivo de concentração de instalações para redução de custos de funcionamento, incluindo a decisão da Direção de ali integrar também os Serviços Centrais, libertando assim o andar da 5 de outubro. Nesse sentido foi proposto aos associados a alteração

Handwritten signatures and initials, including "AF" and "MS".

ATAS

da sede social e o início do processo de alienação, temas esses abordados nas Assembleias Gerais de 19.04.2018, 07.09.2018, 29.11.2018, 15.4.2019 e 27.11.2019, conforme atas número seis, sete, oito, nove e dez. -----

O Presidente da Direção recordou aos presentes a AGE de 27.09.2018 com os seguintes pontos na ordem de trabalhos: - Mudança da sede social da Instituição, aprovada nos termos estatutários; - Possibilidade de alienação da fração da avenida 5 de outubro. Lembrou que, na sequência da discussão e esclarecimentos sobre esse tema, a Direção tinha colocado à consideração dos associados a constituição de uma comissão de acompanhamento do processo, tendo-se disponibilizado as associadas presentes na assembleia, Rita Maria Rodrigues de Oliveira e Maria Manuela Nascimento Correia, às quais tem vindo a ser disponibilizada toda a informação relevante e com quem a Direção tem reunido para prestar esclarecimentos. -----

Esta comissão foi constituída por proposta da Direção, dada a importância do património da Associação, pretendendo-se conferir a maior transparência no acompanhamento do processo. Igualmente, a preparação do processo de venda também foi aprovada pela Assembleia. -----

Por conseguinte, em 08.11.2018 foi efetuada uma avaliação pelo perito oficial Engenheiro Costa Martins, com base nas áreas constantes na planta da fração do 3. andar, similar à do 5. andar, excetuando o sótão. O Presidente da Direção informou que há vários aspetos a ter em consideração no relatório deste perito, uma vez que as áreas descritas inicialmente na caderneta predial diferiam das áreas reais da fração. -----

As conclusões foram as seguintes: *“O edifício denota uso intenso (escritórios, clínicas...) e são evidentes desgastes e danos não reparados ou corrigidos, obsolescência de instalações, portas, iluminação, incluindo elevador completamente desatualizado e desajustado. É também evidente que há ou houve preocupações de estabilidade estrutural da construção, evidentes nas fendas e testemunhos colocados na caixa da escada. Sem saber conclusões efetivas dos efeitos das rachas, não deixam de ser pontos de ponderação e fatores de risco a ter em conta por qualquer comprador, que influenciarão a capacidade e a evolução negocial e a oportunidade de fechar contrato. -----*

1) Dos diversos valores e dentro dos respetivos critérios e descrições, sem esquecer um equilíbrio de oferta / procura não isento de fatores especulativos ou conjunturais, há que deduzir conclusões num intervalo entre os novecentos mil euros a um milhão e duzentos mil euros. 2) Apreciando e ponderando a localização, qualidade e equipamento encontrados para o edifício como para o local, na situação de devoluto, considerando 5% de comercialização, parece que o valor comercial ajustado e atribuível como valor potencial garantido se pode situar numa faixa estreita da ordem de um milhão de euros, devendo ser anunciado / lançado no mercado por valor superior, da ordem de um milhão e duzentos mil euros, para que funcione a procura / oferta mais favorável.” -----

ATAS

O Presidente da Direção, tendo acabado de ler a transcrição da conclusão do perito, continuou a debruçar-se sobre a restante proposta da Direção para alienação da fração. -----

Comunicou que, da análise da caderneta predial existente no Portal das Finanças, se verificou que a área da fração era manifestamente inferior à do terceiro andar, considerado na avaliação, e que foi preciso proceder a tal correção junto das Finanças. Informou que, para o efeito foi necessário a contratação de medições rigorosas e documentadas, para suporte à necessária retificação, conforme caderneta predial atualizada. Prosseguiu referindo que a avaliação não foi refeita, mas que foram utilizados os critérios do perito, tendo a medição determinado áreas ligeiramente superiores às consideradas pelo perito oficial, designadamente, 314 m² na fração e 101 m² no sótão, dimensões estas que permitiriam atualizar o limite inferior para um valor de 950.000€ (novecentos e cinquenta mil euros), e o limite superior aproximado de para 1.200.000€ (um milhão e duzentos mil euros). -----

O Presidente da Direção perguntou aos presentes se todos estavam a acompanhar a questão das áreas e da proposta de valores de venda apresentada pelo perito. Tendo havido a concordância, continuou referindo que o registo das Finanças é diferente do Registo da Conservatória Predial e que na Caderneta, o sótão se encontra definido como área dependente, mas que tal não se encontra registado na Certidão da Conservatória do Registo Predial, discrepância essa com potencial impacto no valor da venda, se não na formalização do contrato de compra e venda, no notário. Explicando melhor, o Presidente da Direção referiu que sendo o sótão um local de exclusivo acesso pelo quinto andar, tal não é referido na Conservatória apesar de, no contrato de promessa de compra e venda original, constar essa área em propriedade horizontal, ainda que não conste na escritura. -----

Por conseguinte, foi preciso questionar como poderia ser a regularização desta situação e percebeu-se que tal exigiria uma assembleia de condomínio com unanimidade para definir que o sótão era da fração completa do quinto andar. Estas circunstâncias foram transmitidas às imobiliárias para haver total transparência, mas isso não terá influenciado a decisão do comprador; contudo, poderá haver um constrangimento no notário para se fazer a escritura. Mas admite-se que o agente imobiliário certamente arranjará uma solução para isso. -----

Foram contactadas várias imobiliárias, tendo a Direção fixado 5 específicas, Remax, Era, JLL, Castelhana e KW, tendo em 17.10.2019 reunido a Direção e o Conselho Fiscal e representante do grupo de acompanhamento, para definição da atribuição de mandatos de comercialização, tendo sido presentes as respetivas propostas e valores de referência. -----

O Presidente da Direção quis deixar bem claro que se referiu ao Conselho Fiscal e ao grupo de acompanhamento, mas que a responsabilidade compete à Direção da Associação, partilhando com todos os presentes que, apesar de a decisão ser da Direção, é importante registar e agradecer os contributos do Conselho Fiscal e do grupo de acompanhamento. -----



ATAS

Foram recebidas propostas das imobiliárias situando-se os valores entre um milhão e um milhão e trezentos e cinquenta mil euros, tendo-se acordado que o valor de referência para venda deveria ser fixado em um milhão e trezentos mil euros. Verificou-se que as imobiliárias que propunham preços mais elevados não ponderavam o estado do edifício, enquanto as restantes ponderavam. E que, com exceção da Kw (4% + IVA), todas praticavam uma comissão de 5% + IVA. -----

Foi decidido admitir as cinco imobiliárias ao processo de venda, sem exclusividade, com mandato de 180 dias e com base num contrato de mediação comum proposto pela Instituição e validado pelo Gabinete Jurídico, não tendo uma das imobiliárias (Castelhana) aceitado trabalhar com contrato diferente do seu. -----

O Presidente da Direção informou que o modelo de contrato (anexo 3) poderia ser consultado por qualquer associado interessado. E continuou informando que em 23.09.2019 a administração do condomínio (PH Gestão Lda) recebeu uma notificação da Câmara Municipal de Lisboa (CML) para serem efetuados trabalhos de beneficiação geral da fachada, saguões e empena sul do edifício, tendo sido elaborado caderno de encargos, mas não havendo ainda orçamento. Estas obras serão despesa do condomínio, mas há que lembrar que existem dívidas significativas de condóminos. E informou que a administração do condomínio solicitou também à empresa Betar Estudos e Projetos um estudo de avaliação de estabilidade, tendo sido também produzido um relatório detalhado sobre intervenções a efetuar, com caráter de urgência, que não sendo mandatórias, são necessárias, mas que ainda não estão orçamentadas. -----

O Presidente da Direção partilhou que de todos estes aspetos tem vindo a ser dado conhecimento às imobiliárias e que, no dia 13.02.2020, se recebeu uma proposta de aquisição pela Kw, Francisco Sena, no conhecimento das condicionantes descritas, a qual oferece o preço de um milhão de euros, sujeito à comissão de 4% + IVA, assumindo o comprador, que representa, todos os ónus potenciais, conforme enunciado no documento que se apensa (anexo 4) e que se submete à apreciação da AGE. O promitente comprador é um cidadão canadiano, Hanif Premij ou outra entidade por ele a referenciar. O contrato de promessa de compra e venda prevê o pagamento de 20% do valor, não tendo que ser devolvido em dobro, mas apenas em singelo, caso não se cumpra o contrato final, por incumprimento de qualquer das partes, sendo o imóvel vendido sem quaisquer encargos e com a aceitação pelo comprador das dívidas dos outros condóminos. Esta condição visa acautelar a eventual não concretização da venda, imputável à questão das áreas, motivo da nossa responsabilidade. -----

As condições de venda, contudo, podem estar sujeitas a impeditivos legais, pois terá que ser bem explícita a questão das áreas, para impedir que o notário não coloque obstáculos à elaboração do contrato de venda. O Presidente da Direção acrescentou que a Direção espera que não haja constrangimentos de fator legal. -----

✱
AF
MB
16

ATAS

O conjugue da associada Maria Rosa Viana Bento questionou sobre a eventual necessidade de devolução do sinal em dobro, querendo avisar sobre a possibilidade de problemas futuros, tendo o Presidente da Direção esclarecido que a proposta da imobiliária fala dos impedimentos legais, mas que essa questão está devidamente acautelada. O Presidente da Direção reiterou que terá que ficar assegurado e escrito, a referência às diferenças entre a área real e a área da caderneta. -----

A associada Manuela Correia, membro do grupo de acompanhamento, perguntou se se poderiam atualizar as áreas junto do Registo Predial e o Presidente da Direção esclareceu a anterior afirmação de ser necessária a concordância de todos os condóminos para a inclusão do sótão na fração do quinto andar. A associada Rita Oliveira, membro do grupo de acompanhamento, questionou se a caderneta predial estando atualizada nas Finanças, não poderá ser presente na Conservatória do Registo Predial. Em seguida, registou-se uma série de intervenções sobre os constrangimentos da permissão que pode resultar na não-aceitação do notário para celebrar a escritura, apesar de tudo ser do conhecimento da imobiliária. ----- Reiterou-se que no contrato de promessa de compra e venda terá que ficar expresso que a devolução do sinal por impedimento legal será em singelo. Posto isto, o Presidente da Direção concluiu dizendo que com base no atrás exposto, a Direção submete à apreciação e deliberação da Assembleia Geral: -----

- autorizar a Direção a proceder à venda do imóvel sito no número 104, 5º andar da avenida 5 de outubro, pelo valor de 1.000.000€ (um milhão de euros), concedendo-lhe mandato para subscrever contrato de promessa de compra e venda e escritura nos termos da proposta anexa apresentada pela Kw ÁBACO Benfica (anexo 4). -----

O Presidente da Direção referiu ainda que as condições para promover a venda são as que foram explanadas, pedindo-se autorização à AGE para se proceder a este acordo e referiu que é relevante haver um comprador interessado, sendo que pode começar a haver pressão do condomínio para se fazerem as obras da CML, sendo o principal devedor ao condomínio, um escritório de advogados que está instalado no prédio e do qual não se consegue receber, mesmo se houver uma penhora da fração. A associada Maria Rosa Viana Bento questionou se não se podia arrestar essa fração e o vogal do Conselho Fiscal Miguel Almeida Chaveca Quintino disse que certamente não seria possível, pois tratando-se de uma firma de advogados, deveriam conhecer algum enlace para impedir essa situação. -----

O Presidente da Direção reiterou que a avaliação do mercado imobiliário era favorável e que os compradores com vistos gold já não eram tão frequentes, pelo que a oferta era generosa, mesmo com a previsão da requalificação da Praça de Espanha. E voltou a referir-se à proposta da Direção, que releu. -----

✱
AF.
MB
17

ATAS

O Presidente da Mesa da Assembleia disse que estava devidamente apresentada a proposta da Direção e que a documentação tinha sido toda apresentada, ficando apensa à Ata. Conforme os estatutos, passou a palavra ao Presidente do Conselho Fiscal, o associado António Pires de Almeida Veloso Cortesão, que passou a ler integralmente os vários pontos do parecer (anexo 5), informando que o Conselho Fiscal tinha acompanhado todas as negociações desde o início. O Presidente da Direção acrescentou que o gabinete jurídico também se pronunciou, no sentido de a proposta se encontrar em condições de ser presente à AGE. -----

Não tendo havido qualquer intervenção da AGE, o Presidente da Mesa da Assembleia voltou a ler a proposta da Direção, tendo submetido à aprovação. A proposta foi aprovada por unanimidade, com zero votos contra e zero abstenções, seguindo-se uma salva de palmas. --

E passou-se ao Ponto dois da Ordem de Trabalhos, sobre a aplicação dos fundos gerados pela alienação do imóvel a que se refere o Ponto um, tendo o Presidente da Mesa lido o ponto b) da proposta da Direção: "autorizar que o montante gerado pela venda seja depositado em conta bancária da Instituição, cuja eventual mobilização, conforme artigo 22º, alínea o) dos Estatutos carecerá de deliberação da Assembleia Geral, devendo a sua permanência no balanço ser expressamente validada pelo Conselho Fiscal, quando da apresentação dos Relatórios Anuais de Atividade". Para esclarecimentos adicionais, foi de novo passada a palavra ao Presidente da Direção. -----

O Presidente da Direção referiu a preocupação que tem havido desde sempre com os investimentos da Associação. Informou que o espaço não tem estado a ser utilizado desde há já mais de um ano, havendo uma conjuntura de mercado que faz aproveitar a oportunidade de negócio; contudo, não há ainda um objetivo definido para o projeto de investimentos. Lembrou anteriores afirmações noutras Assembleias Gerais de se desejar novas estruturas qualificadas, designadamente residências, mas que o valor, apesar de significativo, é manifestamente insuficiente, exemplificando com o caso das Casas de Alapraia, cujo empreendimento teve um custo muito elevado. Prosseguiu dizendo que não existe agora uma ideia específica para aplicação do montante e que é legítima a preocupação dos associados em saber em que é que se pretende gastar o dinheiro, pelo que afirmou que a Direção assumia o compromisso de se apresentar à Assembleia Geral a utilização futura desse montante. Como garantia aos associados da transparência da sua eventual utilização, propõe que o Conselho Fiscal se pronuncie sobre a existência da verba nos Relatórios e Contas anuais. -----

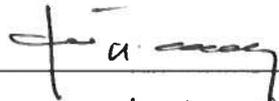
Tendo sido colocado à votação o Ponto dois, o mesmo foi aprovado por unanimidade, com zero votos em branco e zero abstenções. -----

O Presidente da Mesa da Assembleia voltou a agradecer a todos a presença, referindo-se ao facto de ser de lamentar a ausência de tantos associados e parabenizando a forma como foi preparada e apresentada a proposta da Direção. -----

Handwritten signatures and initials, including "AF" and "18".

ATAS

O Presidente da Direção também quis agradecer o voto de confiança dos associados presentes.
O Presidente da Mesa da Assembleia deu por encerrados os trabalhos pelas vinte e uma horas e cinquenta e cinco minutos, indo ser redigida e assinada a presente ata. -----

Presidente 

Vice-presidente Maria Antónia Sousa de Fátima

Secretária Maria Isabel Macedo de Almeida

40
19