



Handwritten signature or initials in the top right corner.

1.ª Comissão Permanente

Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos

Parecer

Relativo à Proposta n.º 118/2017 – “Aprovar submeter à Assembleia Municipal a execução do “Acordo entre Acionistas” celebrado com a ASSIMO SGPS, S.A., e a comissão liquidatária da EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, mediante a entrega de um prédio municipal sito na Rua Morais Soares, 168, 170, tornejando para a Rua Carlos Mardel, 1, à JARDINS EXPO – Promoção Imobiliária, S.A., e transferência para o Município de Lisboa do Lote de terreno 2002/002, sito no Largo Honório Barreto.”.


1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 118/2017¹, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, do Urbanismo, da Reabilitação Urbana, do Espaço Público, do Património e das Obras Municipais e aprovada por maioria na reunião extraordinária da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 27 de abril de 2017, com 10 votos a favor (7PS e 3IND), 4 abstenções (3PPD/PSD e 1 CDS) e 2 votos contra (PCP), submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) o seguinte²:

1. A execução do “Acordo entre Acionistas” celebrado com a ASSIMO SGPS, S.A., e a comissão liquidatária da EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, da seguinte forma:
 - a) Transferência para o Município de Lisboa do Lote de terreno 2002/002, sito no Largo Honório Barreto, na Zona RTB 6, propriedade da JARDINS EXPO – Promoção Imobiliária, S.A., descrito em sede de registo predial sob o n.º 1307 da Freguesia Penha de França, identificado a cor amarela na Planta n.º 17/018/DMGP e ao qual se atribui o valor de 1.690.750,00 € (um milhão, seiscentos e noventa mil, setecentos e cinquenta euros) (**Anexos X e XI**);
 - b) Dedução ao valor referido na alínea anterior da quantia de 150.000,00 € (cento e cinquenta mil euros), já paga pela EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa à JARDINS EXPO – Promoção Imobiliária, S.A., a 19 de dezembro de 2014, por adiantamento de tesouraria, com vista à viabilização de um acordo com o Condomínio do Lote RTB 5.2, sito nas Olaias, bem como da quantia de 611.065,38 € (seiscentos e onze mil, sessenta e cinco euros e trinta e oito cêntimos) referente ao valor de amortização das ações detidas pela EPUL naquela Sociedade e consequente extinção da sua participação societária;
 - c) Entrega de um prédio municipal à JARDINS EXPO – Promoção Imobiliária, S.A., sito na Rua Morais Soares, 168, 170, tornejando para a Rua Carlos Mardel, 1, descrito em sede de registo predial sob os n.ºs 3704 da Freguesia São Jorge de Arroios, identificado a cor verde na Planta n.º 17/017/DMGP, e ao qual se atribui o valor de 734.500,00 € (setecentos e trinta e quatro mil e quinhentos euros) (**Anexos XII e XIII**);

¹ Doravante designada apenas por Proposta.

² Nos termos e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

- 
- d) Pagamento do montante de 195.184,62 € (cento e noventa e cinco mil, cento e oitenta e quatro euros e sessenta e dois cêntimos), pelo Município de Lisboa, à JARDINS EXPO – Promoção Imobiliária, S.A., em dinheiro, no ato da outorga do contrato de execução do “Acordo entre Accionistas”, resultante do diferencial entre o valor do Lote de terreno 2002/002, sito no Largo Honório Barreto, após dedução das quantias descritas na alínea b) supra e o valor do prédio municipal sito na Rua Moraes Soares, 168, 170, tornejando para a Rua Carlos Mardel, 1;
- e) Aprovar que a minuta do contrato de execução do “Acordo entre Accionistas” corresponda às exatas condições fixadas na presente proposta, incluindo as condições de acordo que fazem parte integrante da mesma.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho da Presidente da AML, Helena Roseta, para a 1.ª Comissão Permanente – Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, a fim de ser apreciada e, conseqüentemente, emitido parecer até 26 de maio de 2017, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2013-2017³.

2. CONSIDERANDOS

A JARDINS EXPO, S.A. (adiante designada por JEXPO) é uma sociedade de promoção imobiliária cujo capital é detido em 55% pela ASSIMO SGPS, S.A., e em 45% pela EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa.

A Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, veio restringir a possibilidade de manutenção de empresas municipais ou de participações dos municípios ou de empresas municipais em sociedades comerciais, pelo que se tornou imperativo que a EPUL alienasse a sua participação acionista na JEXPO.

³ Aprovado pela Deliberação n.º 58/AML/2014, de 18 de Março, e publicado no 1.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1048, de 20 de Março de 2014. Daqui em diante denominado apenas por Regimento.

Uma vez que não surgiram entidades interessadas na aquisição daquela participação, os Acionistas ASSIMO e EPUL concluíram que a figura mais adequada seria a da amortização e consequente extinção das ações da EPUL, tendo a EPUL o direito a haver da JEXPO a compensação correspondente ao valor económico da dita participação.

Através da Deliberação da AML n.º 61/AM/2013, o Município de Lisboa sucedeu, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2015, na posição jurídica de acionista até aí detida pela EPUL.

Em 19 de dezembro de 2014, a ASSIMO e os Liquidatários da EPUL subscreveram o “Acordo entre Accionistas” que visou definir a forma e mecanismo de extinção da participação social da EPUL (conforme Anexo I da Proposta).

O “Acordo entre Accionistas” teve também como finalidade definir e regular a resolução de outras questões essenciais da JEXPO, designadamente:

- i. O conflito judicial com o Condomínio do Lote RTB 5.2 e o arresto do Lote RTB 6.1, sito na Rotunda das Olaias, para garantia dos créditos daquele Condomínio;
- ii. O conflito entre a JEXPO e o Município, tendo por objeto o referido Lote RTB 6.1;
- iii. A extinção e devolução de uma garantia bancária de 644.830,09 € que a JEXPO entregou ao Município em março de 2006.

O dito Acordo veio dar satisfação à resolução desses problemas, porquanto:

1. No tocante à extinção da participação societária da EPUL, se definiu que a solução seria a amortização das ações detidas pela EPUL, sendo que tal amortização gera o dever de a JEXPO pagar à EPUL o valor de 611.065,38 € (seiscentos e onze mil, sessenta e cinco euros e trinta e oito cêntimos);
2. Dadas as limitações da tesouraria da JEXPO, se acordou que esse pagamento seria feito mediante transferência, a favor da EPUL (ou do Município quando este sucedesse na posição contratual da EPUL) do Lote RTB 6.1, ao qual as Partes atribuíram o valor acordado de 1.690.750,00 € (um milhão, seiscentos e noventa mil,

22

- setecentos e cinquenta euros) - valor determinado em relatório de avaliação pela empresa externa certificada Prime Yield (Anexo II);
3. Na medida em que o valor do Lote excede o valor das ações amortizadas, também se convencionou que o valor desse diferencial, de 1.079.684,62 € (um milhão setecentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e quatro euros e sessenta e dois cêntimos), seria pago pela EPUL (ou pelo Município) à sociedade mediante um pagamento parcial em dinheiro e o restante em imóveis, mediante permuta;
 4. Na data da celebração do Acordo, a EPUL adiantou à sociedade a quantia de 150.000,00 € (cento e cinquenta mil euros) com vista à viabilização de um acordo com o Condomínio do Lote RTB 5.2, para exoneração plena de todas as responsabilidades da sociedade face a tal Condomínio, com a decorrente extinção da execução e cancelamento do arresto decretado sobre o Lote RTB 6.1;
 5. O crédito da EPUL (agora, do Município), no montante de 150.000,00 €, será objeto de compensação com o montante em dinheiro a afetar pelo Município ao reembolso do diferencial (tornas) acima referido no ponto 3.

Nos termos do mesmo “Acordo entre Accionistas” e em consonância com o previsto na Cláusula 9.º, por força das disposições do Plano de Recuperação de A. Silva & Silva – Imobiliário e Serviços, S.A., aprovado e homologado no quadro do PER (Processo Especial de Revitalização) requerido por aquela entidade, o projeto de transmissão do Lote RTB 6.1 à EPUL (agora, Município) deverá ser comunicado aos credores da dita Sociedade, para que os mesmos, querendo, exerçam o direito de preferência na aquisição.

Na eventualidade de algum dos credores da A. Silva & Silva – Imobiliário e Serviços, S.A. virem a exercer o direito de preferência, e conforme prevê o n.º 2., alíneas a) e b) da referida Cláusula 9.º, a compensação a pagar à EPUL pela amortização das ações será integralmente paga em dinheiro, ficando sem efeito a permuta do Lote RTB 6.1 por ativos imobiliários da EPUL, acrescendo ao valor daquela compensação o pagamento em dinheiro destinado ao reembolso da quantia que a EPUL pagou ao Condomínio do Lote RTB 5.2, no montante de 150.000,00 €.

JP
VAP

Em 19 de dezembro de 2014, foi celebrado acordo com o Condomínio do Lote RTB 5.2, pelo qual o mesmo, dando quitação do recebimento da verba de 150.000,00 €, considera inteiramente cumpridas as obrigações da JEXPO, obrigando-se, em contrapartida, a desistir do procedimento executivo em curso e a solicitar o cancelamento do arresto decretado sobre o Lote RTB 6.1, facto que concretizou (Anexo III).

Por vicissitudes várias, o “Acordo entre Accionistas” celebrado em 19 de dezembro de 2014 entre a ASSIMO e a EPUL não teve concretização, por não ter sido possível determinar os ativos municipais adequados.

A 2 de junho de 2015, a JEXPO convocou o Município para uma Assembleia Geral Anual da sociedade, designadamente para deliberar sobre a amortização de ações da titularidade do Acionista Município, tendo sido aprovada por unanimidade, a amortização do lote de 198.000 (cento e noventa e oito mil ações) pertencentes ao Município de Lisboa (Anexo V).

Tendo em vista concretizar o Deliberado na Assembleia Geral, foram apresentados à JEXPO dois ativos municipais sitos na Rua Morais Soares, 168, 170, tornejando para a Rua Carlos Mardel, 1 e na Rua das Fontainhas, 22, 22-A e 24, tendo a JEXPO comunicado ao Município que confirmava a sua disponibilidade para a permuta do Lote RTB 6 com os dois imóveis municipais, desde que houvesse acordo final sobre o valor dos mesmos (Anexo VI).

Nesse sentido, a JEXPO apresentou dois relatórios de avaliação interna para os imóveis municipais, os quais atribuíam o valor de 713.000,00 € (setecentos e treze mil euros) para o prédio sito na Rua Morais Soares e o valor de 205.000,00 € (duzentos e cinco mil euros) ao prédio sito na Rua das Fontainhas, perfazendo, assim, o valor global de 918.000,00 € (novecentos e dezoito mil euros).

Mais informou a JEXPO, que atento o valor acordado para a compensação pelas ações amortizadas, de 611.065,30€ e o crédito de 150.000,00 € que o Município detém sobre a JEXPO, o valor líquido a pagar pelo Município, a título de tornas e corporizado nos imóveis a permutar pelo Lote RTB 6.1, seria no montante de 929.684,62 € (novecentos e vinte e nove mil, seiscentos e oitenta e quatro euros e sessenta e dois cêntimos):

- 1.690.750,00€ (valor do Lote RTB 6.1 a transmitir pela JEXPO a favor da EPUL) - 611.065,38€ (valor das ações detidas pela EPUL) - 150.000,00€ (crédito sobre a JEXPO) = **929.684,62 €**

Apesar da existência de um diferencial de 11.684,62 € entre o valor de 918.000,00 € de avaliação dos imóveis e o valor de 929.684,62 €, a JEXPO manifestou a sua disponibilidade para vir a aceitar que o valor global dos dois imóveis municipais fosse convencionalmente fixado neste último valor, com vista à definitiva e célere concretização do Acordo.

No sentido de analisar a proposta apresentada pela JEXPO, foram solicitadas duas avaliações externas dos imóveis municipais a empresas certificadas pela CMVM, a EngiValor e a RightValue, as quais estimaram, respetivamente, os valores de 545.000,00 € e 756.000,00 € para o prédio da Rua Morais Soares e 408.000,00 € e 401.100,00 € para o prédio da Rua das Fontainhas (Anexos VII e VIII).

Entre os vários critérios possíveis para a fixação do preço de aquisição, todos eles sustentados nas análises de mercado e avaliações realizadas, é correto calcular o valor final de cada imóvel através da média aritmética da avaliação externa mais alta, com o valor proposto na avaliação interna da JEXPO, obtendo-se, assim, o montante de 734.500,00 € para o prédio da Rua Morais Soares e 306.500,00 € para o prédio da Rua das Fontainhas, o que perfaz a quantia global de 1.041.000,00 €.

Em face do valor calculado para os dois prédios municipais, a JEXPO teria que liquidar, em dinheiro, ao Município, o diferencial de 111.315,38 € (1.041.000,00 € - 929.684,62 €).

Perante este cenário, foi acordado com a JEXPO que a entrega se restringiria apenas a um dos imóveis, o de valor mais elevado, sito na Rua Morais Soares, pagando o Município o diferencial, em dinheiro, de 195.184,62 € (929.684,62 € - 734.500,00 €).

O acordo firmado com a JEXPO é vantajoso para o Município, pois liberta um ativo, o prédio da Rua das Fontainhas, permitindo, assim, a sua utilização em futuras operações patrimoniais.

O valor a pagar em dinheiro pelo Município é manifestamente inferior ao mais baixo dos valores de avaliação do prédio da Rua das Fontainhas, o que também é indicador das vantagens para o interesse municipal decorrentes do acordo alcançado.

3. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

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

4. CONCLUSÕES

Tendo presente a obrigação, resultante da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, de a EPUL alienar a sua participação acionista na Jardins Expo, S.A., tornou-se imperativo encontrar uma solução para o efeito, no sentido da amortização das ações da EPUL naquela sociedade.

A JEXPO não dispõe, em liquidez, dos fundos necessários para proceder ao pagamento da respetiva compensação, mas dispõe de ativos que poderá afetar a essa finalidade.

Assim, em dezembro de 2014, foi celebrado entre a ASSIMO e a EPUL um “Acordo de Accionistas”, com o fim de definir a forma e mecanismo de extinção da participação social da EPUL na JEXPO (atualmente da titularidade do Município) e estipular as obrigações recíprocas dos acionistas, bem como da JEXPO e do Município.

É necessário, agora, executar os procedimentos tendentes à celebração do contrato de execução do “Acordo de Accionistas”, tendo em conta que o interesse do Município encontra-se salvaguardado no mecanismo de execução previsto no dito Acordo, cuja apreciação se submete à AML através da presente Proposta.

A transmissão a favor da EPUL (atualmente, do Município), do direito de propriedade sobre o Lote RTB 6.1, sito junto à Rotunda das Olaias, foi questionada na reunião da Câmara Municipal de Lisboa em que foi aprovada a presente Proposta, no sentido de saber o que seria construído pela CML nesse lote e se tal iria obstaculizar o acesso à Calçada da Picheleira. Foi referido pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos Pelouros do Planeamento, Urbanismo e Espaço Público, que se manterá o acesso à Calçada da Picheleira como espaço público e não haverá construção no lote, podendo este vir a ser integrado no domínio público.

A concretização do “Acordo entre Accionistas” permite também resolver algumas situações pendentes relativas à JEXPO e ao Município, conforme identificadas no Considerando L) daquele acordo, nomeadamente o arresto do lote RTB 6.1 e o conflito entre a JEXPO e o Município de Lisboa tendo por objeto esse lote, que levou a que aquela Sociedade interpusse uma ação administrativa comum contra o Município⁴.

Com a celebração do contrato de execução do “Acordo de Accionistas”, ficarão inteiramente saldadas todas as responsabilidades e direitos entre ambas as acionistas e, bem assim, entre o Município de Lisboa e a JEXPO, pelo que nenhuma delas terá direito a reclamar da outra qualquer outra compensação ou quantia, seja a que título for.

O valor de avaliação do prédio municipal sito na Rua Morais Soares, 168, 170, torneando para a Rua Carlos Mardel 1, encontra-se justificado pelos relatórios de avaliação apresentados pela JEXPO e por empresas de avaliação externa devidamente credenciadas e certificadas (que conduziram a um valor final resultante das médias dos valores dessas avaliações).

⁴ Processo n.º 2405/13.8BELSB, em que a JEXPO peticiona, em síntese, que o Município seja condenado a desocupar o lote e a indemnizá-la pelos prejuízos decorrentes da sua continuada ocupação.

Pelo exposto, conclui-se que a Proposta sobre a qual incidiu o presente parecer está em condições de ser debatida e votada em plenário da AML, a quem compete, nos termos e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, a prática dos atos propostos.

5. RECOMENDAÇÃO

Os Deputados da 1ª Comissão recomendam que o lote de terreno sito no Largo Honório Barreto fique em domínio público municipal, atendendo ao histórico deste lote que atualmente é um espaço verde.

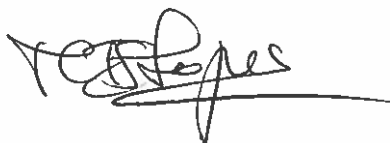
6. ANEXOS

O Deputado Municipal Relator considerou desnecessária a junção ao presente parecer de quaisquer elementos documentais, nem tal foi solicitado pelos demais Deputados e Grupos Municipais.

O presente parecer foi aprovado por maioria com abstenção do PSD e do BE.

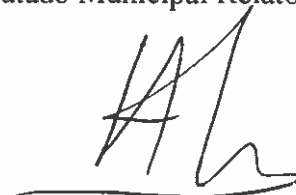
Lisboa, 22 de maio de 2017.

A Presidente da 1.ª Comissão,



- Irene Lopes-

O Deputado Municipal Relator,



-Hugo Lobo-