

PROPOSTA

I – CONSIDERANDO QUE:

1. No actual contexto sócio-económico, os condicionalismos financeiros existentes obrigam a procurar novas formas de actuação municipal, perspectivando os problemas sociais e urbanísticos como um todo e procurando intervir em tais domínios sem despendere recursos financeiros públicos;
2. Nesse sentido, em 23 de Julho de 2008, a Assembleia Municipal do Porto aprovou, sob proposta da Câmara Municipal, a alienação dos imóveis que integram o designado “Bairro do Aleixo”, mediante prévio concurso público, para concretização de uma inédita operação de articulação entre sector público e privado para revitalização de uma zona a delimitar como área de reabilitação urbana através da constituição de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado;
3. Para este efeito, através do anúncio n.º 4/2008, publicado na Parte L da II.ª Série do Diário da República n.º 155, de 12 de Agosto, rectificado pela declaração de rectificação n.º 44/2008, publicada na Parte L da II.ª Série do Diário da República n.º 207, de 24 de Outubro, o Município do Porto lançou um Concurso Público para a constituição e gestão de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular (“FEII”), cujo activo imobiliário será constituído pelos imóveis que integram o “Bairro do Aleixo”, e promessa de permuta de imóveis;
4. Subsequentemente, após parecer favorável do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., a Assembleia Municipal do Porto aprovou a classificação da área respeitante ao “Bairro do Aleixo” como “área de reabilitação urbana”;
5. A GESFIMO – Espírito Santos Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de

Investimentos Imobiliário, S.A., adiante designada abreviadamente por GESFIMO, foi a única concorrente que se apresentou ao referido Concurso Público, tendo sido admitida à fase de negociação;

6. A GESFIMO apresentou como investidores privados do Fundo a constituir a ESPART – Espírito Santo Participações Financeiras (SGPS), S.A., que subscreverá 30% do capital inicial, e o Senhor Vítor Raposo, que subscreverá 60% do capital inicial, cabendo ao Município subscrever o capital inicial remanescente;
7. As expectativas privadas de retorno financeiro do modelo contratual, ora concretizado, permitem ao Município exigir à GESFIMO contrapartidas que nunca seriam alcançáveis através dos recursos financeiros de que actualmente dispõe, nem por via de uma simples operação de venda de património Municipal;
8. A operação delineada visa traduzir uma visão política integrada dos problemas da cidade e fazer impender sobre o sector privado a responsabilidade financeira exclusiva pela satisfação de um vasto conjunto de interesses públicos;
9. Como contrapartida da alienação dos imóveis que integram o designado “Bairro do Aleixo”, o Município recebe unidades de participação no Fundo, bem como imóveis próprios construídos ou reabilitados, adequados aos fins a que se destinam – habitação social;
10. As contrapartidas exigidas à GESFIMO traduzem-se em obrigações de resultado que permitirão ao Município oferecer aos actuais moradores do “Bairro do Aleixo” (que, por direito próprio, cumpram os requisitos de inquilino municipal) uma habitação social municipal, entre os novos imóveis a receber no âmbito desta operação, ou no restante parque habitacional à data existente, de acordo com as suas preferências;
11. O Município verá parte do seu parque imobiliário, que hoje se encontra em elevado estado de degradação, reabilitado e adaptado a habitação social;
12. A possibilidade de a GESFIMO vir a desenvolver projectos imobiliários no local do “Bairro do Aleixo” permitirá, simultaneamente, a prossecução do interesse público na medida em que levará à revitalização daquela zona da cidade, transformada num dos mais problemáticos locais da cidade do Porto no que respeita ao consumo e tráfico de droga, à eliminação de um foco de tensão

social e insegurança urbana, cujos efeitos se repercutem sobre toda a cidade.

II - CONSIDERANDO AINDA QUE:

- A. Compete à Câmara Municipal, no que respeita às suas relações com outros órgãos autárquicos, ao abrigo das competências que lhe são confiadas pela alínea a, do n.º 6, do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, apresentar à Assembleia Municipal propostas e pedidos de autorização, designadamente em relação às matérias constantes dos números 2 a 4 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro;
- B. Compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, ao abrigo das competências que lhe são confiadas pela alínea i), do n.º 2, do Artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, autorizar a Câmara Municipal a alienar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes o índice 100 das carreiras do regime geral do sistema remuneratório da função pública, fixando as respectivas condições gerais;
- C. Compete à Assembleia Municipal, ao abrigo das competências que lhe são confiadas pela alínea q), do n.º 1, do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, pronunciar-se e deliberar sobre assuntos que visem a prossecução das atribuições da Autarquia;
- D. Compete à Assembleia Municipal, ao abrigo das competências que lhe são confiadas pela alínea m), do n.º 2, do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro,

autorizar a Câmara Municipal, nos termos da lei, a associar-se com outras entidades privadas, fixando as condições gerais dessa participação.

III – PROPOSTA EM SENTIDO ESTRITO:

1. O Acto Público decorreu de acordo com as normas aplicáveis, tendo sido admitida a concurso a única concorrente que apresentou proposta;
2. O júri elaborou o relatório de avaliação da proposta, o qual, submetido a audiência prévia, não suscitou discordância ou observação por parte da concorrente;
3. Por despacho do Senhor Presidente da Câmara de 26 de Junho de 2009, foi realizada, nos termos dos artigos 26.º e seguintes do Programa de Concurso, uma fase de negociações com o objectivo de alcançar o aperfeiçoamento e a melhoria da proposta, a qual foi conduzida por uma comissão de negociação constituída pelos mesmos elementos que compunham o júri;
4. A fase de negociação compreendeu quatro sessões presenciais e terminou com o acordo sobre a minuta do contrato a celebrar e respectivos anexos;
5. Corridos os trâmites procedimentais do concurso, foi elaborado, pela comissão de negociação, o Relatório Final anexo à presente Proposta e que dela faz parte integrante, o qual se dá aqui como integralmente reproduzido, onde é proposta a adjudicação do contrato para a “Constituição de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular e de Promessa de Permuta de Imóveis” à única concorrente, GESFIMO, por ter apresentado uma proposta que satisfaz o interesse subjacente ao lançamento do concurso, quer no que se refere às características do fundo a constituir quer no que diz respeito

ao modelo de permuta de imóveis.

PROPONHO

1. Que a Câmara Municipal aprove o Relatório Final elaborado pela comissão de negociação, onde é proposta a adjudicação do contrato para a “Constituição de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular e de Promessa de Permuta de Imóveis” à única concorrente, GESFIMO, por ter apresentado uma proposta que satisfaz o interesse subjacente ao lançamento do concurso, quer no que se refere às características do fundo a constituir quer no que diz respeito ao modelo de permuta de imóveis, bem como, a minuta de contrato e a respectiva celebração;

2. Que, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea a), do n.º 6, do artigo 64.º, por referência ao previsto nas alíneas i) e m), do n.º 2, do artigo 53.º ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, delibere submeter à autorização da Assembleia Municipal a adjudicação do contrato relativo à “Constituição de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular e Promessa de Permuta de Imóveis” à GESFIMO – Espírito Santos Irmãos, Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliário, S.A., nos termos e com os fundamentos constantes no Relatório Final, elaborado pela comissão de negociação; e da minuta de contrato aí contida, ambos anexos à presente proposta e dela fazendo parte integrante, conferindo à Câmara Municipal autorização para proceder à permuta dos imóveis e à subscrição das unidades de participação do Fundo nos termos aí previstos.

Anexos: Relatório Final, incluindo a minuta do contrato e respectivos anexos.

Porto, Paços do Município, 11 de Novembro de 2009.

O Presidente da Câmara,

(Rui Rio)