ATA Nº. 1/2021

Aos oito dias do mês de maio do ano 2021 pelas catorze horas e trinta minutos, na sede de Inválidos do Comércio (IC), reuniu em segunda convocação a Assembleia-Geral (AG) dos Associados, depois de já ter sido convocada regularmente nos termos estatutários para 21 ou em alternativa para 28 de novembro de 2020 e também para 27 de março de 2021, mas adiadas por motivos excecionais da pandemia Covid-19.

A Mesa da AG foi constituída por Bruno Filipe Esteves Medina Rôlo (sócio nº. 20699) como Presidente, João Eduardo Augusto Paulo (sócio. 22766) como Vice-Presidente e Humberto Rui Ramos Moreira (sócio nº. 20291) como Secretário.

A Ordem de Trabalhos (OT) que se manteve inalterada continha os seguintes pontos:

1. Apreciar e votar o orçamento retificativo para 2020.
2. Apreciar e votar o Plano de Atividades e Orçamento para 2021.
3. Proposta nº 03/2020: Pedido de autorização para negociação do prédio, sito em Lisboa, Largo do Chafariz de Dentro, nº 10 e 12, Concelho de Lisboa:
    a. Aquisição de 4/5 dos restantes comproprietários.
    b. Venda de 1/5 propriedade de IC.
    c. Venda da totalidade do edifício se se concretizar a alínea a).
4. Proposta nº 04/2020: Pedido de autorização de venda ou permuta do prédio sito em Lisboa, Rua António Nobre nº 11, Lisboa, Concelho de Lisboa.
5. Proposta nº 05/2020: Pedido de autorização de venda ou permuta do prédio sito em Algés, Rua Luís de Camões nº 69, Algés, Concelho de Oeiras.
6. Apreciar e votar os aperfeiçoamentos aos artigos 31º e 40º dos Estatutos de acordo com a notificação recebida pelo Instituto de Segurança Social.
7. Informações.

No início da AG, antes da Ordem de Trabalhos, o Presidente da Mesa, depois de agradecer a todos a sua presença, fez o enquadramento desta sessão que deveria ter sido realizada em novembro de 2020, mas que devido às circunstâncias excecionais da pandemia do Covid-19, não foi possível realizar. Dada a evolução da situação sanitária, foi neste momento considerado que estariam reunidas as condições para a sua realização, cumprindo as determinações da Direção Geral de Saúde. Assim sendo, foram mantidos na nova convocatória os pontos das AG anteriormente convocadas, cuja ordem de trabalhos tinha sido divulgada nos termos estatutários.

Terminados estes esclarecimentos, foi apresentado à Mesa um requerimento pelo sócio António Armando Miranda Rodrigues da Costa, (sócio nº.22651) que se encontra arquivado em pasta própria e faz parte integrante da presente ata, no sentido de considerar aprovada a redação desta, elaborada com base na gravação efetuada no decurso da sessão. Foi o mesmo posto à votação, tendo sido aprovado por maioria dos associados presentes por 82 votos a favor, 0 contra e 4 abstenções. Estavam presentes 91 associados.

O Presidente da Mesa deu a palavra ao Presidente da Direção, João Bernardino, que apresentou os pontos 1 e 2 da ordem de trabalhos e que, depois de agradecer a presença dos sócios, começou por referir que o orçamento retificativo para 2020 deveria ter sido aprovado na AG de novembro de 2020. Em resumo referiu que, apesar de não ser obrigatório pela legislação em vigor, o orçamento retificativo foi apresentado por questões de transparência, dado que se verificou uma redução de rendimentos no valor de 432 mil euros, correspondente a cerca de 6%. Esta redução é o resultado da diminuição das receitas das mensalidades, como consequência de não ter havido admissões de utentes durante grande parte do ano 2020. Também os gastos aumentaram cerca de 162 mil euros, correspondente a uma variação de 2%. Referiu que este aumento foi

Papelarias Emílio Braga
www.emiliobraga.com
Peb Papelarias, Lda

originado por gastos não previstos inicialmente, tanto a nível de aquisição de produtos como a maiores consumos de diversa ordem, e ainda ao aumento de encargos com pessoal que esteve em permanência no apoio aos idosos. Salientou que em 2021 estes gastos já foram mais bem controlados e finalizou este ponto dizendo que se tinha previsto inicialmente um valor positivo de 10 mil euros, mas terminou 2020 com um resultado negativo de 583.672 mil euros, devido ao cumprimento das regras sanitárias de prevenção da pandemia.

Relativamente ao Ponto 2, Plano de Atividades para 2021, considerou que foram contempladas e já estão em curso melhorias significativas das condições dos trabalhadores, das instalações e dos utentes. No orçamento de 2021 está previsto um total de rendimentos no montante de 7,081 milhões de euros que, comparando com o orçamento retificativo resulta num acréscimo de cerca de 270 mil euros. Este montante inclui a previsão de mais-valias e um aumento de receita de mensalidades. No que se refere aos gastos também se prevê um acréscimo de 240 mil euros sendo parte resultante do ajuste salarial previsto para 2021. Assim prevê um saldo negativo de aproximadamente 550 mil euros.

Para concluir, salientou que sempre foi um ponto de honra a derrota do vírus, o que tem sido reconhecido no exterior, designadamente pelas autoridades de saúde.

Terminada a apresentação das duas propostas, o Presidente da Mesa solicitou aos presentes que se inscrevessem para o debate sobre os pontos em questão, referindo que a votação seria em separado.

A primeira intervenção foi feita pelo sócio Laurindo Nunes, (sócio nº 3658), que colocou a questão de saber o que era a CRAF e quais eram os trabalhos especializados na CRAF referidos no Relatório e Contas. Mencionou que, em seu entender, a falta de aumento de sócios se devia a que no comércio se encontram, atualmente com muita frequência, pessoas de origem estrangeira que não têm conhecimento desta Associação.

A intervenção seguinte pertenceu ao sócio Alberto Pereira da Costa, (sócio nº 19281), que referiu que no início do mandato esta Direção garantiu proteger o património e que, portanto, solicitava esclarecimentos acerca do motivo das vendas. Referiu também que, ultimamente, em cada AG realizada, se têm apresentado propostas de venda de património edificado.

Interveio o sócio Mário Pedro Louseiro Rodrigues, (sócio nº 26017), para sublinhar que no Orçamento e Plano de Atividades não existia qualquer verba para prosseguir com a 5ª fase, e, portanto, queria saber se se mantinham os objetivos para a realização desta obra.

Em seguida o sócio Benjamim Magalhães Barbosa, (sócio nº 25983), alertou que no Ponto 2 pode verificar-se que existem vários déficits previstos e não existe uma proposta para os controlar. Perguntou qual é a previsibilidade para que a associação se possa futuramente manter em funcionamento.

O sócio Alfredo Luís Carvalho Baptista, (sócio nº 24935), referiu que se preocupava com o futuro dado que desde 2019, quando não havia Covid, começaram as perdas e que até agora têm vindo a aumentar. Concluiu dizendo que devia haver um plano para controlar esta situação, porque se este não existir a pergunta será quando é que a associação poderá vir a acabar?

Interveio por último o sócio Manuel Batista Figueiredo, (sócio nº 20232), para dizer que tinha feito uma análise da situação patrimonial entre 2016 e 2020 onde verificou uma melhoria nos fundos próprios de cerca de 5,3 milhões de euros, sendo verdade que parte disto foi garantido pela alienação de património, mas deve ser sublinhado que o património imobiliário subiu de 14,2 milhões para 15,3 milhões de euros que resultam de investimentos e não de revalorizações. Não tem duvidas que esta situação está relacionada com as doações deixadas pelos associados, mas salienta que estes bens o foram para serem utilizados na melhoria das condições dos utentes. Continuou afirmando que a sustentabilidade deve ser uma preocupação de todos nós,

Papelarias Emílio Braga
www.emiliobraga.com

Peb Papelarias, Lda

e também é, com certeza, da Direção. O ano 2020 foi complicado com um resultado negativo 600 mil euros e, por isso, a análise deve ser mais alargada no tempo. Deve ser também valorizado que os depósitos bancários passaram de 4,5 milhões de euros em 2016 para 7,1 milhões euros em 2020. Note-se que o objetivo da instituição é de solidariedade social, mas o objetivo principal é dar continuamente as melhores condições aos sócios/utentes, em particular nos seus momentos de vida mais vulneráveis.

Em resposta às questões colocadas, foi dada a palavra ao Presidente da Direção que estava de acordo com a necessidade de haver mais sócios e que todos, dirigentes e associados, devíamos fazer para que tal acontecesse. Esclareceu que a verba inscrita com trabalhos da CRAF (Casa de Repouso Alexandre Ferreira) se referia à contratação novos de médicos, enfermeiros e auxiliares, isto é, recibos verdes, entre outras despesas.

Em resposta ao sócio Alberto Pereira da Costa, o Presidente referiu que cada situação é um caso que deve ser analisado de acordo com os interesses dos IC. Disse que foi comprado, por exemplo, um prédio na Calçada do Tojal, mas situação diferente é a de um prédio de que temos apenas 1/5. Outro exemplo é de um eucaliptal que nos foi deixado no Bombarral para o qual os IC não têm vocação para gerir. Além de vendas, também podemos arquitetar permutas, se isso para tal nos for favorável e possa gerar rendimentos. Acrescentou que com a orientação que têm seguido, as rendas previstas deverão atingir cerca de 1.8 milhões de euros.

Ao sócio Mário Pedro Louseiro Rodrigues foi esclarecido que a 5ª fase tinha sido suspensa nos anos 2020/2021 devido à situação pandémica.

Aos sócios Benjamim Magalhães Barbosa e Alfredo Luís Carvalho Baptista, o Presidente da Direção respondeu que era legítima a preocupação da sustentabilidade da Instituição, o que já era referido no Relatório do Conselho Fiscal, no entanto, salientava que a autonomia financeira tinha passado nos últimos 4 anos de cerca de 83% para cerca de 91% e que os capitais próprios subiram de cerca de 16 milhões de euros para mais de 21 milhões de euros. Assim, afirmou termos toda a capacidade para enfrentar o futuro.

Feitos os esclarecimentos, o Presidente da Mesa da Assembleia Geral colocou à votação o Ponto 1 da Ordem de Trabalhos, Orçamento Retificativo para 2020, o qual foi aprovado, depois de 2 recontagens devidas a um lapso entretanto corrigido no número de inscritos, com 68 votos a favor, 25 contra, 6 abstenções, estando inscritos 101 sócios. Em seguida foi posto à votação o ponto 2, Plano de Atividades e Orçamento para 2021, sendo aprovado por 67 votos a favor, 25 contra, 6 abstenções estando inscritos 101 sócios.

No prosseguimento dos trabalhos, o Presidente da Mesa deu a palavra ao Presidente da Direção que explicou os objetivos das propostas 3, 4 e 5 da ordem de trabalhos. Iniciou a intervenção explicando que a proposta 3 se referia a um prédio sito no Largo de Chafariz de Dentro bastante degradado, de que temos apenas 1/5. Propôs, para resolver a situação, autorizar uma das seguintes vias a negociar: a) vender a nossa 1/5ª parte; b) comprar os outros 4/5 e, depois na c) vender a totalidade. Dado que este património tem uma diligência em Tribunal, pode, em alternativa, ser este a fazer a venda e a fazer a divisão do resultado. Considera a Direção que os valores podem ser interessantes para IC comprar os 4/5 e, depois de ter uma avaliação do estado degradado do edifício, decidir vender sem investir dinheiro em obras. Afirmou ainda que obviamente podemos também optar por não vender. A proposta 4, refere-se à venda do prédio na Rua António Nobre (em Benfica), um prédio pequeno e também muito degradado onde será necessário para a sua reabilitação um significativo investimento. Adiantou que já foi recebido da CML a exigência da execução de obras com urgência. Considera a Direção que pode fazer uma permuta por um prédio em melhores condições que evite a venda e um investimento tão oneroso. A proposta 5 da Ordem de Trabalhos, prédio em Algés, tem os mesmos problemas de degradação do anterior e a necessitar de grandes obras, para resumir, foi enquadrado na mesma situação.

Para debater estes pontos, inscreveram-se vários sócios. O sócio nº 25983, Benjamim Magalhães Barbosa, referiu que o Presidente da Direção tinha afirmado que a orientação não era vender, mas afinal era o que se

Papelarias Emilio Brega
www.emiliobrega.com

Peb Papelarias, Lda

verificava na prática. Falou que havia uma diligência judicial e que convinha saber a situação. Por último, qual a vantagem de comprar os 4/5 para depois vender pelo mesmo preço?

O sócio Alfredo Luís Carvalho Baptista, (sócio nº 24935) aludiu que os valores da proposta de compra indicados pelo Tribunal deveriam ser reavaliados por uma auditoria externa, para ser possível tomar uma decisão com dados mais completos. Por este motivo deveria ser apresentada antes da alienação uma proposta com um plano de venda, integrado das 3 propostas, com valores de mercado. Continuou dizendo que a questão principal era "vamos vender para quê?"

Pediu a palavra o sócio António Jacinto Telo Major, (sócio nº 24717), para referir que em 2019 já existiu um déficit de 500 mil euros e as propostas vão no sentido da alienação de património. Pode assim concluir-se que cada ano que passa os IC ficam mais pobres. Em 2020 foram mais 500 mil euros. Qualquer dia deixa de haver alguma coisa para vender. Quanto às permutas acrescentou que tinha dúvidas em quem faz as auditorias de avaliação. A entidade está certificada? Existe algum documento nos IC que regule este procedimento para o tornar mais transparente?

O sócio Vítor Manuel Vozone Damião, (sócio nº 20325), pretendia saber quem fez a avaliações e, mesmo que não estivessem nos papeis deveriam estar na internet. Considerou que não era correto autorizar fazer este tipo de permutas, porque era dar uma carta-branca à Direção. Continuou dizendo que estes pontos não podiam ser aprovados devido à falta de transparência. Afirmou ainda discordar da opção de compra dos 4/5 no ponto 3, porque se voltarmos a vender estamos a agir como uma imobiliária. Na permuta, podemos correr o risco de dar 100 e receber 10.

Falou a seguir a sócia Eunice Maria Marques Cruz, (sócia nº 25647), para alertar que a Associação tem em dois anos consecutivos prejuízos de mais de meio milhão de euros. Portanto perguntou onde se vai buscar o dinheiro para se comprar o prédio? Também salientou a questão se a Associação IC tinha agora espírito de empresa imobiliária?

Usando da palavra, o sócio Alberto Pereira da Costa comentou que o Presidente arranjou a permuta como forma de tratar o património. Também queria saber o que se passa com o lote de terrenos na Rua Possidónio da Silva?

O sócio Laurindo Nunes, comentou que vender é fácil, mas comprar é difícil. Concorda que pode haver a opção de permuta se interessar. Afirmou que poderia estar interessado em comprar porque o prédio do Largo de Chafariz de Dentro vale muitos milhares de euros. Se os IC poderem comprar os 4/5 é comprar, fazerem obras e alugar para escritórios. A intervenção terminou tendo o Presidente da Mesa resumido que o sócio questionava se poderiam IC permutar esse prédio com uma vivenda que este tem no Algarve, o que não estava em causa na presente discussão.

O sócio Fernando Jorge Ferreira, (sócio nº 5816), afirmou que a intenção desta Direção era vender património, e tinha sido contactado por um funcionário de IC para que se informasse sobre a situação do imobiliário. Consultou a empresa Remax e o Instituto Nacional de Estatística/INE e concluiu que duvidava que se devesse comprar para depois vender, dado que os prédios em Lisboa estavam a valorizar. A informação do INE é que os prédios na última semana tinham parado a valorização em Lisboa.

Interveio a sócia Noémia Maria Neves Sumavielle Freitas, (sócia nº 20908), dizendo que a proposta número 3 lhe levantava algumas questões dado que a avaliação pelo tribunal é de um valor bastante baixo e não o valor comercial que o terreno tem, só pela possibilidade de construção. Concorda com a compra mas a venda pelo preço de referência é bastante baixo e o negócio seria desastroso para a instituição.

Para responder foi dada a palavra ao Presidente da Direção que começou por comentar que a determinação desta Direção era não alienar património e duvidava que todos os associados fossem capazes de fazer esta afirmação. Continuou o Presidente afirmando que questões estratégicas eram fundamentais, sublinhando mais rendas e mais trabalho. Não vender património, mas rentabilizá-lo, considerando que é necessário fazer alguns acertos para que seja rentável. Concluiu dizendo que tudo deve ser feito para se obter um máximo de rendas.

Na continuação, o Presidente referiu que o sócio Benjamim Magalhães Barbosa tinha inquirido em que ponto estava o processo judicial do prédio do Chafariz de Dentro e foi respondido que os IC tinham solicitado um adiamento a que o Tribunal acedeu, dado que a Direção não tinha autorização da Assembleia para tratar do assunto.

Ao associado Alfredo Luís Carvalho Batista que tinha colocado as questões em relação à avaliação do Tribunal, foi respondido que também a Direção fez algumas consultas e achava que a avaliação estava correta e que era possível e vantajoso comprar os 4/5.

Ao sócio António Jacinto Telo Major, afirmou que devemos gerir património e não o alienar, conforme tinha já sido dito antes.

Em resposta ao sócio Vítor Manuel Vozone Damião, o Presidente da Direção afirmou que a alienação ou compra de imóveis é sempre feita com base em avaliações pelo menos de duas auditoras credenciadas, que são conferidas pelo Conselho Fiscal cumprindo as regras de total transparência.

Quanto às dúvidas da sócia Eunice Maria Marques Cruz, respondeu o Presidente que iriam avaliar os custos da reparação e se era mais vantajosa a possibilidade da compra dos 4/5 e depois a venda. O Presidente da Direção confirmou essa disponibilidade financeira por parte de IC. Será, no entanto, necessário verificar se o empate financeiro é conveniente. Quanto às regras do nosso funcionamento sempre pugnamos por total transparência da atuação.

Ao sócio Alberto Pereira da Costa, que questionou sobre os planos para o espaço da Rua Possidónio da Silva considerando que é um bom terreno de IC, foi respondido que neste momento estava rentabilizado como estacionamento a 7 mil euros por mês.

A sócia Noémia Maria Neves Sumavielle Freitas pediu a palavra para propor ao Presidente da Direção que fosse retirada da proposta nº 3 a possibilidade de venda pelo valor não inferior a 785.000 € por uma questão de transparência. Continuou dizendo que deveria vir à Assembleia para ser votada a venda já com o valor de mercado.

Em resposta o Presidente da Direção assumiu que mantinha a proposta conforme estava, mas assumia que nenhum desenvolvimento será tido sem que a Assembleia seja informada.

Para completar os esclarecimentos, a Tesoureira Teresa Maria dos Reis Roque (sócia nº 20651) afirmou que até ao momento o prédio do Chafariz de Dentro não tinha sido avaliado por um auditor e os valores referidos eram os do Tribunal.

Não havendo mais inscrições, passou-se à votação, tendo resultado que o Ponto 3, proposta 03/2020, da Ordem de trabalhos, prédio do Largo Chafariz de Dentro, nº 10, Lisboa, foi aprovada por 55 votos a favor, 27 contra e 7 abstenções, estando inscritos 101 sócios.

Foi depois votado o Ponto 4, proposta 04/2020, da ordem de trabalhos, prédio na Rua António Nobre nº 11, Lisboa, que foi aprovado por 56 votos a favor, 26 contra e 7 abstenções, estando inscritos 101 sócios.

Papelarias Emílio Braga
www.emiliobraga.com

Peb Papelarias, Lda

Foi depois votado o Ponto 5, proposta 05/2020, da ordem de trabalhos, prédio na Rua Luís de Camões nº 69, Algés, que foi aprovado por 60 votos a favor, 26 contra e 6 abstenções, estando inscritos 101 sócios.

O Presidente da Mesa continuou os trabalhos esclarecendo o ponto 6 que se referia a uma alteração de aperfeiçoamento dos estatutos solicitado em ofício de 26 de outubro, pela Segurança Social, apesar de estes já terem sido registados por esta. Foi esclarecido aos sócios as alterações do artigo 31º, número 2, alínea a), que onde estava que a primeira reunião ordinária anual da AG deveria ser "... até 30/4" passava a ser ".... Até 31/3", e no artigo 40º, número 1, alínea d) deveria ser eliminada a frase que o Conselho Fiscal poderia assistir às reuniões da Direção "sempre que julgue conveniente", continuando esta possibilidade só a convite desta.

O Presidente da Mesa solicitou que antes de pôr à votação estes dois pontos em conjunto, quem pretendesse esclarecimentos se inscrevesse tendo isso sido feito por dois sócios.

O sócio Benjamim Magalhães Barbosa comentou que não teve possibilidade de investigar a questão da segunda parte deste ponto que lhe suscitava algumas dúvidas legais se seria aceitável por parte da Segurança Social interferir deste modo.

A sócia Noémia Maria Neves Sumavielle Freitas perguntou de que forma os Estatutos estão registados a que respondeu o Presidente da Mesa que se iria dirigir à Segurança Social para obter esse esclarecimento.

Foram de seguida votadas conjuntamente estas alterações tendo como resultado a aprovação com 68 votos a favor, 21 contra e 3 abstenções.

Ainda a sócia Noémia Maria Neves Sumavielle Freitas apresentou uma declaração de voto porque dado que a votação dos 2 pontos foi em conjunto, votou contra a segunda alteração porque considera que ultrapassa as competências da Segurança Social.

Em seguida o Presidente da Mesa abriu as inscrições para o Ponto 7 da Ordem de Trabalhos, Informações.

Inscreveu-se o sócio Laurindo Nunes para reclamar 2 situações: que as cartas enviadas pelos IC deveriam indicar o número de sócio e que não sabia pagar as quotas no Multibanco, o que lhe dificultou o pagamento, considerando que as mesmas devem continuar a ser pagas ao cobrador.

Não havendo mais assuntos a tratar, os trabalhos foram encerrados pelo Presidente da Mesa pelas 16:50 horas

O Presidente:

Bruno Filipe Esteves Medina Rôlo

O Vice-Presidente:

João Eduardo Augusto Paulo

O Secretário:

Humberto Rui Ramos Moreira