



## Proposta n.º 2/2024

Considerando a situação em que há longos anos se tem mantido o espaço da CRPS – Casa de Repouso Possidónio da Silva/antigo Albergue dos Inválidos do Trabalho (imóvel urbano localizado na Rua Possidónio da Silva, n.ºs 204 a 206, e Rua do Possolo, n.ºs 19 a 25 - matriz predial da Estrela, artigo 2868), com um rendimento exíguo face ao seu potencial, esta Direção decidiu encetar esforços no sentido de rentabilizar adequadamente esse património, aproveitando a iniciativa de diversos investidores que, ao longo do tempo, nos foram interpelando.

Entre vários caminhos possíveis e tendo preferido excluir, em função de opções programáticas e de gestão estratégica, a simples alienação patrimonial de imóveis com potencial de gerar rendimento e que não sejam um encargo de custos insustentável, temos vindo a analisar e desenvolver a via da permuta de imóveis devolutos existentes por frações autónomas futuras a constituir que possam gerar rendimento permanente e atualizável ao longo dos tempos e, nesse quadro, o modelo que melhor se nos apresenta é a permuta dos imóveis existentes por património suscetível de arrendamento/gerar rendimento (“*build to rent*”).

Para assegurar um competente acompanhamento deste assunto, decidimos contratar um conceituado gabinete de advogados especializado nestas matérias para assessorar juridicamente a nossa Associação e pedimos um estudo urbanístico para determinação do potencial de edificabilidade do património da Associação.

Temos também em nossa posse 3 propostas concretas, de investidores com reconhecida experiência e capacidade, que podem dar garantias de bons resultados finais, importando agora definir com clareza os critérios-base para a avaliação das propostas, quer quanto a prazos, quer quanto à expectativa de resultados financeiros e patrimoniais.

Vimos, pois, trazer aos associados uma proposta de continuação deste processo, definindo orientações quanto ao modelo de rentabilização, quer dos critérios que devem balizar a avaliação das propostas que temos ou de outras que eventualmente possam aparecer, de forma a num prazo razoável podermos trazer à Assembleia Geral uma decisão final sobre o investidor a escolher pela Associação.

Assim, propomos:

1. Que seja dada confiança e mandato expresso à Direção para prosseguir o modelo de negócio de permuta dos imóveis existentes sites na Rua Possidónio da Silva, 204 a 206, e na Rua do Possolo, 19 a 25, por bens futuros na forma de frações autónomas residenciais a constituir (reabilitadas ou a estrear);
2. Que sejam discutidas com os potenciais investidores já identificados propostas de negócio dentro do referido modelo de permuta e que as mesmas sejam apresentadas no mais curto espaço de tempo possível.



# INVÁLIDOS DO COMÉRCIO

INSTITUIÇÃO PARTICULAR DE SOLIDARIEDADE SOCIAL  
FUNDADA EM 10 DE ABRIL DE 1929

www.invalidos.org

3. Que sejam adotados os seguintes critérios como fatores que devem balizar a avaliação das propostas que venham a ser submetidas pelos referidos investidores:

<b>Elementos obrigatórios das Propostas</b>	
1.	Valor Global Proposto (mínimo garantido) para a Associação
2.	Preço por m <sup>2</sup> (estimado)
3.	Identificação das Áreas (incluindo superfície de pavimento)
4.	Definição das tipologias das frações autónomas a construir
5.	Regime de sinal/disponibilização de liquidez à Associação no momento da celebração do contrato promessa de permuta
6.	Garantia bancária/mecanismos de liquidez e/ou garantia de cumprimento pelos proponentes
7.	Mecanismo de atribuição de frações à IC (escolha alternada de frações ou blocos, eventual mecanismo pecuniário de ajuste para áreas/valores remanescentes da divisão das frações)
8.	Processo de Licenciamento – Alocação de Risco (a correr totalmente pelo proponente, salvo fundadas exceções)
9.	Prazo Global Estimado, faseamento do projeto e prazos para as diferentes fases do Projeto/ respectivas compensações por incumprimento dos proponentes

4. Que estas diligências culminem na apresentação pela Direção da Associação de (i) um sumário/comparativo das propostas recebidas dos referidos investidores e de (ii) uma recomendação relativamente à proposta pretendida aceitar pela Associação, com vista ao início de processo de negociação dos respetivos contratos com o investidor selecionado, tudo a discutir em Assembleia Geral, a convocar no prazo de 90 dias a contar da presente data pela Direção.

Lisboa, 30 de novembro de 2024.

**A Direção**