



INVÁLIDOS DO COMÉRCIO

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

www.invalidos.org

PROPOSTA n.º 1/2025

Considerando que 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) tem mantido, há longos anos, um rendimento exíguo face ao seu potencial, a Direção decidiu tomar medidas para rentabilizar adequadamente este património. Optando por não alienar imóveis com potencial de gerar rendimento sem representar um encargo insustentável, estamos a analisar a permuta dos imóveis devolutos por frações autónomas futuras que possam gerar rendimento permanente e atualizável ao longo do tempo, adotando o modelo "build to rent".

Para assegurar um acompanhamento competente deste processo, contratámos um conceituado gabinete de advogados especializado e solicitámos um estudo urbanístico para determinar o potencial de edificabilidade do nosso património. Contratámos também um assessor comercial cuja equipa conta com muita experiência no mercado para nos ajudar na análise comercial às três propostas que recebemos e no processo negocial. Conforme referido, temos em posse **três propostas concretas** de investidores experientes e capazes, que garantem bons resultados finais.

Em cumprimento da deliberação tomada na Assembleia Geral de 30 de novembro de 2024, a Direção procedeu ao desenvolvimento e aprofundamento das três propostas, tendo realizado reuniões com os três proponentes com o objetivo de aprimorar as suas propostas e alinhá-las de forma a torná-las comparáveis. Após este exercício, a Direção vem por este meio apresentar: (i) um sumário comparativo das propostas recebidas dos referidos investidores e (ii) a sua recomendação relativamente à proposta que pretende aceitar pela Associação.

1. Sumário/comparativo das propostas recebidas dos referidos investidores:

	Elementos obrigatórios das Propostas	Proposta 1
1.	Valor Global Proposto (mínimo garantido) para a Associação	Valor aproximado de 52.000.000,00 EUR
2.	Preço por m ² (estimado)	3.133,00 EUR
3.	Identificação das Áreas (incluindo superfície de pavimento)	Área Bruta Privativa residencial: 4,976 m2 (mínimo garantido de 4,500 m2) Área mínima a licenciar: 10,000 m2 (8,500 Área Bruta Privativa)
4.	Definição das tipologias das frações autónomas a construir	T1: 30% T2: 60% T3: 10%
5.	Regime de sinal/disponibilização de liquidez à Associação no momento da celebração do contrato promessa de permuta	5.000 EUR a pagar mensalmente à Associação a partir da data de celebração do Contrato Promessa de Permuta e até ao início das obras. Este valor mensal será acrescido a cada 12 meses em 1.000,00 EUR.
6.	Garantia bancária/mecanismos de liquidez e/ou garantia de cumprimento pelos proponentes	Garantia bancária, ou outra alternativa de efeito similar na Escritura de Permuta. Por acordar um modelo de redução de valor da garantia com base nas fases de desenvolvimento do Projecto.
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)	Seleção unidade a unidade de forma aleatória, com compensação monetária em caso de desequilíbrio face à Área Bruta Privativa Habitacional acordada.



INVALIDOS DO COMÉRCIO

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

www.invalidos.org

	Elementos obrigatórios das Propostas	Proposta 1
8.	Processo de Licenciamento – Alocação de Risco (a correr totalmente pelo proponente, salvo fundadas exceções)	A correr totalmente pelo proponente
9.	Prazo Global Estimado, faseamento do projeto e prazos para as diferentes fases do Projeto/ respectivas compensações por incumprimento dos proponentes	4 a 5 anos para aprovação de unidade de execução e aprovações urbanísticas 2 anos de construção Total: 7 anos

	Elementos obrigatórios das Propostas	Proposta 2
1.	Valor Global Proposto (mínimo garantido) para a Associação	Valor estimado entre 16.580.000,00 – 22.600.000,00
2.	Preço por m ² (estimado)	1.200,00 EUR
3.	Identificação das Áreas (incluindo superfície de pavimento)	Área Bruta Privativa residencial de 2,258 m2
4.	Definição das tipologias das frações autónomas a construir	Sujeito a revisão que se imponha pelo melhor aproveitamento possível da volumetria que venha a ser licenciada, consideramos o seguinte programa como objetivo: • 95% de uso habitacional e 5% de uso comercial O uso habitacional terá como objetivo a seguinte distribuição por tipologias, dependendo das áreas finais que vierem a ser efetivamente aprovadas pelas entidades competentes: • 20% de T1 (70m2 ABP / 1 Lugar de Garagem) – De 16 a 21 Unidades – Preço* 523.250 EUR • 35% de T2 (120m2 ABP / 2 Lugares de Garagem) – De 27 a 37 Unidades – Preço* 855.600 EUR • 30% de T3 (170m2 ABP / 2 Lugares de Garagem) – De 23 a 32 Unidades – Preço* 1.173.000 EUR • 10% de T4 (220m2 ABP / 3 Lugares de Garagem) – De 8 a 11 Unidades – Preço* 1.442.100 EUR • 5% de T5 (270m2 ABP / 4 Lugares de Garagem) – De 4 a 5 Unidades – Preço* 1.661.175 EUR *Preço Médio por Unidade
5.	Regime de sinal/disponibilização de liquidez à Associação no momento da celebração do contrato promessa de permuta	Entrega de todos os estudos e projetos desenvolvidos em caso de incumprimento (estimativa 2,500,000.00 EUR)
6.	Garantia bancária/mecanismos de liquidez e/ou garantia de cumprimento pelos proponentes	Garantia Bancária
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)	Fração a Fração de forma alternada



INVÁLIDOS DO COMÉRCIO

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

www.invalidos.org

	Elementos obrigatórios das Propostas	Proposta 2
8.	Processo de Licenciamento – Alocação de Risco (a correr totalmente pelo proponente, salvo fundadas exceções)	A correr totalmente pelo proponente
9.	Prazo Global Estimado, faseamento do projeto e prazos para as diferentes fases do Projeto/ respectivas compensações por incumprimento dos proponentes	Prazo estimado de 5 anos

	Elementos obrigatórios das Propostas	Proposta 3
1.	Valor Global Proposto (mínimo garantido) para a Associação	Valor aproximado de 21.200.000,00 EUR
2.	Preço por m ² (estimado)	1.277,00 EUR
3.	Identificação das Áreas (incluindo superfície de pavimento)	Área Bruta Privativa residencial de 3,200 m ²
4.	Definição das tipologias das frações autónomas a construir	T0: 10% T1: 20% T2: 40% T3: 20% T4: 10%
5.	Regime de sinal/disponibilização de liquidez à Associação no momento da celebração do contrato promessa de permuta	Sinal no valor de 200.000,00 EUR pago na data da outorga do contrato-promessa de permuta Reforço de sinal no valor de 1.800.000,00 EUR a ser pago no prazo de 30 dias a contar da obtenção da licença de construção e com a celebração do contrato de permuta definitivo.
6.	Garantia bancária/mecanismos de liquidez e/ou garantia de cumprimento pelos proponentes	Garantia corporativa
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)	Edifícios identificados com a letra “R”, com a área de 3.200M ² de área bruta de construção acima do solo.
8.	Processo de Licenciamento – Alocação de Risco (a correr totalmente pelo proponente, salvo fundadas exceções)	A correr totalmente pelo proponente
9.	Prazo Global Estimado, faseamento do projeto e prazos para as diferentes fases do Projeto/ respectivas compensações por incumprimento dos proponentes	Prazo estimado de 30 meses para aprovação de unidade de execução e aprovações urbanísticas, seguidos de 24 meses para construção (com 2 meses a mediar entre obtenção de aprovações e início de construção).

2. Recomendação da Direção

Considerando que os três proponentes apresentaram as suas propostas com base nos critérios definidos pela Associação, e que estas propostas foram cuidadosamente analisadas de forma imparcial e detalhada pela Direção, assessorada por consultoria jurídica e comercial especializadas, a fim de assegurar a rentabilização adequada do património.



INVALIDOS DO COMÉRCIO

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

www.invalidos.org

As propostas entregues pelas proponentes foram avaliadas segundo os critérios estabelecidos, nomeadamente o valor global proposto, preço por metro quadrado, identificação das áreas, tipologias das frações a construir, regime de sinal, garantias e outras condições contratuais.

Após uma análise comparativa das propostas e considerando a mais-valia oferecida pela Proposta 1, que apresenta um valor global aproximado de 52.000.000,00 EUR, com um preço por metro quadrado estimado de 3.133,00 EUR, e uma área mínima a licenciar de 10.000 m² (8.500 m² de Área Bruta Privativa), entende a Direção que esta proposta é a que melhor serve os interesses da Associação.

Assim, a Direção recomenda que a Proposta 1 seja selecionada para prosseguir com as negociações, com vista ao início do processo de negociação dos respetivos contratos.

Esta recomendação é feita com base na análise imparcial e cuidadosa de todas as propostas recebidas, tendo em conta a mais-valia que a Proposta 1 representa para a Associação.

Propomos que a Assembleia Geral aprove esta recomendação, permitindo à Direção avançar com as negociações e formalizações necessárias para a concretização deste projeto.

Lisboa, 17 de março de 2025

A Direção