



## **NOTA INFORMATIVA SOBRE A PROPOSTA DE VENDA DO EDIFÍCIO DE PINTO BESSA À ASSEMBLEIA GERAL DE 27 DE NOVEMBRO DE 2024**

### **A. PROJETO DE RECONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO SEDE**

O **Plano Estratégico** apresentado pela Mesa Administrativa e aprovado pela Assembleia Geral, com vista à recuperação da Irmandade, consistia no desenvolvimento e implementação das seguintes fases:

1. Cumprimento do PER, que consistiu na liquidação de € 842.981 o que ocorreu em 22.05.2019.
2. Renegociação do contrato existente com a Involvepeople, que era manifestamente assimétrico, com prejuízo para a Irmandade, o qual foi assinado em 06.05.2021 e se traduziu no aumento progressivo da renda mensal, na recuperação a favor da Irmandade de todo o piso -1 (claustro, capela e áreas conexas) e edifício 36/36A.
3. Recuperação do património imobiliário do edifício sede.
4. Recuperação da igreja, sacristia, torre sineira e edifício 36/36A, que se encontram muito degradado e o edifício 36/36A está em ruínas.
5. Venda do prédio da Rua General Leman, Lisboa, por um valor não inferior a 900.000.

Os pontos 1 e 2 estão concluídos. O ponto 3 está em vias de conclusão e relativamente ao ponto 4 existe projecto já aprovado pela Câmara Municipal e Direção-Geral do Património Cultural.

Quanto ao ponto 5 foram vendidos 3 pisos, restando o 2º andar que não será vendido, dado que a senhoria exige uma indemnização de €350.000 ou está disposta a comprá-lo por €100.000. Esta proposta foi considerada indecorosa, pelo que não mereceu qualquer resposta.

O projecto de recuperação do edifício sede, a que se refere o ponto 3, traduz-se no seguinte:

**Investimento contratado com a REVIVIS - € 1 324 767,81**

**Trabalhos extra relacionados com o investimento**

. Pintura do pátio	-	€ 14 030,30	
. Retábulos	-	€ 45 030,84	
. Mapa 1	-	€ 18 533,04	
. Mapa 1	-	€ 10 422,68	
. Mapa 3	-	€ 3 094,90	
. <u>Mapa 4</u>	-	<u>€ 31 995,48</u>	
<b>Total</b>	-	<b><u>€ 116 917,44</u></b>	<b><u>€ 116 917,44</u></b>
<b>TOTAL DO INVESTIMENTO</b>			<b><u>€1 441 685,25</u></b>

**A financiar do seguinte modo:**

. Valores já pagos à REVIVES	-	€ 866 160,89
. Depósito a prazo	-	€ 200 000,00
. DO + Excesso garantia do financiamento	-	<u>€ 157 655,85</u>
<b>Total</b>	-	<b><u>€1 223 816,74</u></b>
<b>Défi ce atual (€1 441 685,25 - 1 223 816,74)</b>	-	<b><u>€ 217 868,51</u></b>

Pretende-se financiar este défi ce, se for necessário, por um financiamento em conta corrente de €200.000, que se encontra em negociação com o Banco Santander.

Os valores já pagos à REVIVIS resultaram da venda de 3 andares na Rua General Leman em Lisboa, por € 870.000, correspondente a um valor líquido de comissões das agências imobiliárias € 816.495,00, cuja venda de todo o edifício (4 andares) foi autorizada pela Assembleia Geral e pela Diocese do Porto por €900.000. Como se disse, o 2º andar, no valor estimado de €350.000, não será vendido porque a inquilina exige uma indemnização de €350.000 ou está disposta a comprá-lo por €100.000.

A estratégia de financiamento adotada significa que se pretende financiar todo o investimento no edifício sede, da ordem dos **€1.500.000**, com a venda de 3 andares em Lisboa por **€ 816.495** e, se necessário, com recurso a um empréstimo de curto prazo da ordem dos €200.000.

Para além do investimento contratado com a REVIVIS, foram adjudicados trabalhos extra considerados essenciais para a conclusão do projecto, designadamente.

- Pintura do pátio exterior - € 14.000 (já totalmente pagos)
  - Tela do altar-mor - € 27.400 (já pagos €19.180)
  - Retábulos (3) - € 45.030 (não concluídos nem pagos)
  - Projeto igreja, torre sineira e 36/36A - € 30 500 (já pagos € 24.290)
- Total € 116 930**

Deste montante, foram já pagos €57.470, restando pagar €59.460, essencialmente devidos restauração/construção dos retábulos.

A **proposta inicial para este projecto**, feita pela Mesa Administrativa à Assembleia Geral de 16 de novembro de 2021, numa fase ainda muito embrionária do projeto, dado que ainda não existia caderno de encargos nem consultas ao mercado, previa o seguinte investimento e modo de financiamento:

- **Investimento total** - € 1.100.000
- **Financiamento ao abrigo do IFRU** - € 700.000
- **Capital próprio** - € 400.000
- **Garantia** - caução de depósito a prazo ou aplicação financeira (soube-se depois que o Banco exige garantia de 100% no caso de DP ou 110% no caso de aplicação financeira)

O montante da caução e parte do capital próprio pressupunha o recurso a fundos provenientes da venda do edifício de Lisboa.

As duas propostas são iguais (ambas prevêem um financiamento de €700.000 euros com depósito a prazo de € 700.000 ou aplicação financeira de 110%), com as diferenças de que o investimento da proposta final é **superior em € 341.685** (€1.441.685 - €1.100.000), que não se vendeu um andar do edifício de Lisboa, cujo valor é estimado em cerca de **€350.000**, para além de se realizarem trabalhos extra indispensáveis não previstos inicialmente, no valor de **€116.930**.

**Em conclusão**, a Irmandade conseguiu concluir este projecto com um investimento superior ao estimado em 2021 em €341.685, sem necessidade de vender a totalidade do edifício de Lisboa e sem vender mais nenhum património. Parece milagre, mas não é disso que se trata. Trata-se de **boa gestão** concluir um projecto com um maior investimento (mais € 341.685 = €1 441 685 - €1 100 000), sem financiamento alheio e com menor receita (menos €350.000).



## B. PROJETO DE RECUPERAÇÃO DA IGREJA, TORRE SINEIRA E EDIFÍCIO 36/36

No âmbito do **Plano Estratégico** para este mandato, está previsto um outro projecto de investimento, já aprovado pela Câmara Municipal do Porto e já pago quase na totalidade, que consiste em recuperar a fachada e cobertura da igreja, sacristia, torre sineira e construção de 6 apartamentos T0 no edifício 36/36A, destinado a rendimento.

Para financiar deste projecto, cujo investimento se estima em cerca de €300.000/€350.000, uma vez que o 2º andar do edifício de Lisboa não será vendido, só vemos como possibilidade a venda do edifício Pinto Bessa, que está devoluto e completamente em ruínas, necessitando a sua recuperação de um investimento de algumas centenas de milhares de euros, dado que necessariamente implicará a subida de 2 ou 3 pisos, de que a Irmandade não dispõe nem nunca disporá, para além de não se vislumbrar uma rendibilidade compatível com o montante de investimento

Trata-se de um edifício com a seguinte tipologia:

<b>Área total</b>	- 290 M2
<b>Área coberta</b>	- 151 M2
<b>Área descoberta</b>	- 147 M2
<b>Composição</b>	
- Casa de 4 pisos	- 86 M2 e quintal - 109 M2
- Casa de 2 pisos	- 65 M2 e quintal - 38 M2
<b>Situação atual</b>	— devoluto
<b>Estado</b>	— muito mau estado (ruína)

A sua recuperação, tendo em vista a sua viabilização, necessariamente implicará acrescentar 2 ou 3 pisos, já que os edifícios laterais têm essa cêrcea.

A venda deste imóvel, **que não será certamente inferior a € 1.000.000**, tendo em conta as avaliações disponíveis realizadas por 3 imobiliárias, a saber:

-Remax	- € 1.050.000
-Remax Antas	- € 617.000
-Era Baixa	- € 780.000

A venda deste imóvel permitirá executar este projecto, ficando todos os edifícios da Rua Cimo de Vila, recuperados e rendibilizados, deixando a Irmandade de ter edifícios em ruínas. Restará o edifício nº 24 da Rua Cimo de Vila, mas esse está à responsabilidade da Involvepeople. O remanescente dos investimentos referidos será aplicado em investimentos imobiliários ou mobiliários de baixo risco.

R

A alternativa e esta proposta será não completar o projecto de recuperação das instalações da Irmandade, deixar a igreja num estado lastimável, não recuperar a sacristia e a torre sineira (que ameaça ruir), manter em ruínas o edifício de Pinto Bessa e o edifício 36/36A e não potencializar as receitas da Irmandade, designadamente provenientes de visitas turísticas e da residência de estudantes, que poderá render facilmente €3.600 por mês, mantendo como medalhas a existência de duas ruínas, uma delas mesmo ao lado da igreja.

Se esta alternativa é boa gestão do património, como parece resultar da intervenção do Senhor Presidente da Assembleia Geral na última sessão da Assembleia Geral, entretanto suspensa, **não sei o que é boa gestão**. Se é isto que se pretende, deixo à consideração dos irmãos.

Porto e Venerável Irmandade de Nossa Senhora do Terço e Caridade, em 3 de dezembro de 2024

O Provedor



Manuel Alberto Ramos Mações

**Nota:** Solicito que esta **Nota Informativa** fique anexa à Ata da Assembleia Geral de 27 de novembro de 2024, entretanto interrompida.