

Assembleia de Freguesia

- 208 -

União das Freguesias de Coja e Barril de Alva

ATA NÚMERO SETE

-----Aos quinze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três, pelas vinte e uma horas, reuniu no edifício sede da Junta de Freguesia, em Coja, em SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, a Assembleia de Freguesia da União das Freguesias de Côja e Barril de Alva, com a seguinte ordem de trabalhos. -----

-----PERÍODO DA ORDEM DO DIA-----

-----1. *Apreciação e votação da proposta de venda de imóveis nº1/2023, apresentada pela Junta de Freguesia, dos prédios da propriedade da União das Freguesias de Coja e Barril de Alva:* -----

-----Prédio urbano inscrito na matriz sob o nº1005 -----

-----Prédio urbano inscrito na matriz sob o nº1006 -----

-----Prédio rústico inscrito na matriz sob o nº7691 -----

-----Prédio rústico inscrito na matriz sob o nº7675 -----

-----Estiveram presentes os membros da Assembleia: Carlos Alberto Alves Cerejeira, Maria Manuela Correia de Oliveira Gouveia Sinde Filipe, a partir de agora designada por Manuela Sinde Filipe, Ricardo Jorge dos Santos Bernardino, António Manuel Tavares Fróis de Carvalho, Isabel Maria Dias Gaspar Marques, Luis Manuel Tavares de Moura, Maria de Lourdes Tavares de Moura Tavares e António Jorge Quaresma Tavares. -----

-----Pelo Executivo estiveram presentes João Manuel Marques Tavares, João Luís Correia de Oliveira Gouveia, respetivamente Presidente e Secretário. -----

-----O Presidente da Mesa da Assembleia, Carlos Alberto Alves Cerejeira, cumprimentou todos, e deu início à sessão, confirmando se todos os membros da Assembleia, tinham recebido toda a documentação referente à proposta em causa, colocando a mesma a apreciação. -----

-----Dado não haver inscrições dos membros, o Presidente do Executivo pediu a palavra para apresentar a proposta em causa, que se transcreve, para o público presente tomar conhecimento. -----

-----PROPOSTA DE VENDA DE IMÓVEIS – N.º 1 /2023 -----

-----IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Prédio misto correspondente a: Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1005; Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1006; Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7691; Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7675. -----

Nota: Os imóveis em causa foram adquiridos no âmbito do processo de insolvência da Cerâmica Progresso por 20.127,53 € (vinte mil cento e vinte e sete euros e cinquenta e três cêntimos). -----

-----IDENTIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE: Empresa Ecocanna Lda, pessoa coletiva n.º [REDACTED], com sede na [REDACTED], concelho de Arganil, representada pelo seu sócio-gerente [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], número de identificação fiscal [REDACTED], residente na [REDACTED] -----

-----PROPOSTA DO ADQUIRENTE: Aquisição dos imóveis para a seguinte finalidade de atividades económicas e empresarias: -----

A – Indústria de produção de cannabis medicinal, destinado à indústria farmacêutica e a exportação a) Investimento inicial em fase 1: 3,5-4 milhões de euros; b) Investimento em fase 2: cerca de 6 milhões de euros. -----

B – Fábrica de habitações pré-fabricadas: a) Investimento inicial em fase 1: 1,5-2 milhões de euros; b) Investimento em fase 2: cerca de 3 milhões de euros. -----

C – Construção de laboratório para reciclar e “upcycling”, permitindo a utilização de resíduos para a produção de novos produtos. -----

Os projetos em causa preveem a criação de postos de trabalho: 15 postos de trabalho diretos no primeiro ano de atividade, atingindo 30 postos de trabalho no terceiro ano de atividade. O plano de negócios total compreende a potencial criação de 100 postos de trabalho no futuro. -----

O preço de aquisição oferecido é de 90.000 € (noventa mil euros). -----

ANÁLISE DA PROPOSTA - ENQUADRAMENTO: -----

1 – O Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, não é aplicável aos contratos de compra e venda, por serem excluídos do seu âmbito, conforme alínea c) do ponto 2 do artigo n.º 4.º. -----

2 – Pese embora o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, não se aplicar aos bens imóveis de domínio privado das autarquias locais, dado este diploma legal estabelecer o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, as disposições legais desse diploma podem ser observadas pela Junta de Freguesia, com as necessárias adaptações. -----

3 – Tendo presente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé, a que as autarquias locais estão sujeitas, e o definido no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, “a venda de imóveis é precedida do procedimento de



avaliação", sendo este valor o que determina, em concreto, qual o órgão, Junta de Freguesia ou Assembleia de Freguesia, que tem competência para alienar o bem. -----

4 – De acordo com a alínea h). do n.º 2, do artigo 17º da Lei n.º 189/99, de 1 de setembro, a Junta de Freguesia tem competência para alienar bens imóveis até a um determinado limite (no presente caso e no ano de 2023 é de 167.200,00 €) e a Assembleia de Freguesia, sob proposta da Junta de Freguesia, ao abrigo da alínea i). do n.º 2, do artigo 17º, pode autorizar a alienação de bens imóveis de valor superior ao limite fixado para a Junta de Freguesia, fixando as respetivas condições gerais. ----

5 – De acordo com o ponto 1 do artigo n.º 80.º e as alíneas d) e l) do artigo n.º 81.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, pode ser escolhido para a venda de imóveis o procedimento de ajuste direto por razões de excecional interesse público e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel. -----

AVALIAÇÃO: -----

6 – A Junta de Freguesia solicitou a avaliação aos imóveis em causa a António Augusto Quaresma Tavares, inscrito na lista de peritos avaliadores da CMVM com o n.º PAI/2015/50102 e foi desenvolvida de acordo com o estipulado no Regulamento n.º 8/2002 da CMVM. -----

7 – A avaliação efetuada, conforme relatório de avaliação de 08 de março de 2023, atribui aos imóveis o valor global de 285.000,00 € (duzentos e oitenta e cinco mil euros). -----

PROCEDIMENTO E CONDIÇÕES PROPOSTAS: -----

8 – Os imóveis em causa são objeto reiterado de vandalismo e de despejo não autorizado de detritos, o que constitui um perigo para a população, sendo que os prédios urbanos estão em ruína parcial e em situação de degradação continuada. -----

9 – A proposta do adquirente tem excecional interesse público dado permitir vitalizar a economia local, recuperar toda a zona envolvente, criar postos de trabalho e, de forma indireta, atrair outros agentes económicos e potenciar a fixação de população empregada, com os consequentes impactos positivos nos restantes agentes económicos da União das Freguesias. -----

10 – Face ao mencionado nos pontos 8 e 9, e face ao enquadramento referido no ponto 5, a alienação dos imóveis pode ser efetuada por ajuste direto. -----

11 – Face ao exposto, e conforme deliberação tomada na reunião extraordinária da Junta de Freguesia de 08/03/2023, propõe-se à Assembleia de Freguesia: -----

a) A alienação dos imóveis em causa, por ajuste direto, pelo valor de 90.000,00 € (noventa mil euros) ao adquirente acima identificado; -----

b) A inclusão das seguintes cláusulas com condições de venda: -----

a. O projeto empresarial fica sujeito aos seguintes prazos: -----

i. Doze meses a contar da data da celebração do contrato de promessa de compra e venda para apresentar o pedido de licenciamento referente à operação urbanística a realizar; ii. Seis meses a contar da emissão do alvará de licenciamento para iniciar as obras de construção; iii. Seis meses a contar da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial; iv. O adquirente pode, por requerimento dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia, pedir prorrogação dos prazos mencionados caso ocorram situações completamente alheias ao próprio. -----

b. O adquirente fica obrigado a dar cumprimento integral do projeto empresarial constante da proposta de aquisição dos imóveis. -----

c. Se o adquirente não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial da proposta de aquisição, iniciando a atividade no prazo de 5 (cinco) anos, a Junta de Freguesia remeterá notificação do incumprimento, com prazo para regularizar a situação. -----

d. Mantendo a situação de incumprimento mencionada na alínea anterior: i. Os imóveis retornam à posse da União das Freguesias de Côja e Barril de Alva, perdendo o adquirente o direito ao valor pago e a outras benfeitorias que tenha, entretanto, realizado nos mesmos; ii. Em alternativa o adquirente pode continuar proprietário dos imóveis caso pague à Junta de Freguesia o remanescente face ao valor da avaliação, ou seja, 195.000,00 (cento de noventa e cinco mil euros); -----

e. O adquirente não poderá alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos imóveis adquiridos e das edificações nele implantadas, durante o prazo mencionado na alínea c) do ponto 11, sem que autorização da Junta de Freguesia. -----

f. Condições de pagamento: 10% na assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda e o remanescente na Escritura. -----

Coja, 8 de março de 2023 - O Presidente da Junta de Freguesia - João Manuel Marques Tavares -----

-----Após a leitura da proposta, o Presidente da Mesa da Assembleia, perguntou se alguém pretendia manifestar-se, ao que pediu a palavra Manuela Sinde Filipe, para mostrar o seu agrado ao objetivo do projeto, a sustentabilidade, reciclagem, e a produção de cânabis medicinal, mas principalmente, o investimento e a possibilidade da criação de postos de trabalho, além de se acabar com a lixeira ali existente, e da

possibilidade de recuperação dos edifícios. Analisando a forma como ficam salvaguardados os interesses da Junta de Freguesia, caso exista algum incumprimento por parte do adquirente, só pode desejar que este projeto se torne realidade. -----

-----O Presidente da Mesa, Carlos Alberto Alves Cerejeira, tomou a palavra para dizer que, como cojense, quando foi confrontado com esta proposta analisou e fez uma introspeção, recordando o encerramento das empresas que existiam, em que se perderam 150 postos de trabalho, sem que entretanto, aparecesse alguma outra empresa, com oferta de mão de obra qualificada. Como Presidente da Assembleia, lembra que estamos todos de boa-fé, e o que se fizer será sempre em prol de Coja, apesar de sabermos que em negócios não há certezas. Leu de seguida o documento que se transcreve, para memória futura: -----

"PROPOSTA DE VENDA DE IMÓVEIS — N. 1/2023: -----

INTRODUÇÃO: Foi distribuída esta proposta pelos Membros da Assembleia de Freguesia da União de Freguesias de Coja e Barril de Alva, acompanhada de Avaliação efetuada por Perito inscrito na lista de peritos avaliadores da CMVM com o nº. PAI/2015/0102, para Apreciação e votação nesta Sessão Extraordinária de Assembleia de Freguesia. --

Sobre esta primeira nota, quero pronunciar-me, na qualidade de Membro, Empresário, Contabilista Certificado e acima de tudo, como Cojense que procura substituir o alarido e o ruído das palavras, por Ações Sérias, Transparentes e Concretas. No respeito por estes pressupostos e depois de ter lido atentamente a fundamentação desta Proposta, o investimento a realizar, a consequente criação de postos de trabalho e de riqueza, de que tanto necessitamos, concluo que seria absolutamente irresponsável não aproveitar esta oportunidade, por todas estas razões e pelo facto de ter concretização imediata, outro fator pouco comum em investimentos desta grandeza. -----

As falsas preocupações de quem afirma ser um mau negócio, remetem-nos para transações de passado recente em que Património de Todos foi alienado em condições que a Justiça já avaliou e comentou. Pela forma Transparente como está a ser conduzido este processo e pela Esperança Promissora neste Projeto, não tenho dúvidas de que esta é uma Boa Solução para este património, NESTE MOMENTO, inorgânico e improdutivo. Coja, 15703/2023, Carlos Cerejeira. (Fim de transcrição; Documento em arquivo). -----

-----O Presidente da Mesa da Assembleia, submeteu a votação a Proposta apresentada, que foi aprovada por maioria, com cinco (5) votos a favor e três (3) votos contra, com Declaração de Voto dos membros do partido Socialista, que se transcreve: -----

"Declaração de Voto -----



Estabelece o nº 1 do artigo 16º do Regulamento de Inventário e Cadastro do Património da União de Freguesias de Coja e Barril de Alva aprovado pela Assembleia de Freguesia em 29/04/2022, que "a alienação dos bens pertencentes ao imobilizado será efetuada em haste pública ou por concurso público". O recurso a alienação por negociação direta previsto no seu nº 2 limita-se apenas a bens móveis. Olvidando a existência do Regulamento aprovado por unanimidade da Junta de Freguesia na sua reunião de 07/04/2022, entendeu o mesmo executivo sustentar a proposta de venda daqueles bens tendo por base o Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, com as "necessárias adaptações" como é referido no número 2. do capítulo ENQUADRAMENTO desta operação. No número 3. do mesmo capítulo, enfatiza o executivo da Junta de Freguesia, e bem, os princípios que norteiam a gestão do património público, sujeitando esta operação de venda a um processo de avaliação prévia dos bens. Dessa avaliação, foi atribuído àqueles imóveis um valor patrimonial global de 285.094,20€ (duzentos e oitenta e cinco mil, noventa e quatro euros e vinte cêntimos), ao que corresponde um desvio positivo de 394,20€ em relação ao valor pelo qual os bens estão registados nas respetivas matrizes prediais, apesar da diferença de áreas apuradas. Todos os procedimentos posteriores são determinados pelo valor da avaliação. -----

Para além da desconformidade atrás enunciada, discordamos, em absoluto, da fundamentação da Junta de Freguesia para o uso da figura de ajuste direto prevista no nº 2 do artigo 81º do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, mormente as alíneas d) e I), uma vez que a atual situação do imóvel resulta da omissão de preservação do património a que estão obrigados os funcionários e membros do executivo da Junta de Freguesia, sendo desajustada a evocação de interesse público (figura reservada ao Estado) para sustentar a sua venda por 90.000,00€ (noventa mil euros) que resultaria num avultado prejuízo patrimonial para a freguesia. -----

O partido Socialista não será nunca uma força de bloqueio na busca de soluções que promovam o desenvolvimento económico e social desta freguesia, no equilíbrio do "custo e benefício" das propostas que o atual executivo entenda formular na sua gestão. Não sendo possível, da parte do proponente comprador, satisfazer o valor mínimo de aquisição destes bens, a figura de venda, seja por haste pública, negociação ou ajuste direto, torna-se inexequível. Procurando fazer parte da solução e a manter-se o interesse das partes, restará o recurso a outros modelos de negócio, deixando o PS como sugestão o arrendamento, como opção de compra. Neste período, já na posse do bem, o promitente-comprador poderia consolidar o seu projeto, obter as licenças e autorizações que não se afiguram fáceis, recorrer aos significativos apoios estatais e,



no final dos 5 anos, proceder à aquisição tomando por base o presente valor patrimonial. -----

Ainda na base do princípio da cooperação, entenderam os membros do Partido Socialista não trazer para esta discussão pormenores importantes de todo este processo, como sejam a incompreensível urgência imposta pelo executivo da Junta de Freguesia, a avaliação do tipo e formato de negócio a desenvolver pelo comprador, bem como outros elementos relevantes sobre este contrato que deveriam ter sido objeto de cuidada informação à Assembleia de Freguesia, a bem da transparência. Contudo, não pode deixar de registar e enaltecer a intervenção da União de Freguesias no processo de insolvência da Cerâmica Progresso, não só pela inequívoca importância financeira que aqui fica demonstrada, mas, principalmente, pela possibilidade de reativação deste importante ativo económico da freguesia, fazendo votos de que venha a ser conseguida. Nestes termos, em resumo, concluem os membros eleitos pelo Partido Socialista o seguinte: -----

i) O procedimento da alienação de bens imóveis do domínio privado das freguesias não tem um regime jurídico próprio, o que o Executivo da UF também reconhece, uma vez que ela própria invoca, certamente por analogia, diversas normas do DL 280/2007, que entende deve ser aplicado ao caso em apreço; ii) A União de Freguesias de Coja e Barril de Alva aprovou em Assembleia de Freguesia realizada em 29/04/2022 o Regulamento de Inventário e Cadastro do Património da União de Freguesias de Coja e Barril de Alva, sujeitando a alienação de todos os bens, móveis e imóveis, àquele Regulamento; iii) Que assim sendo, e levando em conta tal entendimento, de forma alguma está fundamentado de forma devida, entendível e inequívoca, o excepcional interesse público, que na óptica do Executivo da UF existe e justifica a escolha da alienação por ajuste directo [claramente uma excepção no âmbito de tal diploma legal], ao invés de por procedimento de Hasta Pública [a regra], que deveria ser utilizado; iv) Que não se encontra fundamentado de forma devida, entendível e inequívoca, o excepcional interesse público, que na óptica do Executivo da UF existe, e justifica que os imóveis em questão sejam alienados por um valor 300% abaixo daquele que é o valor da avaliação efectuada a pedido e por elemento de confiança do Executivo da UF - que de forma curiosa e até algo estranha, avalia os mesmos em valor coincidente ou muito próximo ao que a Autoridade Tributária entende que os mesmos têm, atento o Valor Patrimonial Tributário dos imóveis em apreço constante das respectivas Cadernetas Prediais; v) Que não existe uma justificação devidamente fundamentada que demonstre a existência do mencionado, de forma fugaz, excepcional interesse público, que



determine que os imóveis sejam vendidos com um desconto de 195.094,20 € relativamente ao que é o seu VPT e, levando em conta a avaliação junta pelo Executivo da UF, o valor de mercado dos imóveis [que desde logo consideramos estar objectivamente subavaliado], com o correspondente e inadmissível prejuízo para a UF; vi) Nomeadamente e desde logo, atento o disposto no nº 4 do art. 108º do DL 280/2007, diploma que o Executivo da UF entende ser aplicável à alienação em causa; vii) O que se depreende de tudo o referido, é que parece existir uma urgência em proceder à alienação dos imóveis em apreço, nos termos e condições propostos, aos proponentes adquirentes, furtando o procedimento à sujeição à Hasta Pública [aplicável no nosso entender], beneficiando com tal postura alguém, mas prejudicando de forma objectiva e avultada a União de Freguesias de Coja e Barril de Alva. -----

Entendem assim os membros eleitos pelo Partido Socialista que a alienação em apreço, nos termos, preço e condições propostas, lesa os interesses da União de Freguesias de Coja e Barril de Alva e dos respectivos fregueses, além de que viola a Lei, pelo que Votam contra a proposta de alínea e) do nº 1 do artigo 9º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro. -----

A consumir-se a venda, na nossa leitura desconforme com as normas legais, sentimo-nos obrigados a promover uma auditoria de avaliação à legalidade do procedimento. -- Coja, 15 de Março de 2023 - Luis Manuel Tavares de Moura, Maria de Lourdes Tavares de Moura, António Jorge Quaresma Tavares." (Fim de transcrição; Documento em arquivo). -----

-----O Presidente da Mesa informa que para cumprir obrigações legais, deve ser elaborada ata das deliberações desta Assembleia, em minuta, ao abrigo do disposto nos nºs 3 e 4 do artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que diz que "a ata com a votação das deliberações, pode ser aprovada em minuta, no final das sessões, desde que deliberado pela maioria dos presentes, sendo assinadas após aprovação pelo presidente e por quem as lavrou". -----

-----A primeira secretária, Maria Manuela Sinde Filipe leu em voz alta a Minuta das deliberações que se transcreve: -----

MINUTA DAS DELIBERAÇÕES DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA DE FREGUESIA DE 15 DE MARÇO DE 2023 -----

-----Ponto 1- Apreciação e votação da proposta de venda de imóveis nº1/2023, apresentada pela Junta de Freguesia, dos prédios da propriedade da União das

Freguesias de Coja e Barril de Alva: Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1005; Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1006; Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7691; Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7675 -----

-----A Assembleia de Freguesia apreciou a proposta apresentada (anexa à ata), enviada aos membros da Assembleia de Freguesia por email em 10 de março, e deliberou, por maioria, com 5 (cinco) votos a favor, e 3 (três) votos contra, aprovar a proposta de venda de imóveis nº 1/2023, apresentada pela Junta de Freguesia, dos prédios da propriedade da União das Freguesias de Coja e Barril de Alva: Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1005; Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1006; Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7691; Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7675. -----

-----Ponto Adicional – Votação da inclusão deste ponto na ordem do dia para aprovação da Ata em Minuta das Deliberações -----

-----A Assembleia de Freguesia deliberou, por maioria, com 5 (cinco) votos a favor, 1 (um) voto contra, e 2 (duas) abstenções, a inclusão de ponto adicional na Ordem do Dia, para aprovação da Ata em minuta. -----

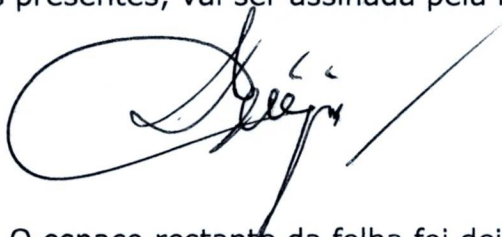
-----APROVAÇÃO DE ATA EM MINUTA -----

-----Submetida a votação, a ata foi aprovada por maioria, com 6 (seis) votos a favor, 1(um) voto contra, e 1 (uma) abstenção, nos termos do número três do quinquagésimo sétimo artigo da Lei número setenta e cinco, barra, dois mil e treze, de doze de dezembro.-----

-----Das mesmas se exarou a presente ata, que depois de lida, vai ser assinada pela Mesa da Assembleia. -----

-----O Presidente da Mesa, Carlos Alberto Cerejeira, deu por encerrada a sessão pelas 21horas e 35 minutos. -----

-----Para constar foi lavrada a presente ata que depois de lida, discutida e aprovada pelos presentes, vai ser assinada pela Mesa da Assembleia. -----



-----O espaço restante da folha foi deixada propositadamente em branco. -----