

Proposta a submeter à Assembleia Geral

Autorização para a alienação de património imobiliário devoluto

O Cofre de Previdência dos Funcionários e Agentes do Estado (Cofre) conta nos seus ativos com um significativo património imobiliário, localizado em várias zonas do território continental. Face à muito delicada situação económico- financeira da instituição, que tem sido permanentemente revelada aos associados com total transparência, o atual Conselho de Administração (C.A.) tem desenvolvido várias medidas para a rentabilização desse património, com vista à melhoria dos seus indicadores de sustentabilidade. De entre essas medidas, destacam-se duas:

- ▶ o recente arrendamento de diversos imóveis, mais concretamente 11, nos concelhos de Almada, Amadora, Lisboa e Sintra. Estas casas foram objeto de concurso de arrendamento a um preço abaixo do praticado no mercado, garantindo deste modo um duplo objetivo de disponibilização de habitação para os associados e da sua rentabilização por parte do Cofre;
- ▶ o levantamento, em curso, das necessidades para a realização de obras de manutenção num conjunto de outros imóveis. Uma vez mais, o objetivo será colocar estas casas na bolsa de arrendamento aos sócios.

Ora, a rentabilização dos imóveis do Cofre irá passar também pela venda daqueles cuja ocupação se tem revelado inviável. Trata-se sobretudo de imóveis fora dos centros urbanos que têm maior procura e pressão no mercado de arrendamento e onde existe uma maior carência de habitação.

Efetivamente, verifica-se que fora da área metropolitana de Lisboa a necessidade de habitação por parte dos associados é diminuta. Para tal facto não será alheia a constatação de que nesses locais os valores praticados no mercado imobiliário, naturalmente menos especulativos, têm sido convidativos a que os associados optem pela aquisição de habitação própria.

Muitos dos imóveis do Cofre encontram-se localizados fora do distrito de Lisboa, sendo assim de muito difícil rentabilização. Trata-se de imóveis que se encontram

devolutos há vários anos e que representam, assim, uma despesa permanente para o Cofre, sem que deles se tire qualquer proveito.

Da mesma forma, mas em número mais reduzido, existem imóveis na região metropolitana de Lisboa com deficiências estruturais de tal ordem que muito iriam onerar o Cofre com a sua reabilitação. Neste sentido, qualquer intervenção é manifestamente desastrosa em termos financeiros (soalhos em madeira, falta de estruturas de suporte, etc.) como o caso de uma das fracções elencadas na lista anexa ou outras que possam vir a ser identificadas em condições análogas e que careçam de vir a ser alienadas.

Existem fracções completamente desadequadas ao mercado de arrendamento, atendendo à sua dimensão, que se refletiriam em rendas elevadas e fora do alcance da generalidade dos associados, como é o caso de duas fracções, nos Olivais, em Lisboa, uma delas devoluta há cerca de 20 anos, carecendo ambas de obras de muitas dezenas de milhares de euros, pelo que não será vantajosa a sua manutenção no património do Cofre.

Para além das fracções a alienar, essencialmente fora da área limítrofe de Lisboa, temos a assinalar um atelier nos Olivais, em Lisboa, e o denominado "Monte do Porco", na Covilhã, adquirido pelo anterior Conselho de Administração, por um valor de cerca do dobro da sua avaliação, que este C.A. não alienará, por valor inferior à da sua aquisição (embora difícil de concretizar).

Nesse sentido, o C.A. submete à Assembleia Geral do Cofre um pedido de autorização para a alienação de um conjunto de imóveis, os quais se identificam na listagem que se anexa a esta Proposta.

Importa deixar bem claro a intenção desta iniciativa:

- ▶ que numa primeira fase, seja concretizada a venda nos termos estatutários, salvaguardando os interesses legítimos dos associados;

- ▶ se tal possibilidade de alienação não for concretizada de acordo com os Estatutos, ou seja, dirigida aos associados do Cofre, que se realize uma segunda fase de alienação, para sócios e não sócios, com valores não inferiores aos inicialmente propostos e com preferência aos sócios, em idênticas condições;
- ▶ garantir a já referida rentabilização dos imóveis do Cofre;
- ▶ conseguir a melhoria da situação financeira do Cofre, eliminando as despesas fixas que estes imóveis representam e conseguindo-se uma receita, que não será despicienda, importante para a inversão dos resultados negativos que se têm verificado nos exercícios financeiros mais recentes;
- ▶ garantir a disponibilidade orçamental para a realização de novos investimentos em benefício dos sócios, designadamente a construção de novos equipamentos nos terrenos do Cofre em Gaia e Sintra.

Assim sendo, reforça-se que a receita que vier a ser obtida com esta alienação não se destina a fazer face a despesas correntes da instituição. Efetivamente, como resultado de várias medidas de gestão que têm

vindo a ser decididas e implementadas pelo atual C.A. do Cofre, estas encontram-se praticamente garantidas.

Pretende-se, isso sim, garantir reservas financeiras para a realização de investimentos futuros em novos equipamentos para usufruto dos associados. Essas decisões serão também elas, como não poderia deixar de ser, tomadas com total transparência e em sede de reunião magna dos sócios do Cofre.

Por ora, a venda destes imóveis (eventualmente com recurso a empresas especializadas nessa área) torna-se necessária pelos motivos atrás expostos.

Tendo consciência da necessidade de que esta decisão seja dos sócios, não poderia por isso o C.A. deixar de a colocar à consideração da Assembleia Geral.