

OS PRÉDIOS DE LISBOA

Junta de Freguesia de Galveias

A Junta de Freguesia de Galveias é responsável pela manutenção e valorização de um vasto património desde que o Senhor Comendador José Godinho de Campos Marques, falecido em 1967, instituiu “sua Universal Herdeira a Freguesia de Galveias”. Da Herança que a JFG está incumbida de administrar fazem parte 5 prédios localizados em Lisboa, cuja manutenção implica um esforço acrescido da Junta.

Os edifícios não se encontram todos nas mesmas condições, no entanto partilham o facto de se tratar de património edificado, envelhecido, parcialmente habitado, o qual exige um acompanhamento contínuo no terreno que assegure condições dignas de conservação. Perante o que encontrámos, foi realizado um diagnóstico à real situação dos prédios.

Muito se tem falado sobre o hipotético valor do património da Freguesia de Galveias. Para conhecer esse valor concreto, a Junta de Freguesia promoveu a avaliação de cada um dos cinco prédios.



Avenida da Liberdade em Lisboa

AVALIAÇÃO EDIFICADO | LISBOA

	Valor de Mercado (no estado atual) DEVOLUTO *	Valor de Mercado (no estado atual) ARRENDADO **	Valor de Mercado (após obras) DEVOLUTO	Valor de Mercado (após obras) ARRENDADO	Valor Global do Investimento
Avenida da Liberdade	9.179.000.00 €	8.662.100.00 €	18.340.000.00 €	17.823.200.00 €	1.498.000.00 €
Travessa dos Remolares e Rua Nova do Carvalho	4.719.000.00 €	2.800.000.00 €	7.966.000.00 €	4.707.000.00 €	1.253.800.00 €
Travessa dos Remolares	4.804.000.00 €	2.611.700.00 €	9.323.000.00 €	5.174.200.00 €	1.351.600.00 €
Rua da Glória	2.237.000.00 €	1.787.600.00 €	4.407.000.00 €	3.958.900.00 €	362.740.00 €
Avenida Visconde Valmor	5.752.000.00 €	2.465.900.00 €	8.944.000.00 €	2.465.900.00 €	1.953.522.00 €
TOTAIS	26.691.000.00 €	18.327.300.00 €	48.980.000.00 €	34.129.200.00 €	6.419.662.00 €

***DEVOLUTO**: Vazio; Totalmente disponível;

** **ARRENDADO**: Ocupado; Totalmente ou parcialmente ocupado por contratos de arrendamento antigos;

O prédio nº 28 dos Remolares foi parcialmente destruído com um incêndio ocorrido em 1962, a cobertura foi substituída. Mas desde essa data, o imóvel não sofreu obras de conservação ou beneficiação compatíveis com as suas necessidades. Daí que se encontre **hoje em estado de degradação galopante** e, conseqüentemente, em risco iminente. O prédio nº 30 dos Remolares e o da Rua da Glória não se encontrando na mesma situação, carecem também de avultadas obras de recuperação e conservação. No da Avenida Visconde de Valmor estão identificadas diversas anomalias, sobre as quais a Junta de Freguesia tomou a decisão de intervir, evitando o avanço da degradação, impedindo que este caminhe para a situação em que se encontra o da Rua da Glória e os dos Remolares.

Sobre o prédio da Av. da Liberdade, após o incêndio em 2008, são conhecidas as numerosas diligências da Câmara Municipal de Lisboa, alertando para a necessidade de recuperação do edifício, realizando vistorias e intimando a Junta de Freguesia a fazer obras ou a posse administrativa para obras coercivas pela CML.

Lendo algumas Atas da Junta e da Assembleia de Freguesia ficamos a saber da avançada degradação dos imóveis já em 1980.



Numa visita aos Remolares chegou a ser admitida a sua venda, caso se obtivesse a concordância da Assembleia de Freguesia e do Senhor Testamenteiro (Ata n.º 3/1980, da AF). Em 1992 (Ata n.º 1/1992, da JF) a Junta de Freguesia é intimada pela Câmara Municipal de Lisboa a realizar obras nos Remolares e na Rua da Glória, após vistoria efetuada pela Divisão de Fiscalização da CML. Ainda em 1992 (Ata n.º 1/1992, da AF) o Executivo constata que a situação do prédio dos Remolares é preocupante, exigindo obras urgentes e inadiáveis.

E em 1994, na Ata nº 2/1994, da AF, a preocupação com os prédios de Lisboa mantinha-se e afirmava-se que a situação de degradação já se prolongava há quase 20 anos.



Tendo em consideração que a Junta de Freguesia, enquanto autarquia local e no âmbito das suas competências tem a seu cargo a administração e conservação do património da Freguesia, conforme o disposto na alínea ii), n.º 1 do artigo 16º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro. Mas, de acordo com a Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, artº 55º, n.º 1 e n.º 5, **“as freguesias só podem contrair empréstimos de curto prazo e utilizar aberturas de crédito junto de quaisquer instituições autorizadas por lei a conceder crédito, que devem ser amortizadas até ao final do exercício económico em que foram contratados”.**

“Os empréstimos de curto prazo e as aberturas de crédito são contraídos para acorrer a dificuldades de tesouraria, não podendo o seu montante exceder, em qualquer momento, 10% do FFF (Fundo de Financiamento das Freguesias) respectivo.”(10% que, para a Freguesia de Galveias, ronda 8 mil euros).

Daqui resulta que as Freguesias, concretamente a Freguesia de Galveias não pode contrair qualquer empréstimo para as obras necessárias aos prédios. Mas as Freguesias também não podem recorrer a fundos comunitários, porque a Lei não lhe permite.

Tendo as competências que a Lei lhe atribui, não podendo recorrer a fundos comunitários, nem a créditos para a recuperação de património, a alternativa que se coloca é aquela que os últimos Executivos têm vindo a procurar.

Na sequência da vistoria efetuada pela Câmara Municipal de Lisboa ao edifício da Av. da Liberdade que determina a necessidade de realização de obras, a Junta de Freguesia, em 6 de abril de 2016, lançou um procedimento para arrendamento (e bem!). Infelizmente, a Assembleia de Freguesia em reunião de dia 30 do mesmo mês de abril, contestou vivamente tal procedimento, argumentando com caminhos impedidos pela Lei.



Remolares



Rua da Glória

Chegando mesmo alguém a solicitar ao Presidente da Junta que retirasse a proposta, como tinha feito para os Remolares, porque estavam em cima da mesa dois milhões de euros. Nem o caminho apontado que contrariava a Lei foi possível seguir, nem os dois milhões de euros apareceram para resolver o problema.

De acordo com o que se tinha passado na Assembleia de Freguesia, em maio a Junta anula o procedimento por negociação para arrendamento, com a indicação de que deveria ser a Assembleia de Freguesia a encontrar o caminho para a solução do problema. Deve lembrar-se que dos 9 eleitos na Assembleia de Freguesia, 7 eram eleitos da mesma lista do então Presidente da Junta. Se esta proposta tivesse sido aprovada e concretizada, certamente, Galveias já teria recebido muito dinheiro que possibilitaria mais investimentos e mais emprego na Freguesia e recuperação dos prédios em Lisboa.

No presente mandato foram efetuadas várias tentativas para resolução dos problemas dos prédios de Lisboa (Av. da Liberdade, Rua da Glória e Remolares). As condições colocadas em 2019 pela JFG para o arrendamento do prédio da Av. da Liberdade, mostram que é possível resolver o problema dos prédios e melhorar as condições de salvaguarda do interesse da Freguesia.

A colocação do pagamento de uma renda enquanto decorrem as obras e a entrega à JFG de um cheque de meio milhão de euros, comprova que é possível investir este valor na Freguesia de Galveias, recuperando património e criando emprego e, por outro lado, iniciar a recuperação do prédio dos Remolares que se encontra mais degradado ou o da Rua da Glória.

As contestações entretanto surgidas, sob a forma de providências cautelares interpostas por dois galveenses, impediram a concretização do contrato e a utilização, pela Freguesia, do cheque de meio milhão de euros que a Junta tem na sua posse há mais de um ano.

Não é solução para Galveias que este património possa vir a perder-se. Não era esse o caminho preconizado pelo Senhor Comendador.

Há quem não se aperceba (ou não queira perceber) que os eleitos vão passando e os prédios vão-se degradando cada vez mais, representando graves prejuízos para Galveias. Reconhecemos os efeitos que a pandemia está a provocar na vida económica. Efeitos que nos trarão mais dificuldades. Mas não baixamos os braços. Continuamos o nosso caminho enfrentando e resolvendo problemas, cumprindo o nosso compromisso. Tudo temos feito e tudo faremos para encontrar uma solução que resolva o problema dos prédios garantindo a salvaguarda dos interesses da Freguesia de Galveias.



Avenida Visconde Valmor