

Na sessão de 04 de Novembro de 2022, foi aprovada pela Coligação PSD/CDS a aquisição do pavilhão conhecido por “Carlos Santos”, por 950 mil euros, a uma empresa designada por “MIZRAHI – Investimentos Portugal, Lda”, cujos sócios, gerentes e beneficiários efetivos têm nacionalidade turca.

O PS foi apanhado de surpresa, porque só teve conhecimento do negócio na tarde da véspera da sessão, não tendo tido tempo para uma reflexão mais apurada, mas parecendo-nos óbvio que era um péssimo negócio para o município, daí que dois vereadores do PS tenham votado contra (Marisa Macedo e Rui Silva) e outro vereador se tenha absterido (Miguel Seara).

Durante a última semana foi possível perceber melhor os contornos do negócio.

A “MIZRAHI – Investimentos Portugal, Lda” foi constituída a 13 de Janeiro de 2017, no Funchal (Madeira), apesar de ter sede em Lisboa.

Em 04 de Agosto de 2017 compra o referido pavilhão à “Riave – Imobiliária da Ria, Lda”, por um milhão e cinquenta mil euros, pagos por dois cheques, do que se conclui que vai perder 100 mil euros na programada venda ao Município.

Entretanto, chegaram-nos algumas “notícias” a darem conta que, quando alguns interessados ligavam para o contacto afixado no pavilhão – IDS 936 866 950 -, eram atendidos por portugueses, que nunca pediram, nem de perto, 1 milhão de euros.

A RIAVE, que vendeu o pavilhão à empresa dos Turcos, pertence ao Grupo IDS que é, aparentemente, o agente imobiliário. Acontece que, na minuta do contrato de compra e venda que a câmara entregou aos vereadores do PS na última sessão, consta explicitamente que, no negócio, “não há intervenção de mediador imobiliário”.

Apurámos, igualmente, mais uns factos interessantes, que entendemos não escrever aqui.

Além disso, recebemos o relatório da avaliação do município, onde consta que Estarreja necessita de um pavilhão de 2 mil metros quadrados para acomodar um novo armazém municipal e os serviços ora instalados na Fontinha. Esse relatório diz que, a ser construído de novo, “infraestruturado e equipado rondará os 1.000,00 euros/m²”, ou seja, um pavilhão novo custaria 2 milhões de euros, a que acresceria “o custo da aquisição do terreno e da construção dos arranjos exteriores”.

Com esta argumentação, parece que pagar quase 1 milhão de euros por um armazém, vandalizado, que está à venda há anos e em que é preciso fazer obras de vulto, é um negócio “da China”. Mas não é. Está muito longe de o ser.

A própria comissão refere no relatório que “atendendo à significativa depreciação física e funcional do imóvel terá de existir forte investimento que permita dotar o equipamento existente de condições de utilização”. Em lado nenhum se refere qual é o valor do “forte investimento” necessário. Só sabemos que é “forte”.

Após contactos com 4 entidades conhecedoras do mercado e/ou proprietárias de pavilhões idênticos, são unânimes em referir o preço excessivo do pavilhão, ainda mais porque o custo médio de construção ronda os 350€ por m² e jamais os 1000€ por m² que a CME refere.

Além disso, o software para engenharia e construção, designado por CYPE, certificado pela norma ISO 9001:2015, apresenta um preço médio para construções de armazéns de 267,05 euros/m².

Sendo certo que é um preço de referência, meramente indicativos, permite-nos projetar que um pavilhão daquele tipo, em estado novo, custe cerca de 534 mil euros.

Tendo em conta que, tanto os terrenos do antigo matadouro, como os do Ecoparque, são propriedade do município, a construção em qualquer um destes locais, ficaria por quase metade do preço, o que é uma significativa poupança.

A construção no Ecoparque tinha a vantagem adicional de colocar lá funcionários, que poderiam servir para a dinamização do local, designadamente do Centro de Negócios, que custou 2 milhões de euros em 2009 e, quase 14 anos depois, lá continua sem utilidade prática.

Ou seja, pelo que se vê, a Câmara tem outras opções bem mais favoráveis financeiramente para o município, evitando-se aquilo que parece ser um péssimo e mal esclarecido negócio para Estarreja.

O PS requer que esta posição seja remetida para a Assembleia Municipal, para ser junta à documentação da próxima reunião marcada para 14 de Novembro de 2022 e que acompanhe o processo a ser enviado ao Tribunal de Contas.