1.º ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/014/CA/REC

ENTRE

CONSTRUÇÃO PÚBLICA, E.P.E., pessoa coletiva n.º 508 069 645, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número de pessoa coletiva, com sede em Lisboa, na Avenida Infante Santo, n.º 2, representada por Ana Isabel Palácios Castanheira Almeida Vasques, no uso dos poderes que lhe foram conferidos por deliberação do Conselho de Administração de 17 de agosto de 2026, adiante designada por **CONSTRUÇÃO PÚBLICA, E.P.E.** ou **SENHORIA**,

E

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P, pessoa coletiva n.º 517 622 610, com sede na Rua Alexandre Herculano, nº 37, em Lisboa representada por Maria Teresa Mourão de Almeida, na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo, com poderes para o ato, que lhe foram conferidos pelo ponto 1.11) da Deliberação n.º 571/2026, de 13/05/2026, publicada no Diário da República, 2.ª Série, N.º 92, adiante designada por **CCDR LVT, I. P**. ou **ARRENDATÁRIA**,

Considerando que:

a) Em 26 de dezembro de 2011 a CONSTRUÇÃO PÚBLICA, E.P.E. (anteriormente designada de Parque Escolar, E.P.E.) e a DGEstE (anteriormente designada Direção Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo) celebraram o Contrato de Arrendamento para Fins Não Habitacionais com Prazo Certo n.º 11/014/CA/REC, referente ao edifício sito na Praça de Alvalade, n.º 12 e 13, em Lisboa;

b) O Decreto-Lei n.º 99/2025, de 28 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2025, de 5 de novembro, procedeu à extinção da DGEstE, no âmbito da reforma orgânica e funcional da administração central do Estado, prevista no Decreto-Lei n.º 43-B/2024, de 2 de julho, na sua redação atual.

c) Nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do referido Decreto-Lei, as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I. P. (CCDR, I. P.), sucedem nas posições contratuais nos contratos de arrendamento da DGEstE, passando assim a CCDR LVT, I.P. a ser a nova arrendatária do Contrato de Arrendamento, mantendo-se inalterados os direitos e obrigações nele consagrados.

d) Em 27 de junho de 2026 a CCDR LVT, I.P. manifestou a intenção de arrendar, apenas, as áreas dos pisos 3 e 4 do imóvel sito na Praça de Alvalade, n.ºs 12 e 13, Lisboa, com efeitos a partir de 01 de julho de 2026.

e) A celebração e minuta do presente Aditamento foram aprovadas em 18 de agosto de 2026 pelo Conselho Diretivo da CCDR LVT, I. P., e em 17 de agosto de 2026, pelo Conselho de Administração da CONSTRUÇÃO PÚBLICA, E.P.E..

É acordado e reciprocamente aceite o **1.º ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO N.º 11/014/CA/REC**, que se regerá pelos seus considerandos e pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

ASSUNÇÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

Conforme o disposto no n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 99/2025, de 28 de agosto, na sua redação atual, a CCDR LVT, I. P. assume a posição contratual da DGEstE no mesmo contrato de arrendamento, garantindo o cumprimento das obrigações, mantendo-se inalteradas as restantes condições contratuais, conforme disposto no n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 99/2025, de 28 de agosto.

Cláusula 2.ª

OBJETO

Pelo presente Aditamento, a SENHORIA e a ARRENDATÁRIA acordam que a área objeto do Contrato de Arrendamento n.º 11/014/CA/REC é de 755,83 m², a partir de 01 de julho de 2026, conforme assinalada nas plantas que constituem o Anexo I ao presente Aditamento.

Cláusula 3.ª

RENDA

1. Em face da área locada referida na Cláusula 2.ª, a renda mensal convencionada, a partir de 01 de julho de 2026, será fixada no valor de 7.701,42 € (sete mil, setecentos e um euros e quarenta e dois cêntimos), conforme mapa de cálculo da renda que a ARRENDATÁRIA confirma e valida e que constitui o Anexo II ao presente Aditamento.
2. A renda mensal será atualizável em 1 de maio de 2027 nos termos da alínea a) do n.º 2 da Cláusula 3.ª do Contrato de Arrendamento n.º 11/014/CA/REC.

Cláusula 4.ª

PRAZO

O arrendamento dos espaços objeto do presente Contrato tem a duração de 6 (seis) meses, sendo este prazo renovável automaticamente por períodos de 1 (um) mês.

Cláusula 5.ª

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E DENÚNCIA

1 – Qualquer das partes pode opor-se à renovação, desde que comunique a oposição à outra, com uma antecedência mínima de 15 dias relativamente ao termo do período contratual em curso.

2 – As partes renunciam ao direito de denúncia do Contrato de Arrendamento a todo o tempo e sem invocação de quaisquer motivos, mediante comunicação escrita à outra parte.

Cláusula 6.ª

OMISSÕES

Em tudo o que for omisso no presente Aditamento, aplicar-se-á o estipulado no Contrato de Arrendamento para Fins Não Habitacionais com Prazo Certo n.º 11/014/CA/REC.

Cláusula 7.ª

EFEITOS DO ADITAMENTO

O presente Aditamento entra em vigor na data da sua assinatura, produzindo efeitos a partir do dia 01 de julho de 2026.

O presente Aditamento ao Contrato é inteiramente aceite pelos signatários em nome das suas representadas que dele tomaram perfeito conhecimento, foi escrito em 4 (quatro) páginas.

Anexo I – Plantas da área objeto do arrendamento

Anexo II – Tabela de cálculo da renda

PELA **SENHORIA**

ANA ISABEL PALÁCIOS CASTANHEIRA ALMEIDA VASQUES

Assinado de forma digital por ANA ISABEL PALÁCIOS CASTANHEIRA ALMEIDA VASQUES
Dados: 2026.08.19 17:20:02 +01'00'

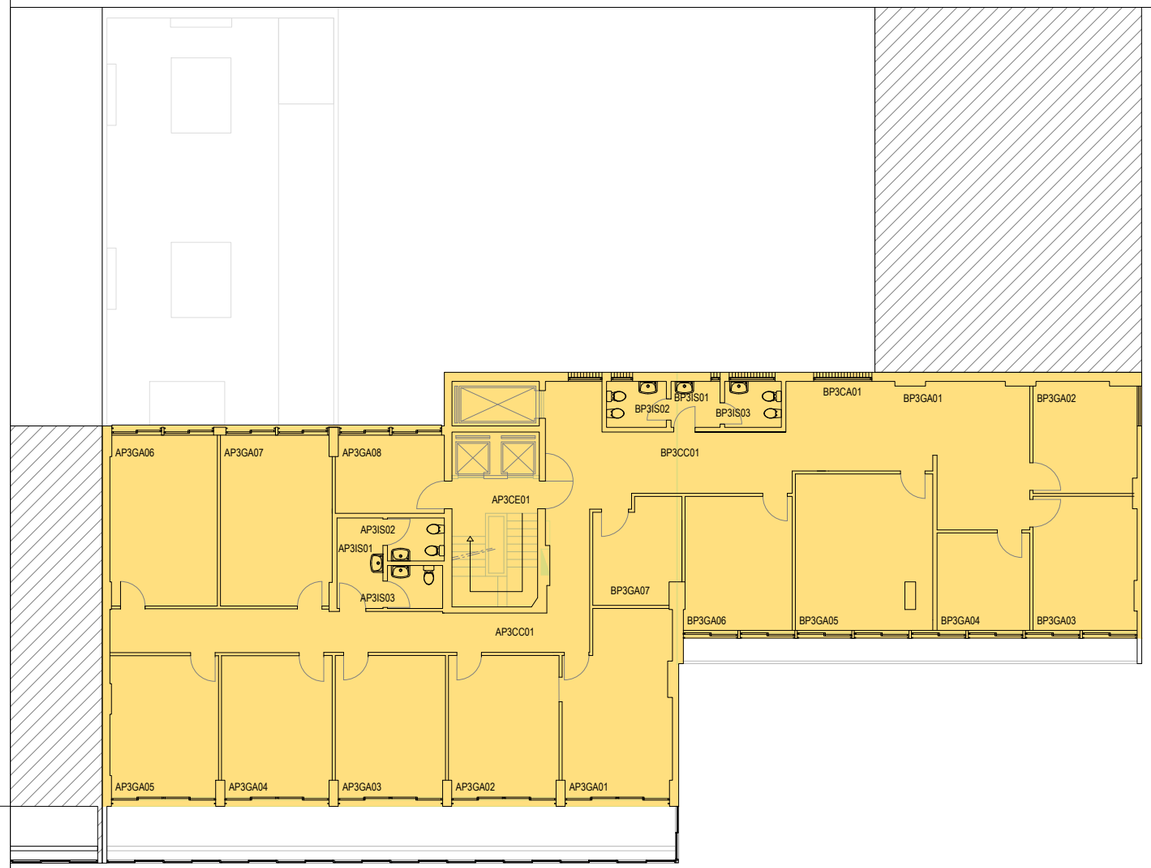
PELA **ARRENDATÁRIA**

Teresa Almeida

Assinado de forma digital por Teresa Almeida
Dados: 2026.08.20 11:27:45 +01'00'

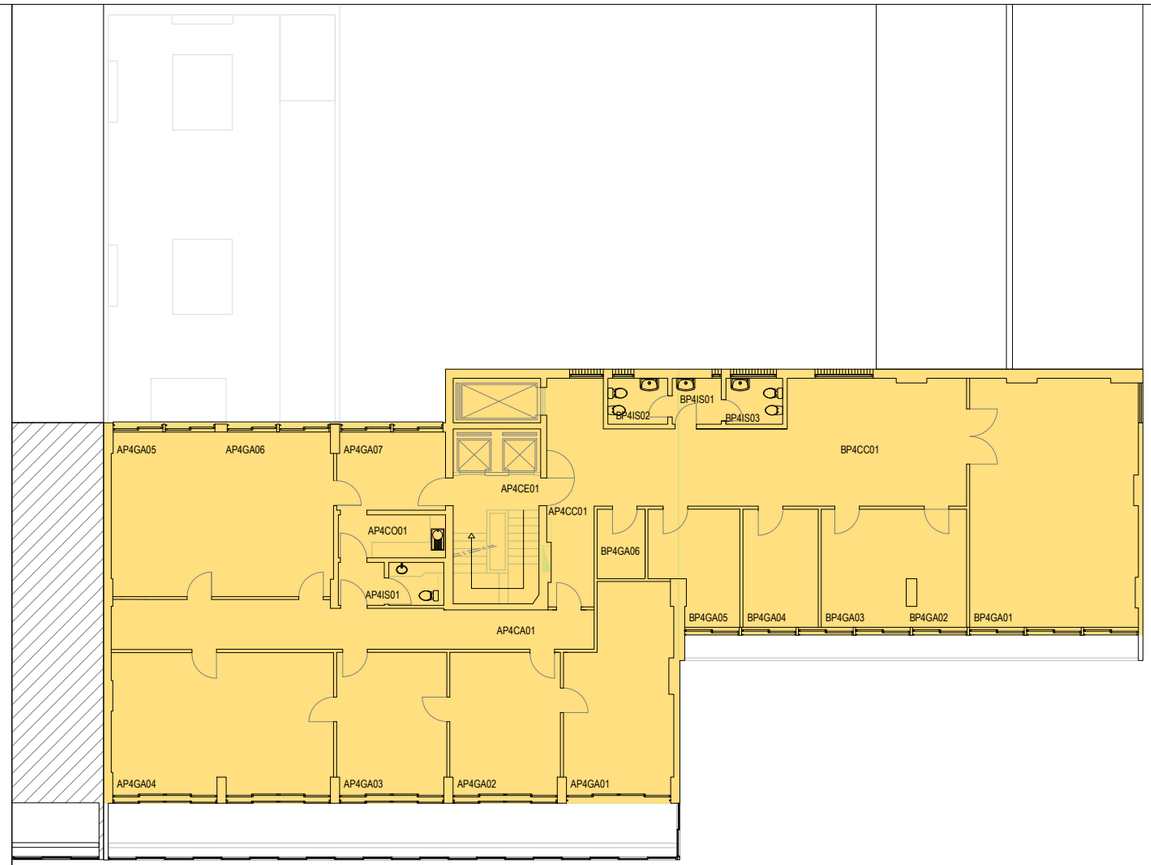
ANEXO I

PLANTAS DA ÁREA OBJETO DO ARRENDAMENTO



edifício 12 | edifício 13

terceiro piso



edifício 12 | edifício 13

quarto piso

EDIFÍCIO PRAÇA DE ALVALADE		
PISOS	**Área bruta do piso**	**Área bruta arrendada a CCDR LVT**
piso 9	128.77	---
piso 8	246,50	---
piso 7	246,50	---
piso 6	246,50	---
piso 5	378,89	---
piso 4	378,89	378,89
piso 3	376,94	376,94
piso 2	376,94	---
piso 1	376,94	---
rés-do-chão	397,43	---
primeira cave	506,39	---
segunda cave	535,47	---
terceira cave	531,54	---
TOTAIS	**4727.70**	**755.83**

CONSTRUÇÃO PÚBLICA , E.P.E.

Edifício Praça de Alvalade.

Planta do piso 3 e do piso 4.

estudo

Identificação de áreas para arrendamento.

data: agosto 26

escala: 1/200

desenho / revisão: 001.0

P:\dga\operacional\ga\10_ARRENDAMENTO\4_Edifício_Alvalade\2_CCDR_LVT\00_2026_Desenho ocupação\Edif Alvalade_ arrendamento_2026.dwg, 10-08-2026 18:46:24, ISO full bleed A3 (420.00 x 297.00 mm)

ANEXO II

TABELA DE CÁLCULO DA RENDA

Imovel sito na Praça de Alvalade, n.os 12 e 13, Lisboa

Áreas brutas locáveis

Pisos	Área bruta locável (m^2) CTR 11/014/CA/REC DGEstE (junho 2026)	Alteração de áreas (m^2)	Área bruta locável (m^2) 1.º Aditamento ao CTR 11/014/CA/REC CCDR LVT (julho 2026)
PISO -3	531,54	-531,54	
PISO -2	535,47	-535,47	
PISO -1	506,39	-506,39	
Total	**1.573,40**	**-1.573,40**	**0,00**
PISO 0	397,43	-397,43	
PISO 1	376,94	-376,94	
PISO 2	376,94	-376,94	
PISO 3	376,94		376,94
PISO 4	378,89		378,89
PISO 5	378,89	-378,89	
PISO 6	246,50	-246,50	
PISO 7	246,50	-246,50	
PISO 8	246,50	-246,50	
PISO 9	128,77	-128,77	
Total	**3.154,30**	**-2.023,20**	**755,83**
TOTAL	**4.727,70**	**-3.596,60**	**755,83**

Cálculo da renda mensal

CCDR LVT	Área bruta locável (m^2)	Valor da renda mensal jun. 2026	Valor unitário da renda (€ / m^2)
Contrato de arrendamento 11/014/CA/REC	4.727,70	48.172,20 €	10,19 €
1º Aditamento ao CTR 11/014/CA/REC (**CCDR LVT**)	755,83	**7.701,42 €**	10,19 €

DRELVT - N. Saída: 17358/DSGM-DAPO-EXP/2011 / 29-12-2011

MUT-2011-042461-E 2011/12/30 13:01:28

GOVERNO DE PORTUGAL | MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CIÊNCIA

DRELVT
Direcção Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo

Parque Escolar E.P.E
Avª Infante Santos 2 - 7º
1350-178
Lisboa

Sua referência:	Sua comunicação de:	Nossa referência:	Data:
11660-S		18379/2011	29-12-2011

ASSUNTO: CONTRATO DE ARRENDAMENTO - ENVIO DE DOCUMENTAÇÃO

Junto se envia em anexo a Vª Ex.ª, o contrato-promessa e a respectiva adenda, dois exemplares do contrato de arrendamento devidamente assinados. Mas se informa que se devolve a Nota de Crédito n.º 151/2011 assinada e carimbada.

O Director Regional de Educação

[redacted]

José Alberto Duarte

AMFS

Na resposta indicar a referência e a data deste ofício

CONTRATO-PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/013/CA/REC

ENTRE

PARQUE ESCOLAR, E.P.E., pessoa colectiva n.º 508 069 645, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número de pessoa colectiva, com sede em Lisboa, na Avenida Infante Santo, n.º 2, 7.º Andar, representada pelo Senhor Eng. João Miguel Dias Sintra Nunes e Senhor Dr. Paulo João Grilo Farinha, nas qualidades de Presidente e de Vogal do Conselho de Administração, respectivamente, com poderes para o acto adiante designada por **PARQUE ESCOLAR** ou **PROMITENTE SENHORIA**,

E

DIRECÇÃO REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO, entidade equiparada a pessoa colectiva n.º 600 027 368, sita na Praça de Alvalade, 12 e 13, em Lisboa, representada pelo Senhor Dr. José Alberto Moreira Duarte , na qualidade de Director Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo, com poderes para o acto, adiante designada por **DRELVT** ou **PROMITENTE ARRENDATÁRIA**,

Considerando que:

A) Pelo Decreto-Lei n.º 41/2007, de 21 de Fevereiro foi criada a PARQUE ESCOLAR, E.P.E., que tem por objecto o planeamento, gestão, desenvolvimento e execução do programa de modernização e manutenção da rede pública de escolas secundárias e outras afectas ao Ministério da Educação;

B) Nos termos do artigo 2.º dos Estatutos da PARQUE ESCOLAR, aprovados pelo mesmo diploma, o objecto inclui, nomeadamente, as acções destinadas a promover a elaboração de projectos e da construção, bem como a fiscalização e assistência técnica nas diversas fases de concretização do objecto, a par da concepção, desenvolvimento e gestão de unidades de negócio destinadas a

potenciar receitas de exploração das escolas e demais património que lhe esteja afecto;

C) A Resolução do Conselho de Ministros 162/2008, de 24 de Outubro, aprovou o Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado, através do qual o Ministério da Educação, por Despacho da Senhora Ministra da Educação de 24 de Julho de 2009, cuja cópia constitui o **Anexo I** ao contrato, estabeleceu a venda de alguns edifícios, nomeadamente o actualmente ocupado pela DRELVT, sito na Praça de Alvalade, 12 e 13, em Lisboa, inscrito na matriz sob o artigo 1185 da freguesia de S. João de Brito e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 1056;

D) Por Despacho Conjunto dos Ministros das Finanças e da Administração Pública e da Educação, datado de 24 de Novembro de 2010, cuja cópia constitui o **Anexo II** ao contrato, a Parque Escolar, E.P.E. foi autorizada a proceder à aquisição do imóvel identificado no considerando C);

E) Por Despacho do Senhor Subdirector-Geral da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, datado de 11 de Abril de 2011, foram homologados os valores das rendas mensais pela locação dos imóveis às Direcções Regionais de Educação e à Delegação Regional do Norte da Inspecção-Geral de Educação, cuja cópia constitui o **Anexo III** ao Contrato;

F) A PARQUE ESCOLAR é Promitente Compradora do imóvel identificado no considerando C).

É acordado e reciprocamente aceite o presente **CONTRATO-PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO**, que se regerá pelos seus considerandos e pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

OBJECTO

Pelo presente contrato, a PROMITENTE SENHORIA promete dar de arrendamento à PROMITENTE ARRENDATÁRIA, a qual promete tomar de arrendamento, o imóvel identificado no Considerando C), e adiante abreviadamente designado por Imóvel.

Cláusula 2.ª

EFEITOS

1. Nos termos do artigo 270.º do Código Civil, as Partes desde já acordam e reconhecem que a celebração do contrato definitivo de arrendamento está dependente da verificação da aquisição do Imóvel a favor da PROMITENTE SENHORIA, da respectiva regularização matricial e registral e da obtenção da autorização de utilização e do competente certificado energético, quando obrigatórios por lei.

2. Nos termos do disposto nas alíneas b) e c), do artigo 1051.º do Código Civil, ambas as partes reconhecem que o presente contrato-promessa de arrendamento caducará caso as referidas condições não se verifique até 31 de Dezembro de 2012, salvo acordo escrito em contrário, assinado por ambas as partes.

Cláusula 3.ª

PRAZO

1. A presente promessa de arrendamento tem início a 1 de Abril de 2011 e vigora até à celebração do contrato definitivo de arrendamento.

2. O contrato definitivo de arrendamento terá a duração de 5 (cinco) anos, sendo renovável automaticamente pelo período de 5 anos, caso não seja denunciado por qualquer das partes.

Cláusula 4.ª

RENDA

1. A renda mensal convencionada para o arrendamento, em regime de renda livre, é de 37.884,00 € (trinta e sete mil oitocentos e oitenta e quatro euros) e é calculada nos seguintes termos:

   a) em função da área objecto do arrendamento, conforme Mapa anexo ao presente contrato como **Anexo IV**, cuja PROMITENTE ARRENDATÁRIA confirma e valida;

   b) em função do valor do investimento que a PROMITENTE SENHORIA venha a realizar no imóvel.

2. A renda mensal convencionada é actualizável nos seguintes termos:

   a) Um ano após o início da vigência do contrato de arrendamento, a renda será actualizada de acordo com o coeficiente de actualização vigente, sendo as seguintes actualizações efectuadas um ano após a actualização anterior;



b) No ano seguinte à conclusão do investimento referente às obras de beneficiação que venham a ser realizadas no prédio em que o local objecto do presente arrendamento se insere ou quaisquer outras benfeitorias realizadas no locado, será a referida renda objecto de actualização correspondente a um doze avos (1/12) do valor determinado pela aplicação da taxa de 7,5% (*Yield*) sobre o valor do investimento.

3. A PROMITENTE SENHORIA comunicará, por escrito e com a antecedência de 30 (trinta) dias, o coeficiente de actualização aplicável e o novo valor da renda dele resultante.

4. As partes expressamente acordam que a renda mensal convencionada não tem carácter de sinal.

5. A renda será paga até ao dia 8 do mês a que diga respeito por transferência bancária para o Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, I.P. com o [redacted], de que a PARQUE ESCOLAR é titular.

Cláusula 5.ª

FIM DO PRÉDIO

1. O locado destinar-se-á à instalação dos serviços da PROMITENTE ARRENDATÁRIA e ao funcionamento de serviços públicos, não lhe podendo ser dado outro destino sem prévia autorização, por escrito, da PROMITENTE SENHORIA.

2. A PROMITENTE ARRENDATÁRIA poderá subarrendar ou concessionar parcialmente os espaços do Imóvel, mediante prévia autorização, por escrito, da PROMITENTE SENHORIA.

Cláusula 6.ª

OBRAS E ACTIVIDADES DE EXPLORAÇÃO

1. A PROMITENTE SENHORIA executará e custeará na totalidade as obras de conservação do imóvel.

2. É da responsabilidade da PROMITENTE SENHORIA a obtenção e pagamento das autorizações, licenças e demais despesas necessárias para a realização das obras a que se refere o número anterior da presente cláusula.

3. Após a celebração do contrato de arrendamento, competirá à PROMITENTE SENHORIA realizar todas actividades de exploração do Imóvel relacionados com as partes integrantes.

4. O Contrato de Arrendamento integrará um Anexo com a identificação dos equipamentos locados e respectivo estado de conservação.
5. A PROMITENTE ARRENDATÁRIA encarregar-se-á de proceder à manutenção e conservação do equipamento próprio.

Cláusula 7.ª
LICENÇA DE UTILIZAÇÃO DO IMOVEL E CERTIFICADO ENERGÉTICO

Incumbe à PROMITENTE SENHORIA obter a autorização de utilização e o certificado energético, quando obrigatórios por lei.

Cláusula 8.ª
DENÚNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

As partes acordam que o contrato prometido integrará uma cláusula que estabeleça a renúncia ao direito de denúncia do contrato de arrendamento a todo o tempo e sem invocação de quaisquer motivos, mediante comunicação escrita à outra parte.

Cláusula 9.ª
ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS

Qualquer alteração ao presente contrato-promessa deverá constar de documento escrito assinado por ambas as partes, ficando a fazer parte integrante do mesmo.

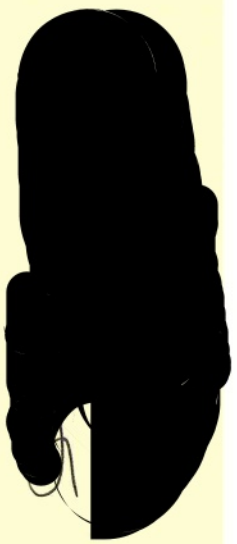
Cláusula 10.ª

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. As comunicações a efectuar ao abrigo do presente contrato-promessa serão efectuadas por telecópia ou carta registada com aviso de recepção e ter-se-ão por realizadas no momento da recepção completa da telecópia no posto do destinatário ou da assinatura do aviso de recepção.
2. Para os efeitos do disposto no número anterior, são os seguintes os contactos das partes:

PROMITENTE SENHORIA:

PARQUE ESCOLAR, E.P.E.



Avenida Infante Santo, n.º 2, 7.º Andar

1350-178 Lisboa

Tel. 213944710 Fax: 213944775

PROMITENTE ARRENDATÁRIA:

DIRECÇÃO REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO

Praça de Alvalade, 12 e 13

1749-070 Lisboa

Tel. 218 433 900 Fax. 218 465 785

Cláusula 11.ª

DESPESAS

Todas as despesas inerentes à celebração do presente contrato correm por conta da PROMITENTE ARRENDATÁRIA.

Cláusula 12.ª

REGIME APLICÁVEL

No omisso o presente contrato-promessa de arrendamento rege-se pelo novo regime jurídico do arrendamento urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Cláusula 13.ª

EFEITOS DO CONTRATO

O presente contrato-promessa entra em vigor na data da sua assinatura, retroagindo, porém, os seus efeitos, ao dia 1 de Abril de 2011.

Feito em duplicado, aos 26 dias do mês de Dezembro de 2011, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

[redacted]

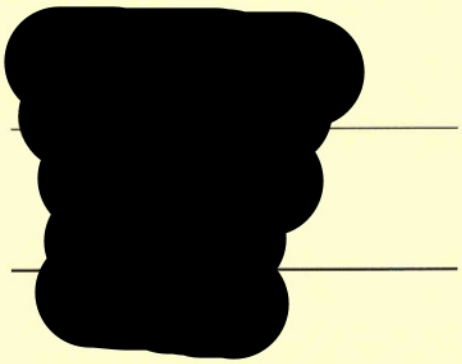
ANEXO I – Despacho da Senhora Ministra da Educação de 24 de Julho de 2009

ANEXO II – Despacho Conjunto dos Ministros e das Finanças e da Administração Pública e da Educação, datado de 24 de Novembro de 2010

ANEXO III – Despacho do Senhor Subdirector-Geral da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, datado de 11 de Abril de 2011

ANEXO IV – Cálculo da renda

PELA **PROMITENTE SENHORIA**



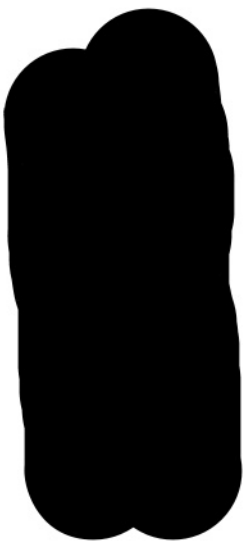
PELA **PROMITENTE ARRENDATÁRIA**



CONTRATO-PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/013/CA/REC

Anexo I



NUI: NUI-2009-012505-E Número do Registo SD-2305-011181 Data do Registo 04-09-2009 Tipo de Documento Carta Data do Documento 03-09-2009
SGME- Entrada Nº Registo: 10327/2009 Dt Reg: 07-08-2009 Dt Entrada: 07-08-2009 17:34:58 - GSG

GABINETE DA MINISTRA

Ministério da Educação

07.AG009 01258

Exmo. Senhor
Secretário-Geral do Ministério da Educação
(5º andar neste edifício)

Pº. 19.5/2009.107

ASSUNTO: **GESTÃO DOS EDIFÍCIOS AFECTOS AO MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO (ME) E EM USO PELOS SEUS SERVIÇOS.**

Relativamente ao ofício n.º 4998/2009, datado de 10/07/2009, dessa Secretaria-Geral, junto devolvo a V.Exa., o Memorando de 10/07/2009, sobre o qual Sua Excelência a Ministra da Educação, exarou o seguinte despacho:

"Concordo e autorizo.
Ass) Maria de Lurdes Rodrigues
24.07.2009".

Com os melhores cumprimentos.

A Chefe do Gabinete

[redacted]

(Maria José Morgado)

ip

Av. 5 de Outubro, 107-13º 1069-018 Lisboa
Telf:21 781 17 83/84/87-Fax: 21 781 18 38 - E-mail gme@me.gov.pt

NUI-NDI-2009-012505-E Número de Registo SD-2009-011191 Data de Registo 04-09-2009 Tipo de Documento Carta Data do Documento 03-09-2009

Ministério da Educação

SECRETARIA-GERAL

Conforme e autorizo

[redacted]

24.07.09

MEMORANDO

ASSUNTO: Gestão dos edifícios afectos ao Ministério da Educação (ME) e em uso pelos seus serviços

1. Na execução da política de gestão dos edifícios do Estado definida no Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado (PGPI), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 162/2008, de 24 de Outubro, em que se consagra o princípio da onerosidade do seu uso, o Ministério da Educação procedeu, no início do ano de 2009, à venda dos edifícios sitos na Avenida 24 de Julho, nºs 134 a 142, em Lisboa.

2. Naquele conjunto de edifícios estão sedeados os seguintes serviços do ME: Gabinete de Estatística e Planeamento da Educação (GEPE), Gabinete de Gestão Financeira (GGF), Gabinete Coordenador do Sistema de Informação do ME (MISI), Inspecção-Geral da Educação (IGE), Agência Nacional para a Qualificação (ANQ), Direcção-Geral da Inovação e Desenvolvimento Curricular (DGIDC) e Direcção-Geral dos Recursos Humanos da Educação (DGRHE).

3. Embora ainda não esteja concluído o processo de aquisição dos imóveis pela Parque Escolar, EPE, esta entidade pública empresarial tem vindo a assumir progressivamente a sua tutela funcional, promovendo acções de identificação de necessidades em matéria de requalificação e manutenção dos edifícios, bem como desenvolvendo negociações com entidades terceiras neles instaladas, como é o caso de um refeitório dos Serviços Sociais da Administração Pública.

4. Do mesmo modo, no edifício da Avenida Infante Santo, nº 2, onde tem as suas instalações principais, a Parque Escolar tem vindo a actuar, a nível de algumas das áreas funcionais, como entidade gestora do imóvel.

5. Encontra-se neste momento no Gabinete da Senhora Ministra da Educação uma proposta do signatário para que se promova a venda dos edifícios ocupados pelos serviços centrais e regionais, sendo a Parque Escolar, EPE a entidade adquirente dos mesmos.

6. Dado que o princípio da onerosidade do uso das instalações é uma peça central no PGPI e atendendo a que os edifícios sob tutela do ME e afectos aos seus serviços já foram vendidos ou poderão vir a sê-lo no curto-prazo, considera-se pertinente avançar para a generalização da tutela da Parque Escolar a todos os imóveis já alienados ou cujo processo esteja em curso.

Av. 5 de Outubro, 107 – 1069-018 Lisboa – PORTUGAL
Telef.: 217 931 603 Fax: 217 964 119 cirep@min-edu.pt www.sg.min-edu.pt

[redacted]

NUI NUI-2009-012525-E Número de Registo SD-2009-011191 Data do Registo 04-08-2009 Tipo do Documento Carta Data do Documento 03-08-2009

7. A tutela a exercer pela Parque Escolar integraria, desde já, a responsabilidade pela conservação e manutenção dos edifícios, tendo como contrapartida o pagamento de rendas que, nesta fase, poderiam corresponder aos encargos decorrentes daquelas responsabilidades acrescidas dos custos de gestão, procedendo-se ao seu ajustamento em relação ao valor total do espaço ocupado à medida que aquela empresa se constitua como proprietária dos imóveis.

8. A adopção deste via permitiria que, desde já, se uniformizassem processos, se coordenassem as intervenções e se harmonizassem os sistemas de funcionamento e utilização dos imóveis, com os acréscimos de qualidade nos espaços e instalações que daí adviriam.

9. Assim, e tendo presente o acima exposto, propõe-se que:

   a) Transite para a Parque Escolar, EPE, a gestão dos imóveis sitos na Avenida 24 de Julho, nºs 134 a 142 (Lisboa), Avenida Infante Santo, nº 2 (Lisboa), Praça de Alvalade, nº 12 e 13 (Lisboa), na Rua António Carneiro, 98 (Porto), na Rua General Humberto Delgado, nº 319 (Coimbra), na Rua Ferragial do Poço Novo, n.º 22 (Évora) e no Edifício Feira Nova, 2º andar, Sítio das Figuras (Faro)

   b) A Parque Escolar passe a exercer a tutela desses imóveis nos termos definidos no ponto 7. deste memorando.

   c) A tutela da Parque Escolar, nos termos cima propostos, se inicie em 1 de Agosto de 2009 para os edifícios sitos na Avenida 24 de Julho, 134 a 142 (Lisboa) e na Avenida Infante Santo, nº 2 (Lisboa), alargando-se a todos os outros imóveis a partir do dia 1 de Novembro de 2009.

10. Foi dado conhecimento desta iniciativa ao Presidente do Conselho de Administração da Parque Escolar, tendo o calendário proposto sido definido conjuntamente.

10 de Julho de 2009

O Secretário-Geral

(João S. Batista)

CONTRATO-PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/013/CA/REC

Anexo II

E Número do Registo: SD-2010-025359 Data do Registo: 03-12-2010 Tipo do Documento: 01-Comunicação Tutela Data do Documento: 02-12-2010

S. R.

Ministério das Finanças e da Administração Pública e Ministério da Educação

Despacho Conjunto

Considerando que, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º dos Estatutos da Parque Escolar, E.P.E., aprovados através do Decreto-Lei n.º 41/2007, de 21 de Fevereiro, e republicados no Anexo I ao Decreto-Lei n.º 83/2009, de 2 de Abril, a Parque Escolar, E.P.E. tem como objecto principal o planeamento, gestão, desenvolvimento e execução do programa de modernização e manutenção da rede pública de escolas secundárias e outras afectas ao Ministério da Educação;

Considerando que, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º dos mencionados Estatutos, ainda se inclui no objecto desta entidade a valorização do património afecto ao Ministério da Educação;

Considerando que a Parque Escolar, E.P.E., no âmbito do seu objecto, encontra-se a assumir, gradualmente, um papel de entidade especializada na gestão e manutenção de centenas de edifícios escolares, permitindo que, através dessa especialização, possa contribuir para a optimização e racionalização da exploração dos espaços afectos ao Ministério da Educação.

Assim, ao abrigo do disposto na alínea viii) do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 41/2007, de 21 de Fevereiro, determina-se o seguinte:

1. A Parque Escolar, E.P.E. é autorizada a proceder à aquisição à ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. dos seguintes imóveis, cujas avaliações foram objecto de homologação pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças:
   a) Imóveis sitos na Av. 24 de Julho, n.ºs 134 a 142, em Lisboa, no valor de € 34.272.500;
   b) Imóvel sito na Av. Infante Santo, n.º 2, em Lisboa, no valor de € 13.686.424;
   c) Imóvel sito na Praça de Alvalade, n.ºs 12 e 13, em Lisboa, no valor de € 5.601.000;
   d) Imóvel sito na Rua António Carneiro, n.º 98, no Porto, no valor de € 7.056.250;
   e) Imóvel sito na Rua do Ferragial do Poço Novo, n.º 22, em Évora, no valor de € 5.460.309;
   f) Imóvel sito na Rua General Humberto Delgado, n.º 319, em Coimbra, no valor de € 4.136.820;

50-E Número do Registo: SD-2010-025359 Data do Registo: 03-12-2010 Tipo do Documento: 01-Comunicação Tutela Data do Documento: 02-12-2010

S. R.

Ministério das Finanças e da Administração Pública e Ministério da Educação

g) Imóvel sito no Sítio das Figuras, Estrada Nacional n.º 125, Faro, no valor de € 3.547.245.

2. A autorização conferida para a aquisição dos imóveis identificados nas alíneas b), c), d) e e) do número anterior apenas produz efeitos quando estiverem reunidas as condições para o efeito, designadamente a nível registral.

Em, 24/11/2010

O Ministro de Estado e das Finanças, em

(Fernando Teixeira dos Santos)

A Ministra da Educação, em

(Isabel Veiga)

CONTRATO-PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/013/CA/REC

Anexo III

NUI-2011-012666-E Nº Reg.: SD-2011-008041 Data de Criação: 12-04-2011 12:28:45 Tipo do Documento: 03-Outros Ministérios, Ent. Públicas, Câmaras Data Doc.: 11-04-2011

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
Direcção-Geral do Tesouro e Finanças

002937 11 ABR. 2011

Exmo. Senhor
Presidente do Conselho Directivo da Parque Escolar, EPE
Eng. João Miguel Dias Sintra
Av. Infante Santo, n.º 2 - 7º
1350-178 LISBOA

S/Ref: Of. NUI-2011-000932-S
Data: 01.02.2011

N/Ref. DSGP/DAAP/26-NMA-A-30, 21-FC-566, 21-LFE-G-2, 21-GE-297 e21-HF-339 a 336
Data:

Assunto: Homologação dos valores das rendas mensais para as Direcções Regionais de Educação do Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve e da Delegação Regional do Norte da Inspecção-Geral de Educação

Exmo. Senhor,

Informo V. Ex.ª que por meu despacho de 11 de Abril de 2011, proferido ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto e por competência delegada, foram homologados os seguintes valores para as instalações em epígrafe, conforme cópia da informação n.º 165/DAIP/2011, que se anexa:

• **Instalações**	• **Renda mensal**
• DREN	• € 41.501,00
• DREC	• € 27.752,00
• DRELVT	• € 37.884,00
• DREALE	• € 34.786,00
• DREALG	• € 22.101,00
• IGENorte	• € 13.088,00

Não obstante não ter sido solicitado parecer sobre a consulta ao mercado, considerando que os serviços já se encontram instalados nos imóveis, e que a aquisição destes prédios pela Parque Escolar, EPE e subsequente gestão dos mesmos com recurso ao pagamento de renda pelos serviços utilizadores já se encontra superiormente determinada, mais se informa que esta Direcção-Geral é de parecer favorável á dispensa de consulta ao mercado a qual deverá ser autorizada pela entidade competente para autorizar a despesa com a celebração de cada um dos contratos de arrendamento, nos termos do artigo 36.º ex vi artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

Nesta decorrência, e caso sejam celebrados os contratos em apreço, solicita-se que seja enviada uma cópia de cada um a esta Direcção-Geral, para instrução do respectivo processo, devendo cada entidade arrendatária introduzir os dados do imóvel e da respectiva utilização na plataforma de Inventariação S.I.I.E. (Sistema de Informação dos Imóveis do Estado), nos termos do disposto no artigo 113-A, do Decreto-Lei 280/2007, e do n.º 4 do Capítulo I do Anexo à Portaria n.º 95/2009, de 29 de Janeiro (que aprovou o Programa de Inventariação 2009-2012).

Com os meus melhores cumprimentos,

P/ O Subdirector-Geral,

Ana Paula Azurara
Directora de Serviços

João Correia Botelho

Rua da Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

...ue na resposta seja indicada a referência deste documento e nº de processo

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
Direcção-Geral do Tesouro e Finanças

Informação Nº:
Data:

Para: Director-Geral do Tesouro e Finanças

PARECER

À consideração superior
De acordo com a análise apresentada nesta informação, com a qual se concorda, os valores de renda para as diferentes instalações são os seguintes:

Instalação	Renda Mensal
DREN	€ 41501,00
DREC	€ 27752,00
DRELVT	€37884,00
DREALE	€34786,00
DREALG	€22101,00
IGE	€13088,00

Mário Colaço da Silva
Chefe de Divisão da DAIP
07/04/2011

DESPACHO

Atentos os fundamentos da análise efectuada na presente informação, concordo com os valores propostos e homologo os valores de renda mensal de acordo com o seguinte:
DREN - €41.501
DREC - €27.752
DRELVT - €37.884
DREALE - €34.786
DREALG - €22.101
IGE - €13.088

João Luís Navarro de Castro Correia Botelho

Digitally signed by João Luís Navarro de Castro Correia Botelho
DN: cn=PT, o=Ministério das Finanças e da Administração Pública, ou=Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, cn=João Luís Navarro de Castro Correia Botelho
Date: 2011.04.11 13:57:45 +01'00'

Assunto: Homologação dos valores de renda mensal das Direcções Regionais de Educação e Delegação Regional da Inspecção-Geral de Educação.

V/ Ref.ª:

N/ Ref.ª: Informação nº165/DAIP/2011 de 07 de Abril,

Processos nºs 21-FC-56, 21-HF-339, 21-HF-339 a 366, 21-LFE-G-2, 21-GE-297 e 26-NMA-A-30

N/ Ent.ª:

1. De acordo com o despacho exarado na Informação nº203/DSGP/DAAP/2011, de 04 de Abril, foi solicitado à DSATP/DAIP a análise das rendas pedidas pela empresa Parque Escolar, EPE (ver folha em anexo[1]) pelas instalações das Direcções Regionais de Educação, e ainda a Delegação Regional do Norte da Inspecção-Geral da Educação[2].

2. Estes imóveis foram incluídos no Plano de Vendas de 2010 no âmbito do princípio da boa gestão do património imobiliário público, vertido no regime da utilização de bens imóveis, e os superiores objectivos consagrados na Lei Orçamental do referido ano. Em finais de 2010 essa alienação foi concretizada, designadamente à empresa Estamo – Participações Imobiliárias, SA.

3. Considerando que no objecto da empresa Parque Escolar, EPE está "*incluído a valorização do património afecto ao Ministério da Educação e esta entidade encontra-se a assumir, gradualmente, um papel de entidade especializada na gestão e manutenção de centenas de edifícios escolares, permitindo que, através dessa especialização, possa contribuir para a optimização e racionalização da exploração dos espaços afectos ao Ministério de Educação*"[3], através do Despacho Conjunto do Ministério das Finanças e da Administração Pública e Ministério da Educação de 24 de Novembro de 2011, a Parque Escolar ficou autorizada a proceder à aquisição destes imóveis à empresa Estamo – Participações Imobiliárias, SA.

4. Os valores de aquisição destes imóveis referidos no Despacho são os seguintes:

   - Instalações da DREN: 7.056.250 €;
   - Instalações da DREC: 4.136.820 €;
   - Instalações da DRELVT: 5.601.000 €;
   - Instalações da DREALE: 5.460.309 €;
   - Instalações da DREALG: 3.547.245 €.

5. Estes valores são superiores aos valores homologados pela DGTF, e que de facto serviram de preço de venda na alienação à Estamo. Esta diferença, entre 0,8% e 1,01%, resultado do facto do terem sido incluídas as despesas suportadas pela Estamo aquando da aquisição, nomeadamente o Imposto de Selo.

---

[1] A folha em anexo (enviado via *email* de 06 de Abril) não coincide com os valores apresentados inicialmente (e que constam da informação da DSGP) dada correcções entretanto efectuadas. A anterior versão considerava o Imposto de Selo e Escrituras e Registos em duplicado.
[2] Que irão ocupar parte das instalações da DREN.
[3] Despacho Conjunto do Ministério das Finanças e da Administração Pública e Ministério da Educação de 24 de Novembro de 2011.

Rua da Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

6. Analisada a renda pedida pela Parque Escolar verifica-se que ela corresponde à remuneração de 7,5%/ano sobre os custo suportados com a operação a realizar. Esses custos (C_i) são então os seguintes:

   - Aquisição do imóvel;
   - Escrituras e Registos;
   - Imposto de Selo (0,8% sobre o valor do imóvel);
   - IMT (6,5%);
   - Obras de beneficiação a realizar[4].

   $$\Rightarrow renda\ mensal = \frac{\sum C_i \times 7{,}5\%}{12}$$

7. À renda mensal acresce ainda as despesas de condomínio. Estas não são objecto de análise já que prende-se com a gestão/manutenção dos edifícios. Ainda assim, pode-se dizer que se tratam de montantes razoáveis (entre 1,5% e 4% dos valores das rendas).

8. No que diz respeito às obras de beneficiação nas instalações da DREN (incluindo a parte a ocupar pela IGE), DRELVT e DREAL, não dispomos de informação que permita confirmar a necessidade dessas mesmas obras, assim como avaliar da razoabilidade dos montantes. Nestas condições, deverão ser aquelas entidades a confirmar e validar os respectivos montantes.

9. Não obstante a necessidade dessa confirmação, na análise agora realizada vamos admitir a hipótese simplificativa de que as referidas obras de beneficiação acrescentam valor aos respectivos imóveis de forma proporcional.

10. Ainda em relação às obras de beneficiação pode-se referir o seguinte: apenas no caso das futuras instalações da IGE o custo indicado é significativo, ou seja, 685 €/m^2. Enquanto nos restantes casos, DREN, DRELVT e DREAL, os custos indicados variam entre os 7,5 €/m^2 e os 38 €/m^2 aproximadamente. De facto, no caso das instalações da DREN, pela leitura dos relatórios de avaliação[5] verifica-se que existia uma área (≈2.700 m^2) em fraco estado de conservação identificada como "não recuperada" ou Blocos "D" e "E". Ora sendo a área a ocupar pela IGE de 1.310 m^2, presume-se que irá ocupar parte da área que se encontrava não recuperada. Nesse sentido, e presumindo-se que se trata de uma grande remodelação, o valor indicado de 685 €/m^2 parece apresentar alguma razoabilidade.

[4] Apenas nas instalações da DREN (incluindo a IGE), DRELVT e DREAL.
[5] Que serviram de base à homologação dos valores de venda pela DGTF.

Rua do Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

11. Relativamente às áreas indicadas pela Parque Escolar, estas não coincidem exactamente com as áreas que serviram de base às avaliações realizadas. Tratam-se ainda assim de diferenças pouco significativas, já que na pior das situações verifica-se uma diferença superior em cerca de 4%. Apesar de estas diferenças ser tecnicamente aceitáveis, julga-se que as entidades que irão ocupar os imóveis deverão confirmar as respectivas áreas. Até porque, no caso das actuais instalações da DREALE e DREALG, parte irão ser ocupadas pela própria Parque Escolar[6].

12. Embora as rendas pedidas pela Parque Escolar estejam relacionadas de alguma forma com o mercado, no sentido que o preço de aquisição tem por referência o mercado[7], não podem ser analisadas ou explicadas exclusivamente pelo mercado, pelo simples facto de estarem a ser incluídos custos (Imposto de Selo, IMT, registos, etc) que decorrem desta operação específica. A inclusão desses custos parece-nos no entanto natural dada a natureza da operação, que surge na sequência de uma medida de gestão patrimonial e financeira governamental.

13. Fazendo-se analogia com a metodologia de avaliação imobiliária, pode-se abordar a questão através do Método do Custo, e complementado com o Método do Rendimento pela aplicação de uma taxa de capitalização para determinação de uma renda. Nesse sentido, verifica-se que nem sempre os valores que resultam desta abordagem coincidem com o mercado[8].

14. Fazendo então essa analogia, o ponto essencial que importa analisar é a taxa exigida pela Parque Escolar (*yield*). E nesse caso não nos podemos distanciar do aspecto financeiro, tendo em consideração as necessidades de financiamento da Parque Escolar para garantir a concretização da operação.

15. Esse aspecto financeiro vem de facto reflectido na *yield* de 7,5% requerida ou exigida pela Parque Escolar, que do ponto de vista estritamente imobiliário poderá revelar-se relativamente elevada, dado que estamos na presença, previsivelmente, de arrendamentos de longa duração, com reduzidos riscos de incumprimento.

[6] Nestes casos a renda a pagar pela DREAL e DREALG é proporcional às áreas que irão ocupar.
[7] Excluindo a questão do custo do Imposto de Selo que a Estamo incorporou no valor de venda à Parque Escolar.
[8] Contrariamente à objectividade do método comparativo de dados de mercado a questão da taxa de capitalização encerra alguma subjectividade inerente à dificuldade na sua determinação.

Rua do Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 6119 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

16. Note-se que a apesar da média das *yields* consideradas nas avaliações foram entre 8% e 9% conforme os imóveis (com uma *yield* média de 8,4%). Estas *yields* são no entanto exigidas para condições normais de mercado (nomeadamente contratos de arrendamento convencionais), contrariamente ao que caso em análise. Julga-se que para estas situações a *yield* mais ajustada deverá rondar entre os 6,5% e 7%. A este propósito, nos relatórios de avaliação da empresa *Value Thinking* é apresentado o cenário de arrendamento a uma entidade pública em que resultou uma *yield* bruta de 6,80%. A título indicativo apresenta-se a seguir os valores unitários (por área bruta mês):

Valores unitários de arrendamento [€/Ab.mês]					
DREN	IGE	DREC	DRELVT	DREALE	DREALG
5,94	9,99	6,09	8,01	5,41	5,71

17. Nestas condições, importar a analisar do ponto de vista financeiro a razoabilidade da taxa de 7,5% exigida pela Parque Escolar[9]. No actual contexto económico e sobretudo financeiro, em que as dificuldades de financiamento das empresas e do próprio Estado são bem evidentes, parece-nos uma *yield* aceitável. De facto, se analisarmos a *yield curve* das obrigações do tesouro para uma maturidade de 10 anos[10], verifica-se a *yield* exigida no mercado secundário tem vindo a subir de forma acentuada ao longo do último ano, com especial incidência nos últimos meses, registando-se em Fevereiro o valor de 7,34%:

Countries	Feb. 10	Mar. 10	Apr. 10	May 10	June 10	July 10	Aug. 10	Sep. 10	Oct. 10	Nov. 10	Dec. 10	Jan. 11	Feb. 11
Belgium	3.73	3.63	3.54	3.31	3.47	3.29	3.03	3.12	3.21	3.48	3.99	4.14	4.21
Germany	3.17	3.10	3.06	2.73	2.54	2.62	2.35	2.30	2.35	2.53	2.91	3.02	3.20
Ireland	4.73	4.53	4.76	4.86	5.31	5.32	5.30	6.14	6.42	8.22	8.45	8.75	9.10
Greece	6.46	6.24	7.83	7.97	9.10	10.34	10.70	11.34	9.57	11.52	12.01	11.73	11.40
Spain	3.98	3.83	3.90	4.08	4.56	4.43	4.04	4.09	4.04	4.69	5.38	5.38	5.26
France	3.50	3.44	3.40	3.08	3.07	2.99	2.68	2.68	2.72	3.00	3.34	3.44	3.60
Italy	4.05	3.95	4.00	3.99	4.10	4.03	3.80	3.86	3.80	4.18	4.60	4.73	4.74
Cyprus	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
Luxembourg	3.69	3.60	3.51	3.17	3.01	2.98	2.65	2.67	2.73	2.94	3.32	3.30	3.45
Malta	4.49	4.33	4.18	4.14	4.13	4.13	4.01	3.90	3.90	4.12	4.42	4.51	4.60
Netherlands	3.36	3.37	3.32	3.02	2.90	2.85	2.56	2.52	2.58	2.79	3.16	3.23	3.41
Austria	3.66	3.53	3.46	3.21	3.20	3.07	2.77	2.80	2.82	3.01	3.43	3.54	3.68
Portugal	**4.56**	**4.31**	**4.78**	**5.02**	**5.54**	**5.49**	**5.31**	**6.08**	**6.05**	**6.91**	**6.53**	**6.95**	**7.34**
Slovenia	3.84	3.94	3.94	3.82	3.83	3.87	3.67	3.64	3.56	3.77	4.11	4.29	4.26
Slovakia	4.08	4.01	3.93	3.82	3.73	3.93	3.73	3.59	3.67	3.80	4.06	4.16	4.2

[9] Esta taxa não distingue a localização e características de cada um dos imóveis, ou seja, trata-se de facto de uma taxa relacionada com o investimento financeiro a realizar.
[10] Fonte: estatísticas do Banco Central Europeu (disponível em: www.ecb.int/stats).

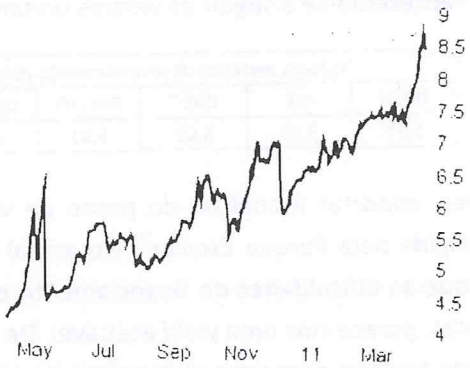
Rua do Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

18. Refira-se que esta situação agravou-se ainda mais no último mês, que ainda não vem reflectido nestas estatísticas, registando-se na data de hoje o valor de 8,57% (fonte: *Bloomberg*):

Snapshot: Portugal 10 Year (GSPT10YR:IND)

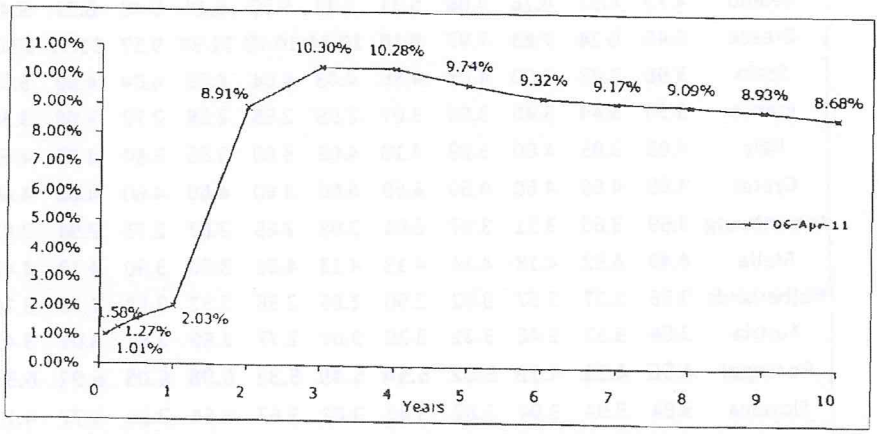
Value 8.57%

One-Year Chart INTERACTIVE CHART



19. Estas más condições não se reflectem apenas no longo prazo, se analisarmos a *yield curve* para prazos inferiores verifica-se que estas taxas ainda são superiores, invertendo aliás lógica do binómio "prazo-risco", mas que é explicada pela falta de liquidez do Estado, das empresas e mesmo das instituições bancárias.

Yield curve - Portugal



Euribor interest rates up to 1 year-maturity and Portuguese Treasury bonds for longer maturities.

Source: REUTERS

Fonte: Banco de Portugal (disponível em: www.bportugal.pt)

Rua da Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

Conclusão

De acordo com análise realizada, e tendo em consideração o contexto da operação e todos os pressupostos admitidos, julga-se que são razoáveis os montantes de renda pedidos pela Parque Escolar para as instalações da DREN, DREC, DRELVT, DREALE, DREALG e IGE, designadamente:

- Instalações da DREN: 41.501,07 €/mês ≈ **41.501 €/mês** (quarenta e um mil quinhentos e um euros mês)
- Instalações da DREC: 27.751,92 €/mês ≈ **27.752 €** (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e dois euros mês)
- Instalações da DRELVT: 37.883,58 €/mês ≈ **37.884 €/mês** (trinta e sete mil oitocentos e oitenta e quatro euros mês)
- Instalações da DREALE: 34.786,07 €/mês ≈ **34.786 €/mês** (tinta e quatro mil setecentos e oitenta e seis euros mês)
- Instalações da DREALG: 22.101,16 €/mês ≈ **22.101 €/mês** (vinte e dois mil cento e um euros mês)

No que se refere à instalações da IGE, tendo em consideração o volume de obras significativo e cujo o prazo de execução não deverá ser inferior a 1 ano, julga-se que a renda só deverá ser devida após a conclusão das mesmas[11]:

- Instalações da IGE: 13.087,82 €/mês ≈ **13.088 €/mês** (treze mil e oitenta e oito euros mês)

Por último, refira-se da necessidade para que as entidades envolvidas confirmem e validem as áreas indicadas, assim como das obras de beneficiação e respectivos custos.

À consideração Superior,

Lisboa, 07 de Abril de 2011

O Técnico

(Miguel David)

[11] Desde que cumpram as necessidades do IGE.

Rua do Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

CONTRATO-PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/013/CA/REC

Anexo IV

Anexo IV

Custos estimados de Investimento	DREALG (total)
Aquisição do imóvel	3.547.245,00 €
Escrituras e Registos	1.500,00 €
Imposto de Selo (IS) (0,8%)	28.377,96 €
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) (6,5%)	230.570,93 €
Obras de Beneficiação	0,00 €
TOTAL	3.807.693,89 €

Valor da Remunração Anual	DREALG (total)	PE	DREALG (sem PE)
Custos de Investimento (Yield 7,5%)	285.577,04 €	20.363,12 €	265.213,92 €

Áreas	DREALG (total)	PE	DREALG (sem PE)
ABC (m^2)	4.168,00	297,20	3.870,80

Arrendamento	DREALG (total)	PE	DREALG (sem PE)
Renda mensal	23.798 €	1.697 €	22.101 €

ADENDA AO CONTRATO-PROMESSA DE 26/12/2011

ENTRE:

PARQUE ESCOLAR, E.P.E., pessoa colectiva n.º 508 069 645, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número de pessoa colectiva, com sede em Lisboa, na Avenida Infante Santo, n.º 2, 7.º andar, representada pelo Sr. Eng. João Miguel Dias Sintra Nunes e pelo Sr. Dr. Paulo João Grilo Farinha, nas qualidades, respectivamente, de Presidente e de Vogal do Conselho de Administração, com poderes para o acto, adiante designada por **PARQUE ESCOLAR ou PRIMEIRA CONTRATANTE,**

E

DIRECÇÃO REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO, entidade equiparada a pessoa colectiva n.º 600 027 368 , sita na Praça de Alvalade, 12 e 13, em Lisboa, representada pelo Senhor Dr. José Alberto Moreira Duarte, na qualidade de Director Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo, com poderes para o acto, adiante designada por **DRELVT** ou **SEGUNDA CONTRATANTE,**

Considerando que:

A) A PRIMEIRA CONTRATANTE é Promitente Compradora do prédio urbano sito na Praça de Alvalade, 12 e 13, em Lisboa, inscrito na matriz sob o artigo 1185 da freguesia de S. João de Brito e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 1056;

B) Em 26/12/2011, as Partes celebraram o contrato-promessa de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo do imóvel acima descrito, adiante designado de Contrato, de que o presente escrito contratual constitui Adenda;

C) O imóvel descrito no Considerando A) não tem autorização de utilização;

D) Por Despacho da Ministra da Educação, datado de 24 de Julho de 2009, a Parque Escolar, E.P.E. passou a exercer a tutela do referido prédio, tornando-se a entidade gestora responsável pela conservação e manutenção do edifício, obtendo como contrapartida o pagamento dos respectivos proveitos;

E) Por Despacho do Senhor Sub-Director Geral da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, datado de 11 de Abril de 2011, foram homologados os valores das rendas mensais para as Direcções Regionais de Educação e Delegação Regional do Norte da Inspecção-Geral de Educação, cuja cópia constitui o **Anexo III** ao Contrato;

F) Por ser urgente e de manifesto interesse público, a SEGUNDA CONTRATANTE encontra-se a utilizar as instalações referidas no Considerando A), tendo lá instalado os serviços da DRELVT.

É celebrada a presente **Adenda** ao contrato-promessa identificado no Considerando B), que estipula a utilização do imóvel acima identificado, que se regerá pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

REMUNERAÇÃO

1. Durante a vigência do contrato-promessa e enquanto não for celebrado o contrato prometido, será paga pela SEGUNDA CONTRATANTE uma remuneração em prestações mensais de 37.884,00 € (trinta e sete mil oitocentos e oitenta e quatro euros), calculada nos termos do n.º 1 da Cláusula 4.ª do contrato-promessa.

2. O valor da remuneração será actualizado nos termos do n.º 2 da Cláusula 4.ª do contrato-promessa.

3. Para a efectivação da actualização prevista no número anterior, será suficiente a notificação da PRIMEIRA CONTRATANTE à SEGUNDA CONTRATANTE por carta registada com aviso de recepção.

4. A remuneração prevista no número 1 será paga até ao dia 8 do mês a que diz respeito, através de transferência bancária para o Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, I.P. com o NIB 0781 0112 01120012456 23, de que a PARQUE ESCOLAR é titular.

5. Das prestações recebidas, a PRIMEIRA CONTRATANTE dará a adequada quitação.

CLÁUSULA SEGUNDA

ACTIVIDADES DE EXPLORAÇÃO

Durante a vigência do contrato-promessa e até à celebração do contrato de arrendamento, compete à PRIMEIRA CONTRATANTE realizar todas actividades de exploração do edifício relacionados com as partes integrantes e dos equipamentos ora cedidos.

CLÁUSULA TERCEIRA

RESPONSABILIDADE

Durante a vigência do contrato-promessa e até à celebração do contrato de arrendamento, são da responsabilidade da SEGUNDA CONTRATANTE a celebração e manutenção dos seguros de Responsabilidade Civil Extracontratual, por danos causados a terceiros decorrentes da sua actividade.

CLÁUSULA QUARTA

SUBARRENDAMENTO E CEDÊNCIA

A PRIMEIRA CONTRATANTE autoriza a SEGUNDA CONTRATANTE a subarrendar ou ceder parcialmente os espaços do edifício ora cedido.

CLÁUSULA QUINTA

FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Os litígios emergentes da presente Adenda, nomeadamente os que resultam da sua interpretação, aplicação ou integração, serão cometidos à decisão de árbitros, aplicando-se o disposto no Lei da Arbitragem (Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto), renunciando as partes desde já ao recurso da decisão arbitral que venha a ser proferida; a arbitragem terá lugar em Lisboa, salvo acordo das partes em contrário.

CLÁUSULA SEXTA

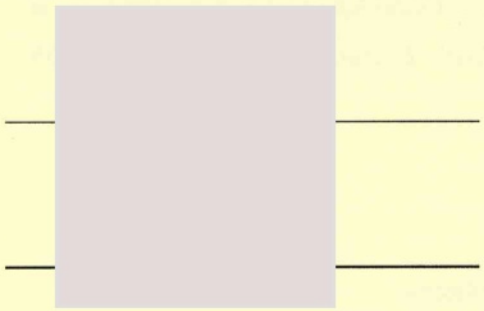
EFEITOS DO CONTRATO

1. A presente Adenda entra em vigor na data da sua assinatura, retroagindo, porém, os seus efeitos, ao dia 1 de Abril de 2011.

2. A vigência da presente Adenda fica dependente da vigência do contrato-promessa que integra, sendo-lhe aplicável o regime legal e convencional aplicável ao contrato-promessa em tudo o que não contrarie o aqui especialmente previsto.

Feito e assinado em Lisboa, no dia 26 de Dezembro de 2011, em dois exemplares de igual teor, ficando um na posse de cada parte.

Pela **PARQUE ESCOLAR**



Pela **SEGUNDA CONTRATANTE**

NUI-2011-042462-E N. Registo: SD-2011-027955 Dt. Registo: 30-12-2011 Public. por: Raquel Oliveira Araujo Dt. Public.: 30-12-2011 13:14 Tipo Doc.: 15-Contrato, Docs Afins

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

N.º 11/014/CA/REC

ENTRE:

PARQUE ESCOLAR, E.P.E., pessoa colectiva n.º 508 069 645, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número de pessoa colectiva, com sede em Lisboa, na Avenida Infante Santo, n.º 2, 7.º Andar, representada pelo Senhor Eng. João Miguel Dias Sintra Nunes e Senhor Dr. Paulo João Grilo Farinha, nas qualidades de Presidente e de Vogal do Conselho de Administração, respectivamente, com poderes para o acto, adiante designada por **PARQUE ESCOLAR** ou **SENHORIA**,

E

DIRECÇÃO REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO, entidade equiparada a pessoa colectiva n.º 600 027 368, sita na Praça de Alvalade, n.ºs 12 e 13, em Lisboa, representada pelo Senhor Dr. José Alberto Moreira Duarte, na qualidade de Director Regional de Educação de Lisboa e Vale do Tejo, com poderes para o acto, adiante designada por **DRELVT** ou **ARRENDATÁRIA**,

Considerando que:

A) Pelo Decreto-Lei n.º 41/2007, de 21 de Fevereiro foi criada a PARQUE ESCOLAR, E.P.E., que tem por objecto o planeamento, gestão, desenvolvimento e execução do programa de modernização e manutenção da rede pública de escolas secundárias e outras afectas ao Ministério da Educação;

B) Nos termos do artigo 2.º dos Estatutos da PARQUE ESCOLAR, aprovados pelo mesmo diploma, o objecto inclui, nomeadamente, as acções destinadas a promover a elaboração de projectos e da construção, bem como a fiscalização e assistência técnica nas diversas fases de concretização do objecto, a par da concepção, desenvolvimento e gestão de unidades de negócio destinadas a potenciar receitas de exploração das escolas e demais património que lhe esteja afecto;

C) A Resolução do Conselho de Ministros 162/2008, de 24 de Outubro, aprovou o Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado, através do qual o Ministério da Educação, por Despacho da Senhora Ministra da Educação de 24 de Julho de 2009, estabeleceu a venda de alguns edifícios, nomeadamente o actualmente ocupado pela DRELVT, sito na Praça de Alvalade, 12 e 13, em Lisboa, inscrito na matriz sob o artigo 1185 da freguesia de S. João de Brito e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 1056, isento de Licença de Utilização ao abrigo do n.º 1 ao artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 166/70 de 15 de Abril;

D) Por Despacho do Senhor Sub-Director Geral da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, datado de 11 de Abril de 2011, foram homologados os valores das rendas mensais para as Direcções Regionais de Educação e Delegação Regional do Norte da Inspecção-Geral de Educação, cuja cópia constitui o **Anexo I** ao Contrato;

E) Por Escritura Pública de Compra e Venda datada de 5 de Maio de 2011, a Parque Escolar, E.P.E. adquiriu a propriedade do referido imóvel,

É acordado e reciprocamente aceite o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO**, que se regerá pelos seus considerandos e pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

OBJECTO

Pelo presente contrato, a SENHORIA dá de arrendamento à ARRENDATÁRIA, a qual aceita arrendar, o imóvel identificado no Considerando C), e adiante abreviadamente designado por Locado.

Cláusula 2.ª

PRAZO

O presente arrendamento tem início a 5 de Maio de 2011 e a duração de 5 (cinco) anos, sendo renovável automaticamente por períodos de 5 anos, caso nenhuma das partes se oponha à renovação.

Cláusula 3.ª

RENDA

1. A renda mensal convencionada para o arrendamento, em regime de renda livre, é de 37.884,00 € (trinta e sete mil oitocentos e oitenta e quatro euros) e é calculada nos seguintes termos:
   a) em função da área objecto do arrendamento, conforme Mapa anexo ao presente contrato como **Anexo II**, cuja ARRENDATÁRIA confirma e valida;
   b) em função do valor do investimento que a SENHORIA venha a realizar no imóvel.
2. A renda mensal convencionada é actualizável nos seguintes termos:
   a) Um ano após o início da vigência do contrato de arrendamento, a renda será actualizada de acordo com o coeficiente de actualização vigente, sendo as seguintes actualizações efectuadas um ano após a actualização anterior;
   b) No ano seguinte à conclusão do investimento referente às obras de beneficiação que venham a ser realizadas no prédio em que o local objecto do presente arrendamento se insere ou quaisquer outras benfeitorias realizadas no locado, será a referida renda objecto de actualização correspondente a um doze avos (1/12) do valor determinado pela aplicação da taxa de 7,5% (*Yield*) sobre o valor do investimento.
3. A SENHORIA comunicará, por escrito e com a antecedência de 30 (trinta) dias, o coeficiente de actualização aplicável e o novo valor da renda dele resultante.
4. A renda será paga até ao dia 8 do mês a que diga respeito por transferência bancária para o Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, I.P. com o [illegible], de que a SENHORIA é titular.

Cláusula 4.ª

FIM DO PRÉDIO

O locado destinar-se-á à instalação dos serviços da ARRENDATÁRIA e ao funcionamento de serviços públicos, não lhe podendo ser dado outro destino sem prévia autorização, por escrito, da SENHORIA.

NUI-2011-042462-E N. Registo: SD-2011-027955 Dt. Registo: 30-12-2011 Public. por: Raquel Oliveira Araujo Dt. Public.: 30-12-2011 13:14 Tipo Doc.: 15-Contrato, Docs Afins

Cláusula 5.ª

RESPONSABILIDADE

São da responsabilidade da SEGUNDA CONTRATANTE a celebração e manutenção dos seguros de Responsabilidade Civil Extracontratual, por danos causados a terceiros decorrentes da sua actividade.

Cláusula 6.ª

SUBARRENDAMENTO E CEDÊNCIA

O subarrendamento ou qualquer forma de cedência parcial dos espaços do locado carece de autorização escrita da SENHORIA.

Cláusula 7.ª

OBRAS E ACTIVIDADES DE EXPLORAÇÃO

1. A SENHORIA executará e custeará na totalidade as obras de conservação do imóvel.
2. É da responsabilidade da SENHORIA a obtenção e pagamento das autorizações, licenças e demais despesas necessárias para a realização das obras a que se refere o número anterior da presente cláusula.
3. Compete à SENHORIA realizar as actividades de exploração do edifício locado relacionadas com as partes integrantes.
4. No prazo de 6 meses da celebração do presente Contrato de Arrendamento, a SENHORIA entregará à ARRENDATÁRIA uma lista com os equipamentos e respectivo estado de conservação que integram a locação, a qual passará a constituir o **Anexo III** ao contrato.
5. A ARRENDATÁRIA encarregar-se-á de proceder à manutenção e conservação do equipamento próprio.

Cláusula 8.ª

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO E DENÚNCIA

1. Qualquer das partes poderá opor-se à renovação, desde que comunique a oposição à outra parte com a antecedência de 12 meses.

NUI-2011-042462-E N. Registo: SD-2011-027955 Dt. Registo: 30-12-2011 Public. por: Raquel Oliveira Araujo Dt. Public.: 30-12-2011 13:14 Tipo Doc.: 15-Contrato, Docs Afins

2. As partes renunciam ao direito de denúncia do contrato de arrendamento a todo o tempo e sem invocação de quaisquer motivos, mediante comunicação escrita à outra parte.

Cláusula 9.ª

ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS

Qualquer alteração ao presente contrato deverá constar de documento escrito assinado por ambas as partes, ficando a fazer parte integrante do mesmo.

Cláusula 10.ª

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. As comunicações a efectuar ao abrigo do presente contrato serão efectuadas por telecópia ou carta registada com aviso de recepção e ter-se-ão por realizadas no momento da recepção completa da telecópia no posto do destinatário ou da assinatura do aviso de recepção.

2. Para os efeitos do disposto no número anterior, são os seguintes os contactos das partes:

SENHORIA:

PARQUE ESCOLAR, E.P.E.

Avenida Infante Santo, n.º 2, 7.º andar

1350-178 Lisboa

Tel. 213944710 Fax: 213944775

ARRENDATÁRIA:

DIRECÇÃO REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE LISBOA E VALE DO TEJO

Praça de Alvalade, n.ºs 12 e 13

1749-070 Lisboa

Tel. 218 433 900 Fax. 218 465 785

Cláusula 11.ª

DESPESAS

Todas as despesas inerentes à celebração do presente contrato correm por conta da ARRENDATÁRIA.

Cláusula 12.ª

REGIME APLICÁVEL

No omisso o presente contrato de arrendamento rege-se pelo novo regime jurídico do arrendamento urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Cláusula 13.ª

FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Os litígios emergentes do presente contrato, nomeadamente os que resultam da sua interpretação, aplicação ou integração, serão cometidos à decisão de árbitros, aplicando-se o disposto no Lei da Arbitragem (Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto), renunciando as partes desde já ao recurso da decisão arbitral que venha a ser proferida; a arbitragem terá lugar em Lisboa, salvo acordo das partes em contrário.

Cláusula 14.ª

EFEITOS DO CONTRATO

O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura, retroagindo, porém, os seus efeitos, ao dia 5 de Maio de 2011.

Cláusula 15.ª

APROVAÇÃO DA DESPESA

A despesa com a celebração do presente Contrato foi autorizada por Despacho da Senhora Ministra da Educação de 18 de Maio de 2011 e por Despacho do Senhor Ministro de Estado e das Finanças de 19 de Dezembro de 2011.

NUI-2011-042462-E N. Registo: SD-2011-027955 Dt. Registo: 30-12-2011 Public. por: Raquel Oliveira Araujo Dt. Public.: 30-12-2011 13:14 Tipo Doc.: 15-Contrato, Docs Afins

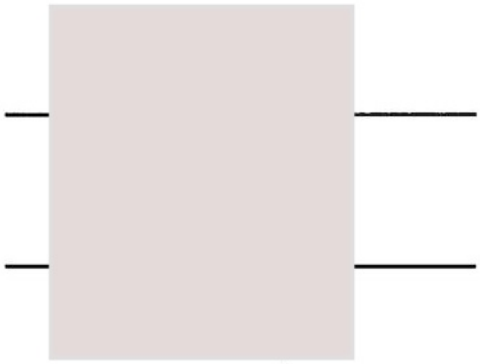
Feito em triplicado, aos 26 dias do mês de Dezembro de 2011, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes e o último destinado ao depósito no Serviço de Finanças da área da situação do prédio.

ANEXO I – Despacho do Senhor SubDirector-Geral da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, datado de 11 de Abril de 2011

ANEXO II – Cálculo da renda

ANEXO III – Lista com os equipamentos e respectivo estado de conservação

PELA **SENHORIA**



PELA **ARRENDATÁRIA**

NUT-2011-012868-E 2011/04/12 12:25:43

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
Direcção-Geral do Tesouro e Finanças

002937 11 ABR. 2011

Exmo. Senhor
Presidente do Conselho Directivo da Parque Escolar, EPE
Eng. João Miguel Dias Sintra
Av. Infante Santo, n.º 2 - 7º
1350-178 LISBOA

S/Ref: Of. NUI-2011-000932-S
Data: 01.02.2011

N/Ref. DSGP/DAAP/26-NMA-A-30, 21-FC-566, 21-LFE-G-2, 21-GE-297 e21-HF-339 a 336
Data:

Assunto: Homologação dos valores das rendas mensais para as Direcções Regionais de Educação do Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve e da Delegação Regional do Norte da Inspecção-Geral de Educação

Exmo. Senhor,

Informo V. Ex.ª que por meu despacho de 11 de Abril de 2011, proferido ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto e por competência delegada, foram homologados os seguintes valores para as instalações em epígrafe, conforme cópia da informação n.º 165/DAIP/2011, que se anexa:

• **Instalações**	• **Renda mensal**
• DREN	• € 41.501,00
• DREC	• € 27.752,00
• DRELVT	• € 37.884,00
• DREALE	• € 34.786,00
• DREALG	• € 22.101,00
• IGENorte	• € 13.088,00

Não obstante não ter sido solicitado parecer sobre a consulta ao mercado, considerando que os serviços já se encontram instalados nos imóveis, e que a aquisição destes prédios pela Parque Escolar, EPE e subsequente gestão dos mesmos com recurso ao pagamento de renda pelos serviços utilizadores já se encontra superiormente determinada, mais se informa que esta Direcção-Geral é de parecer favorável à dispensa de consulta ao mercado a qual deverá ser autorizada pela entidade competente para autorizar a despesa com a celebração de cada um dos contratos de arrendamento, nos termos do artigo 36.º ex vi artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto.

Nesta decorrência, e caso sejam celebrados os contratos em apreço, solicita-se que seja enviada uma cópia de cada um a esta Direcção-Geral, para instrução do respectivo processo, devendo cada entidade arrendatária introduzir os dados do imóvel e da respectiva utilização na plataforma de inventariação S.I.I.E. (Sistema de Informação dos Imóveis do Estado), nos termos do disposto no artigo 113-A, do Decreto-Lei 280/2007, e do n.º 4 do Capítulo I do Anexo à Portaria n.º 95/2009, de 29 de Janeiro (que aprovou o Programa de Inventariação 2009-2012).

Com os meus melhores cumprimentos,

P/ O Subdirector-Geral,

Ana Paula Azurara
Directora de Serviços

João Correia Botelho

Rua da Alfândega, 5 – 1.º | 1149-008 LISBOA | Tel.: 21 884 60 00 | Fax: 21 884 61 19 | E-mail: tesouro@dgtf.pt

Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento e nº de processo

Anexo II

Custos estimados de Investimento	DRELVT
Aquisição do imóvel	5.601.000,00 €
Escrituras e Registos	1.500,00 €
Imposto de Selo (IS) (0,8%)	44.808,00 €
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) (6,5%)	364.065,00 €
Obras de Beneficiação	50.000,00 €
TOTAL	6.061.373,00 €

Valor da Remunração Anual	DRELVT
Custos de Investimento (Yield 7,5%)	454.602,98 €

Áreas	DRELVT
ABC (m^2)	4.727,70

Arrendamento	DRELVT
Renda mensal	37.884 €