



Proposta de Deliberação
 N° 864/2022

A H
D. Pct
Serviço: DMAG/ DFP/ D. Património

Assunto: Celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais no Hub-Act do antigo Intermarché de Oeiras, em Porto Salvo, em vista ao desenvolvimento e produção de medicamentos biológicos para o mercado global

Registo N.º INT-CMO/2022/19376

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa:

Responsável

Económica

Projeto Ano/Nº.

I – Introdução

O Município de Oeiras é proprietário e legítimo possuidor do imóvel sito na Quinta de Santa Bárbara, em Talaíde, com a área total de 24.770,00m², denominado Lote 45, registado na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o número 2125 da Freguesia de Porto Salvo, inscrito na matriz urbana sob o artigo 4726 da citada Freguesia (cfr. anexo I).

Conforme refletido na Informação N.º INT-CMO/2022/15952 (cfr. anexo II) na sequência da audiência, realizada em abril de 2022, a sociedade [REDACTED] uma empresa comercial de desenvolvimento e produção de medicamentos biológicos para o mercado global, participada pelas empresas [REDACTED] manifestou interesse junto Município, no desenvolvimento de um projeto que se prevê ser um catalisador para o reforço do Cluster de Ciências da Vida no Concelho.

No seguimento do requerimento subscrito pela [REDACTED] a 20/04/2022 (cfr. anexo III) tendo por antecedente um conjunto de comunicações preliminares, com despacho favorável do senhor Presidente de Câmara foi

dado acolhimento à disponibilização no Hub-Act do antigo Intermarché de Oeiras, em Porto Salvo, de um espaço composto por dois pisos, também passível de construção de uma zona de estacionamento equivalente.

Nesta conformidade e no edifício em assunto, foi identificada, no piso 1, a ocupação das secções 5 e 6 totalizando 2.268,50m² de área (e a que correspondem predialmente as frações "E" e "F") e no piso 0 uma área de 3.088,10m² (correspondendo a parte do denominado "compartimento 1" com uma área global de 5.677,20m².

O projeto em desenvolvimento prevê que esta infraestrutura no Hub-Act possa acolher, não apenas a [REDACTED] como também as suas acionistas. [REDACTED], uma empresa de estruturação financeira e comercial na área farmacêutica. E a [REDACTED] uma das empresas biofarmacêuticas mais antigas de Portugal, com um histórico elevado de produção de patentes, que desenvolve novos medicamentos para o mercado global nas áreas da infecção, neurociências, oftalmologia e oncologia, com 10 projetos atualmente em desenvolvimento; possui também uma unidade de produção de medicamentos biológicos para ensaios clínicos em standard de boas práticas farmacêuticas; foi a primeira (e única até ao momento) empresa portuguesa a ter uma autorização IND pela *Food and Drug Administration* (FDA) para iniciar os seus ensaios clínicos de fase 1, e também a primeira ter o seu produto em ensaios clínicos com a designação de Fast Track, pela FDA (ensaio atualmente a finalizar em Israel).

A requerente [REDACTED] pretende promover uma massa crítica de conhecimento biofarmacêutico, com as empresas acima referidas, considerada fundamental para alcançar o sucesso numa área tão inovadora e competitiva como a área de desenvolvimento de medicamentos inovadores biológicos para o mercado global.

Por esta razão, assume também o objetivo de relocalizar para o mesmo espaço, o COLAB Vector B2B, uma vez que sendo a TechnoPhage, o promotor e o principal associado desta instituição sem fins lucrativos, que inclui também outras empresas e quatro instituições académicas (Universidade de Coimbra, Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, Faculdade de Medicina Veterinária da Universidade de Lisboa e a Faculdade de Farmácia da Universidade de Lisboa), haverá todo o interesse em ter esta instituição a contribuir para a referida massa crítica, em condições a discutir e definir posteriormente.

A proximidade de outras empresas, como *start-ups* da área das ciências da vida, identificadas e tutoradas pela TechnoPhage, ou que existam autonomamente no edifício é, sem dúvida, um fator que pode ser muito positivo para a referida criação de massa crítica.

O COLAB Vector B2B poderá colaborar com as *start-ups* da ciência da vida que o Oeiras Valley pretende também atrair.

A infraestrutura que se pretende, incluirá laboratórios e atividades de I&D (TechnoPhage), produção GMP (*Good Manufacturing Practice*), limpa, não poluente, para ensaios clínicos (TechnoPhage) e para mercado (Lx Bio) e áreas administrativas e de suporte (das várias empresas).

O projeto prevê um investimento elevado, para a atração do qual a [REDACTED] está atualmente em *road show* internacional, bem como um elevado número de postos trabalhos altamente qualificados.

Entre relocalizações e novos recursos a contratar, prevê-se conseguir captar mais de 100 recursos humanos altamente qualificados, numa área científica altamente diferenciadora.

Além de medicamentos inovadores biológicos, a [REDACTED] investirá também na adaptação do imóvel municipal e no equipamento para garantir a sua atividade, propondo-se adquirir medicamentos nas últimas fases de desenvolvimento, que lhe permitam a comercialização dos mesmos a nível global e a produção para abastecer a procura gerada, tornando possível a produção e a comercialização global de medicamentos inovadores biológicos, de patente portuguesa, a partir de Portugal, mantendo o centro de decisão em Portugal, em Oeiras.

Nesta sequência, a [REDACTED] prevê, a partir de 2030, exportar mais de 100 milhões de euros anuais de fármacos biológicos. Toda a produção e consequentemente as exportações serão realizadas na unidade Industrial a desenvolver nas instalações que lhe vierem a ser onerosamente cedidas pelo Município.

É objetivo da [REDACTED] que os seus investimentos venham a estar em linha com as metas definidas no *European Green Deal*, de redução das emissões de 55% até 2030, e de neutralidade carbónica até 2050. A [REDACTED] está activamente empenhada também na descarbonização e digitalização da cadeia *supply chain*, já que a componente logística é dos maiores contribuintes individuais para a geração de GHG (Greenhouse Gas). Foi recentemente submetida uma candidatura ao Programa de Recuperação e Resiliência Concurso de Propostas Finais das Agendas Mobilizadoras para a Inovação Empresarial. Nesta candidatura, a [REDACTED] é a líder de um consórcio que envolve também a TechnoPhage, a COLAB Vector B2B e a Faculdade de Farmácia da Universidade de Lisboa. A referida candidatura prevê a realização de tarefas coincidentes com os objetivos atrás descritos.

Em relação às condições de cedência onerosa do imóvel municipal, e em face do elevado investimento que a [REDACTED] pretende efetuar (estima-se investimento superior a 12 milhões de euros) é proposto um arrendamento de longo prazo, com um período de carência no pagamento de rendas face à necessidade de amortização dos elevados investimentos a efetuar.

Atento o requerimento exposto pela interessada, bem como o reconhecimento da importância estratégica da fixação do projeto da [REDACTED] em Oeiras, no qual se identifica nomeadamente a previsão do investimento a realizar, em cerca de 12 milhões de euros, com a Informação N.º INT-CMO/2022/15952 (*ibidem* cfr. anexo II) submetida à consideração do Senhor Vereador Pedro Patacho, foi considerado aceitável: o arrendamento pelo prazo de 30 anos; a atribuição de um período de carência no pagamento de rendas durante 3 anos; e, o valor indicativo de 4,18€/m² na definição do montante da renda.

É expectável que o inicio de atividade pela [REDACTED] aconteça até ao final de 2025.

II – Análise

Refere a Informação N.º INT-CMO/2022/15952 (*ibidem* cfr. anexo II) que o projeto da [REDACTED] prevê a construção de uma unidade produtiva que visa apoiar o desenvolvimento de biofármacos, acompanhando todo o ciclo de vida do produto, até à sua comercialização. A concretização desta plataforma em Portugal permitirá:

- a) aumentar o volume de exportações de produtos de alto valor acrescentado. Prevê-se a exportação de mais de 100 milhões de euros anuais de fármacos biológicos, sendo toda a produção e consequentemente as exportações a produzir na unidade a desenvolver em Oeiras;
- b) incrementar oportunidades de emprego altamente qualificado e, promover o desenvolvimento de competências em setores globalmente competitivos, como a indústria biofarmacêutica. A [REDACTED] conta gerar 100 empregos diretos altamente qualificados, dos quais mais de 90% licenciados, e outros 100 empregos indiretos

A Constituição da República Portuguesa (CRP) dispõe expressamente nos nºs 1 e 3 do seu artigo 238.º, o poder das autarquias locais disporem de património e finanças próprios, reconhecendo como receitas próprias das autarquias locais, obrigatoriamente, as provenientes da gestão do seu património e as cobradas pela utilização dos seus serviços:

Em obediência ao princípio da autonomia financeira, plasmado na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, é atribuído aos órgãos das autarquias o poder de gestão do seu próprio património, bem como aquele que lhes seja afeto.

O Código dos Contratos Públicos (CCP) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação, exclui, na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º, do seu âmbito de aplicação, entre outros os contratos de arrendamento de bens imóveis ou contratos similares.

Já o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que corporiza a reforma do regime do património imobiliário público, mediante aprovação do Regime Jurídico do Património Imobiliário do Estado (RJPIP) pese embora consagre as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis do domínio público do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais, veio definir, no seu artigo 31.º e seguintes, normas jurídicas diretamente aplicáveis à gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, desconsiderando do seu âmbito de aplicação os bens do domínio privado das autarquias locais, sem prejuízo da aplicação subsidiária das disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contratos de prestação de serviços, dos princípios gerais da contratação pública e o disposto no Código do Procedimento Administrativo, conforme estabelece o nº artigo n.º 2 do artigo 104º do RJPIP.

Refira-se também que o artigo 126.º do RJPIP regula o arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, determinando ainda a aplicação do artigo 125.º em matéria de cálculo da indemnização. Este artigo assume-se como a única disposição legal concretamente destinada a regular a gestão do património das autarquias locais. Contudo, as normas do RJPIP com incidência nos bens imóveis integrantes do domínio público são, a par do Estado e das regiões autónomas, aplicáveis às autarquias locais. Daqui decorre que para além do artigo 126.º, parece ter sido desde logo intenção do legislador que os artigos 2.º a 12.º do RJPIP sejam aplicáveis aos dois domínios, público e privado, das autarquias locais.

O nº 1 artigo 52.º do RJPIP estabelece que a administração de bens imóveis compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis, de acordo com o princípio da boa administração constituindo formas de administração, entre outras, o arrendamento (alínea b) do nº 2).

Esta disposição legal enuncia os princípios fundamentais pelos quais se deve pautar a administração de bens do domínio privado: conservação, valorização, rendibilidade, prossecução do interesse público, racionalização dos recursos disponíveis e boa administração.

Portanto, além da decorrência legal, no que à gestão e administração de bens integrados no domínio privado respeita, como igualmente em vista à adequada rentabilização dos bens imóveis disponíveis, que o nosso Município assume, a nível económico financeiro, como indispensável, cumpre, para prossecução dos fins de interesse público assumidos, proporcionar utilidades e gerar receitas provenientes da boa preservação e exploração do património municipal.

Acresce que o imóvel que ora nos ocupa, o Hub-Act do antigo Intermarché de Oeiras, em Porto Salvo, pode e deve constituir uma fonte de receitas, atentos critérios de melhor aproveitamento económico, já que integra o domínio privado municipal e dentro deste, indiscutivelmente o seu domínio disponível por não se encontrar afeto a fins de utilidade pública, pelo que, atendendo as especificidades do fim público a acautelar, nada obsta e o interesse público assim o exige, que seja atribuída por ajuste direto, no cumprimento e nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 61.º do RJPIP.

O Decreto-Lei n.º 109-B/2021, de 7 de dezembro aprovou a atualização do valor da retribuição mínima mensal garantida para o ano corrente. E, nos termos do artigo 3.º do Diploma, o valor da RMMG a que se refere o n.º 1 do artigo 273.º do Código do Trabalho, aprovado pela Lei n.º 7/2009, de 12 de fevereiro, na sua redação atual, é de €705,00.

Constitui competência material da Câmara Municipal, adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG, ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que estabeleceu o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL).

No caso concreto, a competência para onerar o imóvel municipal em assunto não está estritamente cometida ao Executivo Municipal, uma vez o valor a atribuir à mesma ultrapassa o valor a que se refere o suprarreferido artigo 33.º do RJAL. Assim se fundamentando, a coberto da alínea i) do nº 1 do artigo 25.º do RJAL, a submissão da presente proposta a autorização pela Assembleia Municipal.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

- Constituição da República Portuguesa;
- Alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua atual redação, que estabeleceu o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais;
- Alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que estabeleceu o Regime Jurídico das Autarquias Locais;
- N.º 1 do artigo 31.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, que estabeleceu as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico do Património Imobiliário do Estado (RJPIP);
- Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação, que aprovou o Código dos Contratos Públicos.

IV - Proposta

A fixação dos projetos apresentados pela [REDACTED] irá contribuir para que Oeiras assuma uma posição de referência a nível nacional e internacional no domínio do apoio à captação de investimento intensivo em atividades de I&D, com parceiros de reconhecida competência, atestada por experiência, posicionamento no mercado, certificações e prémios no sector da Biotecnologia. Esta área é, de resto, uma das áreas em franca expansão e com elevado peso no tecido empresarial local e nacional, e que vai estar em debate em Oeiras no Biomeet 22, o Encontro Anual do setor da Biotecnologia, integrado nas comemorações da Semana Europeia da Biotecnologia 2022. É também a nível nacional uma área prioritária na Estratégia Nacional de Especialização Inteligente, prevendo-se que sejam canalizados para esta área uma parte significativa de fundos comunitários para investimento estratégico na próxima década.

Ante o que precede, propõe-se que o Executivo Municipal aprove:

- A celebração de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, entre o Município de Oeiras e a [REDACTED] tendo por objeto parte do imóvel denominado Hub-Act, sito

no antigo Intermarché de Oeiras, em Porto Salvo, tendo por finalidade o desenvolvimento e a produção de medicamentos biológicos;

- Os termos do contrato de arrendamento a celebrar, conforme minuta anexa (cfr. anexo IV);
- A submissão da presente Proposta de Deliberação a autorização pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 25.º do RJAL.

V – Anexos

Anexo I – Identificação predial do imóvel;

Anexo II – Informação N.º INT-CMO/2022/15952;

Anexo III – Requerimento apresentado pela [REDACTED], a 20/04/2022;

Anexo IV-- Minuta de contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

Oeiras, 22 de setembro de 2022

O Vereador



MG/DP