

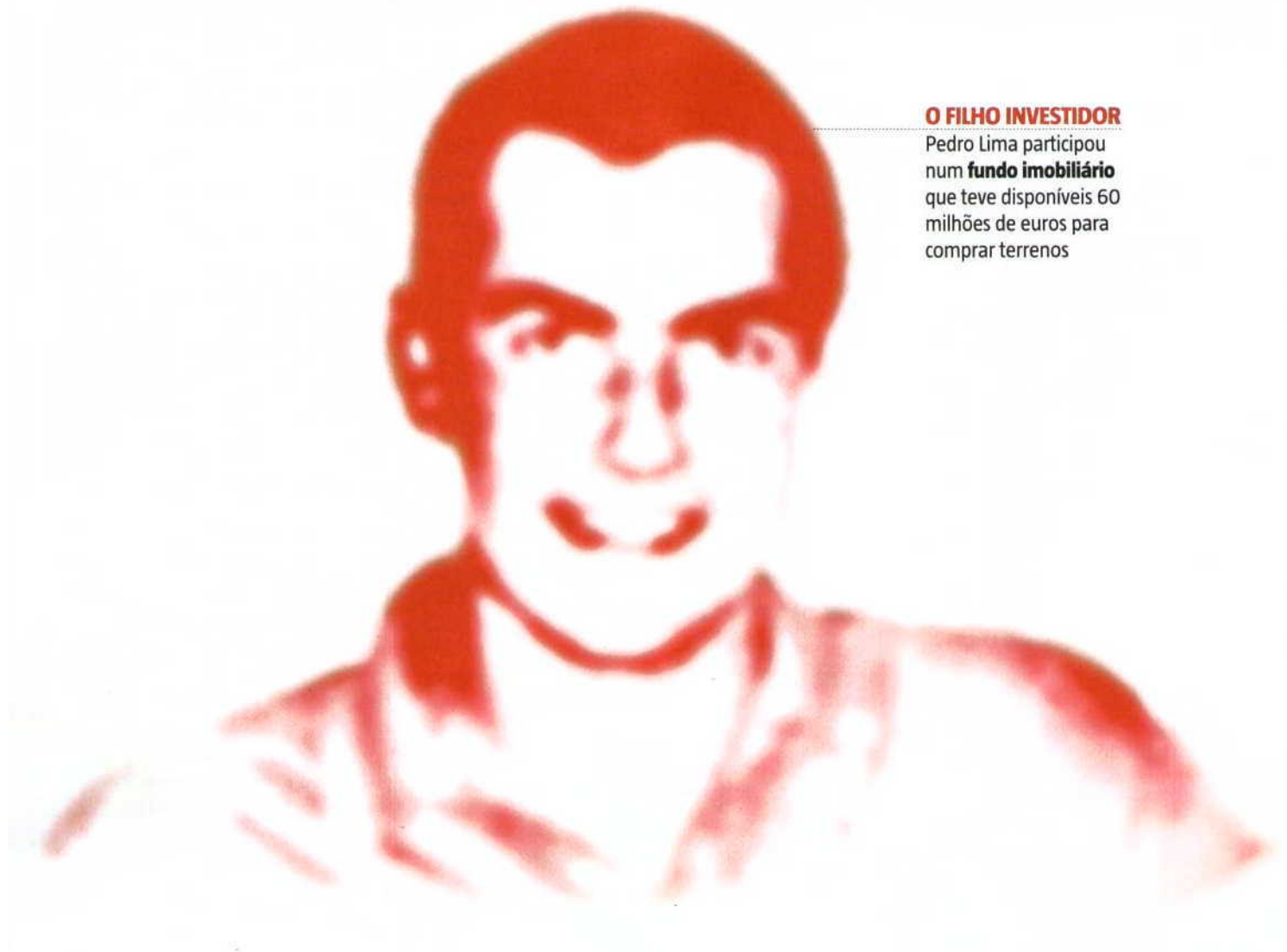
Portugal

INVESTIGAÇÃO. A HISTÓRIA DA OPERAÇÃO HOMELAND

O GRANDE NEGÓCIO DO PEQUENO LIMA

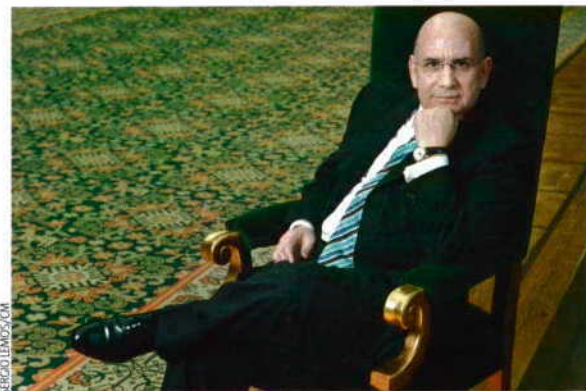
O FILHO INVESTIDOR

Pedro Lima participou num **fundo imobiliário** que teve disponíveis 60 milhões de euros para comprar terrenos





O BPN colocou 60 milhões de euros à disposição de um fundo de investimento do filho de Duarte Lima e de um sócio, ex-deputado do PSD. O fundo criado em 2007 comprou 35 terrenos, por cerca de 48 milhões de euros, junto ao então projecto do Instituto Português de Oncologia, que Isaltino Morais queria ver construído em Oeiras. **Por António José Vilela**



O PAI DISTANTE

Domingos Duarte Lima nega ter tido qualquer **intervenção** nos negócios milionários protagonizados pelo filho

O Banco Português de Negócios (BPN), através do departamento de *Private Banking* – vocacionado para créditos especiais aos clientes mais ricos –, aprovou em 2007 uma operação de empréstimo cujo limite máximo chegava aos 60 milhões de euros. O crédito, depositado numa conta-corrente caucionada pelo BPN, visava um negócio específico: a compra de centenas de milhares de metros quadrados de terrenos no concelho de Oeiras, junto ao local onde poderiam ter ficado as novas instalações do Instituto Português de Oncologia (IPO).

Os documentos recolhidos pela SÁBADO revelam que a operação financeira do BPN foi realizada em “parceria” com o cliente Homeland, um fundo especial de investimento imobiliário fechado, anónimo, comum no sector financeiro português e aprovado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). Nestes fundos, a identidade dos investi-

dores nunca é revelada publicamente. Esta situação permitiu manter no anonimato um arriscado negócio imobiliário – que causou polémica interna no BPN – e, sobretudo, a identidade dos dois discretos investidores particulares: Pedro Miguel Lima, filho de Domingos Duarte Lima, o histórico social-democrata, e o ex-depu-

Pedro Lima ganhava € 1.600 por mês quando conseguiu um crédito de 60 milhões do BPN

tado do PSD, Vítor Igreja Raposo, amigo e actualmente sócio de Duarte Lima.

O fundo Homeland tem ainda a participação do Fundo de Pensões do BPN. Uma participação que a nova administração do BPN, liderada por Francisco Bandeira, considerou ser “ilegal”. No total, os três sócios realizaram negócios de, pelo menos, cerca de 48 milhões de euros ad-

quirindo em Oeiras 35 terrenos junto à localização do então projecto, entretanto frustrado pelo Governo, do novo Instituto Português de Oncologia (IPO). A história deste negócio em quatro capítulos.

1 – A OPERAÇÃO HOMELAND

A primeira vez que se ouviu falar publicamente na operação Homeland foi nas audições realizadas no ano passado pela comissão parlamentar de inquérito ao caso BPN. Sem nunca referir o nome Homeland, António Franco, ex-director do Departamento de

Operações e administrador do BPN, garantiu aos deputados que, em Setembro de 2007, se demitiu de administrador não executivo da Imofundos porque não teria sido informado sobre uma operação de crédito para constituir um fundo. Na sua única audição, cujo conteúdo foi tornado público, em acta, pela comissão parlamentar (Franco foi ouvido mais uma vez ►



PORTUGAL



À esquerda, alguns dos terrenos comprados por Pedro Lima; em cima, pai e filho no restaurante Solar dos Presuntos, em Lisboa

► pelos deputados à porta fechada), o ex-administrador garantiu que a operação consistia no pedido de um empréstimo “de 10 milhões” de euros para constituir o fundo e foi recusada pelo director comercial do BPN, Teófilo Carreira. Nesta versão, Oliveira Costa teria então ordenado que o crédito se fizesse através do *Private Banking* do BPN para um cliente cuja identidade Franco garantiu não saber “de cor”, mas que poderia apurar mais tarde. “É uma questão de se pedir”, disse então aos deputados.

Um mês depois, a 4 de Março, a audição de Teófilo Carreira viria a confirmar que a conversa era sobre o fundo Homeland e que a proposta de crédito nunca chegara a ser formalizada pela via tradicional, porque Carreira a desaconselhara quando foi abordado por Oliveira Costa. O responsável disse ainda aos deputados que, mais tarde, acedeu ao sistema informático interno do banco e confirmou que a operação tinha sido aprovada: “Era um fundo fechado que consistia na compra de uns terrenos, ao que parece, porque não tenho a certeza, na zona de Oeiras, para se instalar, eventualmente, o IPO”.

De acordo com os documentos a que a SÁBADO teve acesso, em 2007, Pedro Lima e Vítor Igreja Raposo eram os sócios majoritários – cada um com 42,5% das unidades de participação – do fundo Homeland, criado pelo próprio BPN, através do BPN Imofundos, e cuja indispensável aprovação legal foi concedida, a 12 de Julho desse ano, pelo Conselho Directivo da CMVM.

Os dois amigos tinham ainda um terceiro sócio minoritário (com 15% do capital): o Fundo de Pensões do Grupo BPN. Esta participação do Fundo de Pensões viria a ser considerada ilegal, já no ano passado, pelo Departamento Jurídico do banco, conforme especificam documentos consultados pela SÁBADO. Estava em causa o facto de o Fundo de Pensões do BPN ter dado ilegalmente como garantia os seus activos para fazer um negócio imobiliário, ainda por cima financiado pelo próprio BPN.

Através do cruzamento de vários documentos percebe-se que a proposta da con-

O sócio do filho de Duarte Lima no negócio é amigo e hoje também sócio do pai

cessão de crédito – com prazo de ano e meio a uma taxa Euribor a 12 meses e um *spread* de 1% – tem a data do dia seguinte à aprovação do Homeland pela CMVM. E que o negócio foi feito com recurso ao *Private Banking* do BPN.

Dois meses depois, a 13 de Setembro, Pedro Lima penhorou 42.500 unidades de participação do fundo. “Pelo presente instrumento declara que se constitui penhor sobre os referidos valores mobiliários para garantia do bom e pontual cumprimento de todas as obrigações e/ou responsabilidades assumidas e/ou a assumir pelo Homeland – Fundo Especial de Investimento

Imobiliário Fechado...”, pode ler-se no documento a que a SÁBADO teve acesso. O penhor especifica que o depósito das unidades de participação – uma espécie de acções que titulam a propriedade – faz parte dos termos do contrato onde o Banco Português de Negócios (BPN) disponibiliza um crédito até 60 milhões de euros depositados numa conta-corrente caucionada.

Num outro documento anexo ao penhor, o BPN sublinha que o crédito era integralmente garantido pela viabilidade do projecto de investimento apresentado e as respectivas avaliações dos terrenos, bem como pela idoneidade e experiência dos investidores e a sua “grande capacidade financeira”. Nesse ano, o filho de Duarte Lima – um dos investidores – terá apresentado às Finanças a declaração de impostos de 2006, de trabalhador por conta de outrem, com o rendimento anual de cerca de 19 mil euros. Ou seja, 1.600 euros por mês.

O crédito bancário destinado “à aquisição de terrenos no concelho de Oeiras”, segundo se lê nos documentos, foi feito durante a gestão do banqueiro José de Oliveira Costa, que continua em prisão domiciliária no âmbito do caso BPN, e incluía também o penhor de igual número de unidades de participação do sócio de Pedro Lima, o empresário Vítor Igreja Raposo, 43 anos, ex-deputado do PSD pelo círculo de Bragança, amigo e, posteriormente, sócio de Duarte Lima.

2 – O IPO E OS MILHÕES EM TERRENOS

■ De facto, 2007 foi o ano decisivo para a escolha da localização do novo IPO, após o abandono do degradado edifício de Sete Rios, em Lisboa, ter sido publicamente considerado prioritário pelo então ministro da Saúde, Correia de Campos, em 2006. O projecto incluía a venda dos terrenos de Sete Rios para pagar a construção do

novo edifício em terrenos a ceder pelas autarquias de Lisboa ou de Oeiras.

Em meados de 2007, tudo dava a entender que a decisão política seria favorável à Câmara de Oeiras. A 7 de Junho, no Dia do Município, o presidente da autarquia, Isaltino Morais, anunciou, segundo o jornal *Expresso*, ter recebido uma "resposta favorável" do Governo socialista para a instalação do IPO em Oeiras. Nessa altura, referiu o local – Leceia, freguesia de Barcarena – deixando um desabafo que, dias depois, veio a revelar-se premonitório: o município não seria responsável "se se desse uma mudança de opinião do Governo". Em Novembro desse ano, o novo presidente da Câmara de Lisboa, António Costa, anunciou que o acordo com o Ministério da Saúde para o IPO ficar em Lisboa – no Parque da Bela Vista – estava quase concluído. Foi o que aconteceu.

À SÁBADO, Isaltino Morais garantiu por escrito que os contactos com o Ministério da Saúde começaram em Dezembro de

2005, por iniciativa do Governo, e que nem ele, nem os órgãos de gestão da autarquia se "reuniram ou conversaram sobre o projecto do IPO com os srs. Domingos Duarte Lima, Pedro Miguel Lima e Vítor Igreja Raposo". Ou sequer "tiveram qualquer tipo de contacto, no âmbito do projecto IPO ou em qualquer outro negócio que envolva compra e venda de ter-

Isaltino Morais garante que nunca falou com Duarte Lima ou com o filho sobre o IPO de Oeiras

renos, com responsáveis do BPN, BPN Imofundos e Fundo Homeland".

A Câmara de Oeiras esclarece ainda que nunca chegou a concretizar eventuais acordos que teria com os proprietários de uma área de cerca de 50 hectares – 12 deles seriam destinados às futuras instalações do IPO.

O negócio da Homeland em Oeiras foi feito formalmente a 17 de Setembro de 2007. Os dois principais investidores do fundo, Vítor Igreja Raposo e Pedro Lima, não estiveram no Cartório Notarial de Cascais para formalizarem os contratos de compra de quase 450 mil metros quadrados de terrenos, o equivalente a 45 campos de futebol. Tinham passado quatro dias desde a

assinatura do penhor das suas unidades de participação. Perante a notária Ana Paula Luís, foram os representantes legais do BPN Imofundos – o presidente, António Rebelo, e o vogal do Conselho da Administração, Luís Faria –,

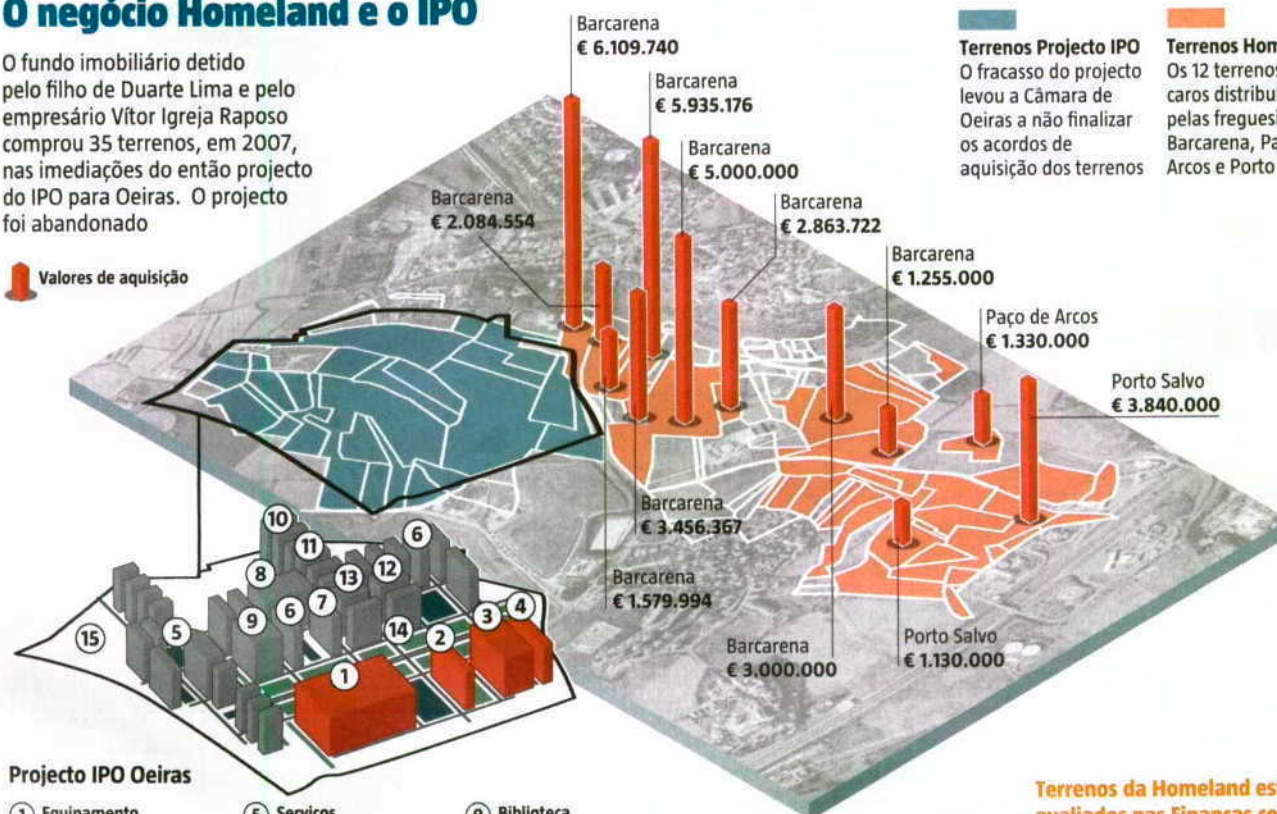
que assinaram as quatro escrituras públicas de um negócio de quase 48 milhões de euros em aquisições de prédios rústicos (terrenos não urbanizados) em Porto Salvo, Barcarena e Paço de Arcos, três freguesias do concelho de Oeiras.

Já em 2006 e 2007, empresas do grupo SLN/BPN tinham comprado dezenas de ▶

O negócio Homeland e o IPO

O fundo imobiliário detido pelo filho de Duarte Lima e pelo empresário Vítor Igreja Raposo comprou 35 terrenos, em 2007, nas imediações do então projecto do IPO para Oeiras. O projecto foi abandonado

Valores de aquisição



Terrenos Projecto IPO
O fracasso do projecto levou a Câmara de Oeiras a não finalizar os acordos de aquisição dos terrenos

Terrenos Homeland
Os 12 terrenos mais caros distribuídos pelas freguesias de Barcarena, Paço de Arcos e Porto Salvo

Projecto IPO Oeiras

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 Equipamento | 5 Serviços | 9 Biblioteca |
| 2 Módulo de apoio | 6 Habitação | 10 Skate Park |
| 3 Módulo residencial | 7 Comércio | 11 Parque infantil |
| 4 Módulo de investigação | 8 Equipamento escolar | 12 Ginásio |
| | | 13 Teatro |
| | | 14 Parque urbano |
| | | 15 Zona verde |

Terrenos da Homeland estão avaliados nas Finanças com valores patrimoniais irrisórios. Alguns valem 8,80 euros

PORTUGAL



A LOCALIZAÇÃO

Isaltino Morais diz que não precisava de alterar o Plano Director Municipal de Oeiras para o projecto IPO

OS TERRENOS

Autarca garante que os terrenos onde ia ser construído o IPO não foram comprados pela autarquia

A FAMÍLIA LIMA

Presidente da Câmara afirma que nunca discutiu o projecto IPO com Duarte Lima, com o filho deste ou com o BPN

► terrenos nas futuras áreas de influência do novo aeroporto de Lisboa, em Alcochete (e na plataforma logística do Poceirão), tendo estes sido valorizados consideravelmente. O negócio de Oeiras poderia ter tido uma valorização significativa se o IPO ficasse instalado nos terrenos ao lado. “Esta é uma zona de expansão imobiliária de Oeiras, mas com o projecto do IPO à vista tinha naturalmente outra valorização”, diz à SÁBADO uma fonte imobiliária local que pede o anonimato.

A Câmara de Oeiras confirma que os terrenos comprados pelo Homeland estão sujeitos a algumas condicionantes da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional em Barcarena, mas, em Porto Salvo, já integram o “alvará de loteamento designado por Cabanas Golf”.

A análise das escrituras de compra e venda mostra que os terrenos foram adquiridos a dois proprietários de Oeiras: as famílias Canas e Neta Franco. A primeira vendeu ao Homeland 28 terrenos por 25 milhões de euros. A segunda transaccionou sete terrenos por mais de 23 milhões de euros. Estes últimos foram vendidos através da firma Neta Franco, uma sociedade civil de administração de bens, constituída em 1998 (estará hoje em dia inactiva) e gerida pelo advogado João de Almeida e Paiva, irmão e colega de escritório de Miguel Almeida e Paiva, consultor ju-

rídico dos serviços municipalizados de Oeiras e Amadora desde 1988 e actual coordenador do respectivo gabinete jurídico.

Contactado pela SÁBADO, João Almeida e Paiva recusou-se a prestar declarações e a explicar porque é que dois dos terrenos da família Neta Franco foram vendidos a uma imobiliária da zona, a Moinho Vermelho, que no mesmo dia os revendeu à Homeland por mais 305 mil euros. O fundo do BPN comprou assim os terrenos à Moinho Vermelho por 2,9 milhões de euros e ficou registado na escri-

Terrenos foram vendidos duas vezes num dia e o Homeland pagou mais 305 mil euros

tura que não houve a intervenção de mediador imobiliário.

3 – OS PROTAGONISTAS

■ Um deles é Pedro Lima, que antes da entrada no Homeland era sócio de uma pequena imobiliária – a Ediandar, Sociedade de Construções, Lda. – constituída em Setembro de 2002. Fundada em Queluz, a poucos quilómetros do projecto IPO Oeiras, mas já no concelho de Sintra, a empresa apresentou contas com um saldo médio negativo de cerca de 100 mil euros anuais, entre 2006 e 2008. O próprio

Pedro Lima, que não respondeu às perguntas enviadas pela SÁBADO, terá entregue às Finanças declarações anuais de impostos com montantes modestos, auferidos como trabalhador por conta de outrem – 14 mil euros em 2005, 19 mil no ano seguinte, 28 mil em 2007 e outros 28 mil em 2008.

O filho de Duarte Lima é ainda vogal do conselho de administração da Dulivira, Investimentos Imobiliários, SA, presidida por Vítor Igreja Raposo, o seu sócio no fundo Homeland, que também apresentou baixos rendimentos anuais ao Fisco por conta de outrem. Em 2007 foram 34.128 euros e, em 2008, 31.307 euros.

Registada em Abril de 2005, a Dulivira tinha, no final de 2008, quase 10 milhões de euros de dívidas a terceiros, a médio e longo prazo, e um saldo líquido que acumulava prejuízos nos três anos, desde 2006: respectivamente 275 mil, 181 mil e outros 181 mil euros.

No entanto, a Dulivira adquiriu, no final de 2005, terrenos com um forte potencial urbanístico em Vila Nova de Gaia. O negócio de 15 hectares envolveu 28 milhões de euros prevendo o contrato o direito de cedência da posição da empresa a um fundo imobiliário semelhante ao Homeland, desta vez gerido pela Gesfimo, Espírito Santo Irmãos – a mesma ges-



PORTUGAL



À direita, Duarte Lima com Ferreira do Amaral nos tempos do cavaquismo. Em cima, Oliveira Costa escoltado pela polícia numa deslocação ao Parlamento

► tora que surgiu no ano passado associada a Vítor Igreja Raposo e à Câmara do Porto, liderada por Rui Rio, no negócio de aquisição dos terrenos onde está hoje o degradado Bairro do Aleixo.

As ligações do empresário ao PSD são também conhecidas, sobretudo no distrito de Bragança. A sua posição mais destacada foi o lugar de deputado na legislatura de 1991/95, tinha então 25 anos. Na época, Vítor Igreja Raposo beneficiou do regime de substituição dos deputados, porque era o primeiro candidato suplente do PSD pelo círculo de Bragança, liderado por Silva Peneda e Duarte Lima, tendo este último sido presidente da Federação Distrital de Bragança do PSD e líder parlamentar dos sociais-democratas.

Hoje, a relação entre Duarte Lima e Vítor Igreja Raposo é também profissional.

Os dois são sócios, desde Julho do ano passado, na Vincente International Group, SA, uma empresa com um capital social de 450 mil euros dedicada ao comércio a retalho de vestuário – Vítor Igreja Raposo é vogal do Conselho de Administração

Vítor Raposo e o filho de Lima estão na empresa Dulivira que comprou terrenos em Gaia

presidido por Duarte Lima.

O empresário Vítor Igreja Raposo diz à SÁBADO que não fala dos seus negócios empresariais com a comunicação social, limitando-se a esclarecer por escrito que Duarte Lima é um dos seus “advogados”. E que não tem relações de amizade com

Isaltino Morais: “Nunca tive qualquer reunião com ele relacionado com o projecto IPO Oeiras, projecto em relação ao qual nunca tive qualquer envolvimento ou interferência.”

Por sua vez, Duarte Lima não revelou à SÁBADO pormenores de um crédito que contraiu no BPN durante a gestão de Oliveira Costa, mas garantiu que “em nenhuma ocasião” foi investidor do fundo Homeland. E que nunca teve, durante os anos em que foi vogal da Comissão de Ética do IPO, entre 2002 e Maio de 2005, “qualquer tipo de conhecimento ou informação” sobre o projecto do novo IPO. Confirmou que Vítor Igreja Raposo é seu cliente, mas recusou-se a falar das respectivas relações pessoais e profissionais.

4 – OS ÚLTIMOS DADOS

Documentos internos do BPN a que a SÁBADO teve acesso, aprovados a 20 de Março de 2009, especificam que já tinham sido utilizados pelo fundo Homeland cerca de 42,3 milhões de euros do crédito de 60 milhões, o que faz supor que uma parte dos terrenos de Oeiras foram adquiridos recorrendo a outras verbas.

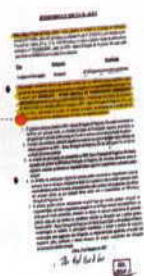
Já os penhores de Pedro Lima e Vítor Igreja Raposo continuavam activos, tendo o deste último sido então renovado por mais seis meses “até finalizarem as conversações” entre o empresário e o Fundo de Pensões do BPN. Até Setembro de 2009, Vítor Igreja Raposo podia adquirir os 15% do Fundo de Pensões tornando-se o sócio maioritário do fundo. “Em relação ao BPN (...), não tenho com o mesmo nenhuma operação de financiamento, nem em caso algum lhe solicitei financiamento para aquisição de títulos de participação em fundos imobiliários”, diz Vítor Igreja Raposo à SÁBADO. As administrações do BPN e do BPN Imofundos não responderam às perguntas enviadas pela SÁBADO até ao fecho desta edição. ●

Escrituras & documentos

CÓPIA DE ALGUNS DOS DOCUMENTOS CONSULTADOS PELA SÁBADO

O penhor

O crédito de € 60 milhões e o penhor de Pedro Lima ao BPN Imofundos



A escritura

O fundo Homeland adquiriu 35 terrenos em Oeiras

A negociação

Em 2009, Vítor Raposo negociou com o BPN a compra de mais 15% do fundo

