



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores



Relatório N.º 05/2016 – FS/SRATC

Auditoria

Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M.
— Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande
e empresa participada

Maio – 2016

Ação n.º 14-205FS2



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Relatório n.º 05/2016 – FS/SRATC

Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M.

— Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresa participada

Ação n.º 14-205FS2

Aprovação: Sessão ordinária de 11-05-2016

Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas

Palácio Canto

Rua Ernesto do Canto, n.º 34

9504-526 Ponta Delgada

Telef.: **296 304 980**

sra@tcontas.pt

www.tcontas.pt

Salvo indicação em contrário, a referência a normas legais reporta-se à redação indicada em apêndice ao presente relatório.

As hiperligações e a identificação de endereços de páginas eletrónicas, contendo documentos mencionados no relatório, referem-se à data da respetiva consulta, sem considerar alterações posteriores.



Índice

Índice de quadros	3
Siglas e abreviaturas	4
Sumário	5

PARTE I INTRODUÇÃO

1. Fundamento, âmbito, objetivos e metodologia	8
2. Condicionantes e limitações	9
3. Contraditório	9

PARTE II CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA E ATIVIDADE DESENVOLVIDA

4. Caracterização da empresa	10
4.1. <i>Constituição e objeto</i>	10
4.2. <i>Órgãos sociais e recursos humanos</i>	11
4.2.1. Órgãos sociais	11
4.2.2. Remuneração dos titulares dos órgãos sociais	12
4.2.3. Recursos humanos	13
4.3. <i>Dissolução</i>	13
5. Execução de programas habitacionais	15
5.1. <i>Enquadramento. Considerações prévias</i>	15
5.2. <i>Contrato-programa</i>	18
5.3. <i>Contrato-promessa de arrendamento</i>	21
5.3.1. Procedimento pré-contratual	21
5.3.2. Celebração do contrato	23



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

5.4.	<i>Contratos-promessa de compra e venda</i>	24
5.4.1.	Aditamentos aos contratos-promessa	26
5.4.2.	Execução material e financeira dos contratos-promessa	29
5.4.3.	Incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda celebrado com a Aldeiasilha, S.A.	30
5.4.3.1.	<i>Acordos celebrados na sequência do incumprimento definitivo do contrato-promessa</i>	31
5.4.3.2.	<i>Idem. Aquisição de imóveis pelo Município da Ribeira Grande</i>	34
5.5.	<i>Constituição da parceria público-privada</i>	39
5.5.1.	Aquisição da participação social	39
5.5.2.	Acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira	41
5.6.	<i>Financiamento do projeto</i>	44
5.6.1.	Contratos de mútuo	44
5.6.2.	Procedimento pré-contratual	51
5.7.	<i>Contratos de comparticipação</i>	51
5.8.	<i>Conclusão</i>	53

PARTE III

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

6.	Principais conclusões	55
7.	Recomendação	59
8.	Decisão	60
	Conta de emolumentos	62
	Ficha técnica	63
	Anexo	
	Respostas ao contraditório pessoal	65
	Apêndices	
	I – Metodologia	89
	II – Legislação citada	90
	III – Índice do dossiê corrente	91



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Índice de quadros

Quadro I: Cronologia do processo de constituição da empresa	10
Quadro II: Objeto estatutário	10
Quadro III: Órgãos sociais da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> – Gestão	12
Quadro IV: Órgãos sociais da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> – Fiscalização	12
Quadro V: <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> – Indicadores de sustentabilidade	14
Quadro VI: Modelo contratual adotado pela <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>	16
Quadro VII: Contratos de arrendamento – Prazos e localização dos fogos	17
Quadro VIII: Execução financeira do contrato-programa	20
Quadro IX: Procedimento para o arrendamento de 192 fogos – Tipologias e localização	21
Quadro X: Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra	24
Quadro XI: Contratos-promessa de compra e venda	25
Quadro XII: Contratos-promessa de compra e venda – Plano de pagamentos	26
Quadro XIII: Contratos-promessa de compra e venda – Aditamentos	27
Quadro XIV: Contratos-promessa de compra e venda – Execução material e financeira	29
Quadro XV: Contratos-promessa de compra e venda – <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	31
Quadro XVI: Incumprimento por parte da <i>Aldeiasilha, S.A.</i> – Contratos celebrados	31
Quadro XVII: Alienação de imóveis pela <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , ao Município da Ribeira Grande.....	34
Quadro XVIII: Aquisição de imóveis pelo Município da Ribeira Grande – Execução dos contratos	35
Quadro XIX: Acordo de acionistas e partilha de responsabilidades – <i>SDRG, S.A.</i>	42
Quadro XX: <i>SDRG, S.A.</i> – Primeira <i>tranche</i> de pagamentos aos empreiteiros	44
Quadro XXI: <i>SDRG, S.A.</i> – Empréstimos contraídos.....	47
Quadro XXII: <i>SDRG, S.A.</i> – Utilização dos empréstimos contraídos	49
Quadro XXIII: <i>SDRG, S.A.</i> – Juros pagos até 31-12-2011	50
Quadro XXIV: <i>SDRG, S.A.</i> – Rendimentos obtidos.....	50
Quadro XXV: Contratos celebrados entre a <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> e o IHRU	52
Quadro XXVI: Transferências anuais do IHRU para a <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>	52



Siglas e abreviaturas

ARAAL	—	Contrato de desenvolvimento entre a Administração Regional e a Administração Local
<i>Cfr.</i>	—	Conferir
CGD	—	Caixa Geral de Depósitos, S.A.
<i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>	—	Ribeira Grande Mais - Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, Unipessoal, S.A., E.M.
IHRU	—	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
INH	—	Instituto Nacional de Habitação
LAL	—	Lei das Autarquias Locais
LOPTC	—	Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas
p.	—	página
pp.	—	páginas
PROHABITA	—	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
RJSEL	—	Regime Jurídico do Setor Empresarial Local
RJAEL	—	Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais
SDRG, S.A.	—	Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A.
SRATC	—	Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas
SROC	—	Sociedade de Revisores Oficiais de Contas



Sumário

Apresentação

O presente relatório constitui o resultado de uma auditoria orientada para a avaliação do grau de consecução dos objetivos subjacentes à constituição da empresa local *Ribeira Grande Mais, E.M.*, com particular ênfase no domínio da habitação social, e para a análise do respetivo relacionamento financeiro, quer com o Município da Ribeira Grande, enquanto entidade pública participante, quer com a sua participada *SDRG, S.A.*

A empresa desenvolveu atividade entre 2005 e 2015, tendo sido dissolvida por deliberação da Assembleia Municipal da Ribeira Grande, de 26-02-2013.

A fase de liquidação da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, que decorreu entre 2013 e 2015, em particular a alienação da participação detida na *SDRG, S.A.*, será objeto de verificação noutra ação de controlo, a realizar.

Principais conclusões

- O procedimento pré-contratual realizado pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, tendo em vista o arrendamento de 192 fogos no concelho da Ribeira Grande, a construir pelos concorrentes, foi organizado de modo que poderá ter afastado potenciais interessados, não observando os princípios da transparência, da igualdade e da concorrência.
- Mediante a aquisição, pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, de 49% do capital social da *SDRG, S.A.*, foi instituída uma parceria público-privada de tipo institucional. Porém, não ocorreu uma partilha de riscos e de responsabilidades que justificasse a constituição desta parceria, tendo os encargos com o financiamento ficado a cargo do parceiro público.
- O modelo adotado para assegurar a disponibilização de 192 fogos destinados a realojamento, no concelho da Ribeira Grande, envolveu os seguintes contratos principais:
 - **Contrato-programa** entre o Município da Ribeira Grande e a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, prevendo transferências do Município no montante mínimo de 27 501 681,51 euros, durante o período de 2005 a 2029.
 - **Contrato-promessa de arrendamento** de 192 fogos destinados a habitação social, celebrado entre a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e a *SDRG, S.A.*, com opção de compra a partir de 2014.

Nenhum destes contratos foi cumprido, pois, para além da *SDRG, S.A.*, apenas ter disponibilizado 152 dos 192 fogos previstos, os respetivos contratos de arrendamento foram celebrados muito para além do prazo estipulado para o efeito, o que originou uma significativa redução das transferências do Municí-



pio para a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, efetuadas até final de 2012, ao abrigo do contrato-programa.

- Contratos-promessa de compra e venda celebrados em 18-08-2006, entre a *SDRG, S.A.*, com dois dos seus acionistas (*Costa Empreiteiros, S.A.*, e *Aldeiasilha, S.A.*) e ainda com uma terceira entidade (*Noronha & Vasconcelos, S.A.*), no montante global de 17 009 834,56 euros, tendo em vista a aquisição de 192 fogos para arrendar à *Ribeira Grande Mais, E.M.*

No âmbito destes contratos **foram efetuados adiantamentos sem a prestação de qualquer garantia, que ascenderam a 4 000 000,00 euros.**

- O contrato-promessa de compra e venda celebrado pela *SDRG, S.A.*, com o seu acionista *Costa Empreiteiros, S.A.*, no âmbito do qual se previa a aquisição de 122 fogos pelo valor global 11 460 290,00 euros, foi objeto de três aditamentos, tendo o preço de venda dos fogos sofrido um acréscimo de 500 000,00 euros.

A entrega dos fogos só se concluiu mais de três anos depois da data em que o empreiteiro se tinha comprometido a fazê-lo – *preferencialmente* no decurso do segundo semestre de 2007.

- **Ao abrigo do contrato celebrado pela *SDRG, S.A.*, com o empreiteiro *Noronha & Vasconcelos, S.A.***, foram efetuados pagamentos no montante global de 2 409 525,90 euros, referentes à aquisição de 30 fogos, cuja entrega se processou em julho de 2008, ou seja, um semestre para além do prazo inicialmente estipulado.
- Observou-se **o incumprimento do contrato celebrado pela *SDRG, S.A.*, com o seu parceiro privado *Aldeiasilha, S.A.***, relativo à aquisição de 40 fogos, pelo valor de 3 140 018,64 euros, na medida em que os imóveis não foram entregues, apesar de terem sido realizados pagamentos em execução deste contrato, no montante de 1 935 004,66 euros.

A regularização desta importância motivou:

- a devolução, em numerário, da quantia de 700 000,00 euros, concretizada em março e abril de 2010;
- a montagem de uma operação que envolveu a alienação de imóveis pela *Aldeiasilha, S.A.*, ao Município da Ribeira Grande, no montante de 400 000,00 euros, com a cedência dos créditos futuros resultantes deste negócio à *SDRG, S.A.*, que, por sua vez, os cedeu à *CGD*, no âmbito da celebração de um contrato de cessão de créditos, em 30-12-2010; **a aquisição dos imóveis pelo Município da Ribeira Grande não foi submetida a fiscalização prévia do Tribunal de Contas**, o que é suscetível de gerar responsabilidade financeira sancionatória;
- a celebração, em 25-11-2010, de um contrato para pagamento da dívida remanescente, no montante de 835 004,66 euros, no âmbito do qual ficou estipulado que, até novembro de 2011, seria pago um mínimo de 320 000,00 euros, sendo o remanescente da quantia em dívida, acrescida de juros, regularizado até novembro de 2012.

Até ao final de 2012, a *Aldeiasilha, S.A.*, não tinha cumprido o contrato para o pagamento da dívida de 835 004,66 euros à *SDRG, S.A.*

- Para financiar a aquisição dos 192 fogos destinados à habitação social, a *SDRG, S.A.*, celebrou **três contratos de mútuo**, no valor global de



17 009 834,56 euros, dos quais foram utilizados 17 009 815,90 euros, **sendo os correspondentes encargos integralmente suportados pelo Município da Ribeira Grande.**

Os contratos de mútuo foram celebrados sem qualquer consulta ao mercado.

A aplicação conferida a parte do produto dos empréstimos contraídos pela *SDRG, S.A.*, nomeadamente o pagamento de 1 935 004,66 euros ao empreiteiro e seu sócio privado *Aldeiasilha, S.A.*, que não tiveram como contrapartida a correspondente entrega dos 40 fogos prometidos, os 500 000,00 euros pagos ao empreiteiro e também seu sócio privado *Costa Empreiteiros, S.A.*, em resultado da alteração do preço de venda dos imóveis inicialmente acordado, bem como a afetação da importância de 704 995,34 euros a outras finalidades que não a aquisição dos imóveis prevista nos contratos de mútuo, **indicia que a gestão destes avultados recursos financeiros não se pautou por critérios de economia, eficiência e eficácia.**

- Os órgãos municipais deliberaram, adequadamente, proceder à dissolução da empresa local *Ribeira Grande Mais, E.M.*, com a internalização das respetivas atividades no Município, em virtude de a mesma não possuir condições mínimas de sustentabilidade, face aos critérios definidos a este nível no RJAEI.

ACORDO PARASSOCIAL – ADIANTAMENTO – AQUISIÇÃO DE BENS – ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS – AUDITORIA – CARTA DE CONFORTO – CESSÃO DE CRÉDITOS – CONTRATO ARAAL – CONTRATO DE EMPRÉSTIMO – CONTRATO DE MÚTUA – CONTRATO PROGRAMA – CONTRATO PROMESSA – DISSOLUÇÃO – EMPREITADA DE OBRAS PÚBLICAS – EMPRESA LOCAL – FISCALIZAÇÃO PRÉVIA – HABITAÇÃO SOCIAL – HIPOTECA – IMÓVEL – PARCERIA PÚBLICO PRIVADA – PROGRAMA DE FINANCIAMENTO PARA ACESSO À HABITAÇÃO (PROHABITA) – RECOMENDAÇÕES – RELEVAÇÃO DA INFRAÇÃO – RESPONSABILIDADE FINANCEIRA SANCIONATÓRIA – SETOR EMPRESARIAL AUTÁRQUICO



PARTE I **INTRODUÇÃO**

1. Fundamento, âmbito, objetivos e metodologia

- 1 A auditoria foi realizada em execução do programa de fiscalização da Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas¹.
- 2 A ação visou os seguintes objetivos²:
 - Identificação das relações institucionais, técnicas e financeiras que existiam entre o Município da Ribeira Grande, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e a sua participada *SDRG, S.A.*;
 - Análise do grau de execução dos programas habitacionais que estiveram na base da criação da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e da posterior tomada de posição na estrutura acionista da *SDRG, S.A.*, através da aquisição de uma participação representativa de 49% do respetivo capital social, constituindo-se, por esta via, uma parceria público-privada do tipo institucional.
- 3 O âmbito temporal da auditoria teve por referência, essencialmente, os exercícios de 2008 a 2012.
- 4 A metodologia adoptada consta do *Apêndice I*.
- 5 Os documentos que fazem parte do processo da auditoria estão identificados no *Índice do processo eletrónico*, no final do presente Relatório, por um número e uma breve descrição do seu conteúdo. O número de cada documento corresponde ao nome do ficheiro que o contém. Nas referências feitas a esses documentos ao longo do Relatório identifica-se apenas o respetivo número.

¹ Aprovado, para o corrente ano, pela Resolução n.º 1/2015, do Plenário Geral do Tribunal de Contas, em sessão de 15-12-2015, publicada no diário da República, 2.ª série, n.º 251, de 24-12-2015, p. 37615, e no Jornal Oficial, II série, n.º 245, de 17-12-2015, pp. 7935 e 7936.

² Inicialmente, o âmbito material da ação incluía a análise da evolução da situação económica e financeira da empresa e do cumprimento da regra do equilíbrio de contas prevista no RJSEL (artigos 31.º, n.ºs 1 a 4, e 32.º, n.º 1). No entanto, os órgãos municipais deliberaram promover a dissolução da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, o que tornou extemporâneo efetuar qualquer apreciação relacionada com o desempenho económico ou com a situação financeira desta empresa local, para além da relacionada com o fundamento da dissolução (*cfr.*, ponto 4.3., *infra*).



2. Condicionantes e limitações

- 6 No âmbito da realização dos trabalhos de auditoria o então administrador-delegado da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e presidente do conselho de administração da *SDRG, S.A.*, Marco Paulo Medeiros Sousa, prestou todo o apoio necessário, sendo uma ação bastante exigente, em termos de necessidade de colaboração, por abranger a análise de operações realizadas durante um período muito alargado.

3. Contraditório

- 7 Em conformidade com o disposto no artigo 13.º da LOPTC, o relato foi submetido a contraditório institucional e pessoal, abrangendo:

- Município da Ribeira Grande;
- Ricardo José Moniz da Silva, na qualidade de, na altura, Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande e presidente do conselho de administração da *Ribeira Grande Mais, E.M.*;
- Marco Paulo Medeiros Sousa, na qualidade de, na altura, administrador-delegado da *Ribeira Grande Mais, E.M.*;
- Regina Paula Gouveia Maiato Feijó, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira do Município da Ribeira Grande.

- 8 O Município da Ribeira Grande não respondeu.

- 9 Ricardo José Moniz da Silva e Regina Paula Gouveia Maiato Feijó responderam individualmente³, seguindo, no essencial, a mesma linha de argumentação.

- 10 Marco Paulo Medeiros Sousa apresentou uma resposta⁴ em que aborda questões relacionadas com a regularização das comparticipações devidas pelo IHRU à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, no âmbito dos contratos de comparticipação financeira celebrados ao abrigo do PROHABITA, e com as negociações encetadas pelo próprio, na qualidade de presidente do conselho de administração da *SDRG, S.A.*, junto da CGD, tendo em vista a revisão das condições subjacentes aos empréstimos contraídos por aquela empresa, na altura, participada da *Ribeira Grande Mais, E.M.*

- 11 As alegações apresentadas foram tidas em conta na elaboração do Relatório.

- 12 Nos termos do disposto na parte final do n.º 4 do artigo 13.º da LOPTC, as respostas, com exceção dos respetivos anexos, são integralmente transcritas no *Anexo* ao presente Relatório.

³ Doc.ºs 2.2.6 e 2.2.7.

⁴ Doc.º 2.2.5.



PARTE II

CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA E ATIVIDADE DESENVOLVIDA

4. Caracterização da empresa

4.1. Constituição e objeto

13 A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, foi criada em 10-02-2005.

14 O processo conducente à sua constituição decorreu na vigência da Lei n.º 58/98, de 18 de agosto⁵, apresentando-se, no quadro seguinte, a cronologia das suas diversas fases, bem como alguma informação adicional:

Quadro I: Cronologia do processo de constituição da empresa

Constituição	Deliberações		Escritura	Publicações		
	Câmara	Assembleia				
	02-11-2004	14-12-2004	10-02-2005	Diário da República, III Série, n.º 88, de 06-05-2005		
	Capital	Participação pública	%	Participações detidas	%	
	50 000,00 euros	Município da Ribeira Grande	100	SDRG, S.A.	49	

15 O capital estatutário foi realizado integralmente pelo Município da Ribeira Grande.

16 O objeto principal visado com a criação da empresa era o seguinte:

Quadro II: Objeto estatutário

Objeto
1) Desenvolvimento, implementação, gestão e exploração de infraestruturas e condições para a promoção social, a requalificação urbana e ambiental no concelho da Ribeira Grande;
2) Aquisição de bens imóveis necessários ao desenvolvimento do seu objeto;
3) Aquisição e alienação de imóveis no âmbito de projetos de habitação social.

17 Na fase inicial, o essencial da atividade da empresa consistiu na formalização de uma parceria público-privada do tipo institucional, tendo em vista a execução dos investimentos no domínio da habitação social que estiveram na génese da sua constituição.

⁵ Entretanto revogada pelo artigo 49.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, que aprovou o RJSEL. Por seu turno, o RJSEL foi revogado pelo n.º 2 do artigo 71.º Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

- 18 A referida parceria concretizou-se em 31-10-2006, através da aquisição, pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, de uma participação representativa de 49% do capital social da *SDRG, S.A.*⁶.
- 19 A partir de 2008, na sequência da assinatura de um protocolo com o Município, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, passou a assegurar a gestão e exploração de diversos empreendimentos, nomeadamente as piscinas municipais, zonas balneares, central de camionagem, parque desportivo e mercado municipal⁷.

4.2. Órgãos sociais e recursos humanos

4.2.1. Órgãos sociais

- 20 A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, tinha como órgãos o conselho de administração e o fiscal único.
- 21 O conselho de administração era composto por três membros, um dos quais o presidente.
- 22 A vinculação externa da empresa ocorria com a assinatura conjunta de dois administradores, um dos quais o presidente do conselho de administração.
- 23 A fiscalização era exercida por Revisor Oficial de Contas ou por Sociedade de Revisores Oficiais de Contas.
- 24 Tendo por referência o período compreendido entre a data de constituição da empresa e o último exercício abrangido pela presente ação, procede-se à identificação dos titulares dos respetivos órgãos sociais no período em apreço⁸:

⁶ Em 31-12-2012, a *SDRG, S.A.*, apresentava a seguinte estrutura acionista:

Entidades	Euros	
	Participação	
	Montante	%
Ribeira Grande Mais, E.M.	24.500,00	49,0
Aldeiasilha - Promoção Imobiliária, S.A.	5.100,00	10,2
Sociedade de Construções A. Faustino e Hélder, S.A.	5.100,00	10,2
Correia & Vasconcelos - Imóveis e Gestão, S.A.	5.100,00	10,2
Costa - Empreiteiros, S.A.	5.100,00	10,2
Pereira & Botelho, Lda.	5.100,00	10,2
Total	50.000,00	100,0

⁷ Sobre a constituição, atividade e evolução da situação económica e financeira da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e da *SDRG, S.A.*, no triénio 2009-2011, *cfr. Relatório n.º 9/2012 – FS/SRATC, de 12-07-2012* (Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais).

⁸ Doc.ºs 4.1. a 4.4.



Quadro III: Órgãos sociais da Ribeira Grande Mais, E.M. – Gestão

Administração	<p>Presidente do conselho de administração</p> <p>Carlos Alberto Raposo Bicudo da Ponte: entre 22-02-2005 e 13-06-2006; Ricardo José Moniz da Silva: a partir de 13-06-2006.</p> <p>Vogais</p> <p>Regina Paula Gouveia Maiato Feijó: entre 22-05-2005 e 13-06-2006; Marco Paulo Medeiros Sousa: desde 22-02-2005; Ana Catarina Albergaria de Sousa Almeida: entre 13-06-2006 e 27-10-2009; Madalena Maria Cordeiro de Almeida Aguiar: entre 27-10-2009 e 03-12-2010; Pedro Miguel Raposo de Sousa: a partir de 03-10-2010.</p>
----------------------	--

- 25 A designação dos membros do conselho de administração, por deliberação da Câmara Municipal da Ribeira Grande, de 22-02-2005, não foi sujeita a registo comercial.
- 26 Em 27-12-2008, a Câmara Municipal da Ribeira Grande deliberou nomear para o cargo de administrador-delegado da empresa o vogal do conselho de administração Marco Paulo Medeiros Sousa.

Quadro IV: Órgãos sociais da Ribeira Grande Mais, E.M. – Fiscalização

Fiscalização	<p>Fiscal único</p> <p>Manuel Herberto de Medeiros Quaresma – ROC n.º 675: até 31-12-2009; Marques da Cunha, Arlindo Duarte & Associados, SROC, L.^{da} – SROC n.º 52, representada por Joaquim Manuel Martins da Cunha – ROC n.º 859: desde 01-01-2010⁹.</p>
---------------------	---

4.2.2. Remuneração dos titulares dos órgãos sociais

- 27 Entre a data de constituição da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ocorrida a 10-02-2005, e 31-05-2007, os membros do conselho de administração não auferiram quaisquer remunerações.
- 28 Por deliberação da Câmara Municipal da Ribeira Grande, de 01-06-2007, o vogal do conselho de administração, Marco Paulo Medeiros Sousa, passou a auferir uma remuneração ilíquida mensal de 500,00 euros. Posteriormente, na sequência da sua nomeação para o cargo de administrador-delegado, por deliberação da Câmara Municipal da

⁹ O ato de nomeação desta SROC como fiscal único da empresa não foi sujeito a registo comercial.



Ribeira Grande, de 27-12-2008, a respetiva remuneração mensal foi fixada em 2 300,00 euros líquidos, com efeitos a partir de 02-12-2008¹⁰.

- 29 Por seu turno, no quadriénio 2005-2009, o fiscal único auferiu uma remuneração anual de 4 000,00 euros, a qual foi posteriormente reduzida para 3 200,00 euros, com referência ao quadriénio seguinte, importâncias em ambos os casos acrescidas do IVA.
- 30 **As remunerações dos membros do conselho de administração e do fiscal único não foram aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal**, contrariando o disposto na alínea l) do n.º 2 do artigo 53.º da LAL.

4.2.3. Recursos humanos

- 31 Numa primeira fase – entre 2005 e 2007 – a empresa não tinha trabalhadores.
- 32 A partir de 2008, na sequência da assinatura de um protocolo celebrado com o Município da Ribeira Grande, através do qual foram transferidas competências ao nível do desenvolvimento, implementação, gestão e exploração de infraestruturas para a promoção social e requalificação urbana e ambiental, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, passou a contar com dez trabalhadores do Município, em regime de requisição.

4.3. Dissolução

- 33 Decorridos oito anos sobre a constituição da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, a Assembleia Municipal da Ribeira Grande deliberou, em 26-02-2013, dissolver a empresa «...por não cumprir com o previsto no artigo 62º da Lei 50/2012, de 31 de agosto, mormente com as alíneas a) e b)»¹¹.
- 34 O quadro seguinte espelha o desempenho da empresa face aos quatro indicadores de sustentabilidade definidos no n.º 1 do artigo 62.º do RJAEL, calculados para o triénio 2009-2011, conforme decorre do n.º 4 do artigo 70.º do mesmo diploma, salientando-se que a inobservância de apenas um dos indicadores elencados constituía fundamento suficiente para a dissolução obrigatória da empresa.

¹⁰ Doc. 4.3.

¹¹ Cfr., ata da sessão ordinária da assembleia Municipal, realizada a 26-02-2013, disponível em:

http://www.cm-ribeiragrande.pt/images/ActasEditais/out_2013/ATA0226022013.pdf.



Quadro V: Ribeira Grande Mais, E.M. – Indicadores de sustentabilidade

(em milhares de Euro)

Indicadores (n.º 1 do artigo 62.º do RJAEL)	Valor de referência	Ribeira Grande Mais, E.M.		
		2009	2010	2011
1. Vendas e prestações de serviços		57,45	61,03	68,26
2. Gastos totais		846,96	1.134,92	1.650,88
3. Cobertura dos gastos totais (1./2.)	≥ 50%	6,8%	5,4%	4,1%
4. Subsídios à exploração		668,80	911,74	1.296,36
5. Receitas totais		893,53	1.202,28	1.756,63
6. Peso contributivo dos subsídios (4./5)	≤ 50%	74,8%	75,8%	73,8
7. Resultado operacional		46,67	67,79	109,24
8. Depreciações e amortizações		-64,93	-101,30	-109,93
9. Resultado operacional deduzido de depreciações e amortizações	≥ 0	111,60	169,09	219,17
10. Resultado líquido	≥ 0	36,80	55,36	79,21

35 Com efeito, a empresa não possuía condições mínimas de sustentabilidade, de acordo com dois dos quatro indicadores definidos no n.º 1 do artigo 62.º do RJAEL, calculados para o triénio 2009-2011:

- Os níveis de faturação da empresa não asseguravam a cobertura de, pelo menos, 50% dos gastos totais (alínea *a*) do n.º 1 do artigo 62.º do RJAEL);
- A estrutura de receitas era determinada, em mais de 50%, pelos subsídios à exploração (alínea *b*) do n.º 1 do artigo 62.º do RJAEL).

36 Decorre do exposto que **a opção pela dissolução da Ribeira Grande Mais, E.M., foi adequada.**

37 No âmbito da liquidação da empresa, operou-se, primeiramente, uma partilha parcial¹². Depois, o projeto de partilha total foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal, de 24-09-2015¹³, tendo o património restante sido transmitido para o Município da Ribeira Grande. O encerramento da liquidação foi registado em 13-10-2015¹⁴.

38 As operações de liquidação da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, incluindo a alienação da participação detida na *SDRG, S.A.*, serão objeto de apreciação em ação de controlo dirigida a esse fim.

¹² Aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, de 19-12-2014 (doc. 3.7., pp. 43 e 45), por proposta da Câmara Municipal, de 27-11-2014 (doc. 3.7., p. 40).

¹³ Doc. 3.7., p. 20. A deliberação da Assembleia Municipal foi precedida de proposta da Câmara Municipal, de 27-08-2015 (doc. 3.7., pp. 18 e 19).

¹⁴ Doc. 3.8.



5. Execução de programas habitacionais

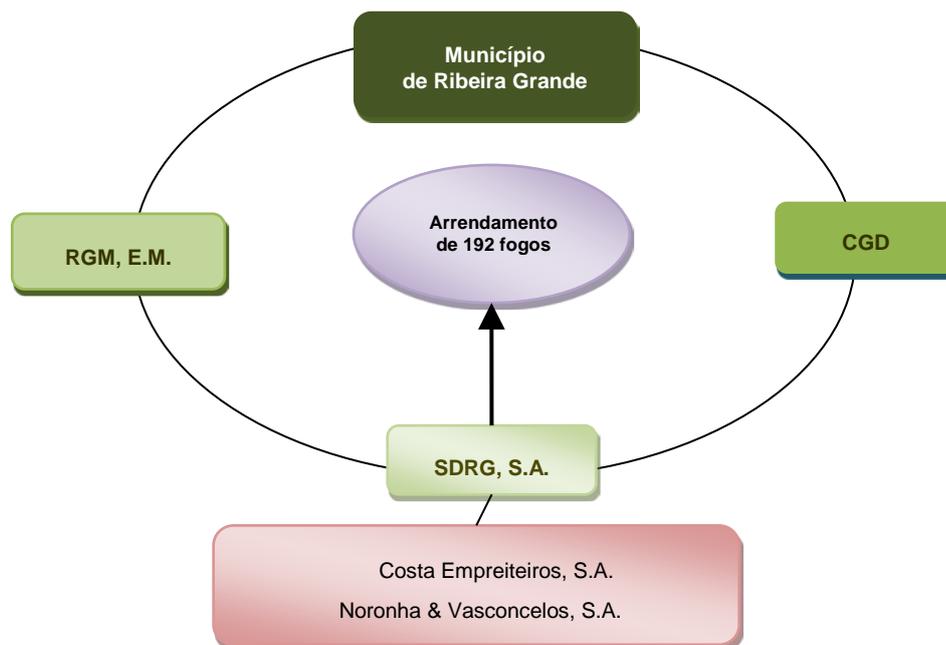
5.1. Enquadramento. Considerações prévias

- 39 Entre os objetivos que presidiram à constituição, em fevereiro de 2005, da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, estava o de dar resposta à necessidade de realojamentos no concelho da Ribeira Grande, desiderato que se pretendia ver atingido, até ao final do ano de 2007, mediante a disponibilização de 190 fogos de habitação social a diversas famílias carenciadas.
- 40 Entre outras alternativas, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, considerou que a mais vantajosa passaria pelo recurso ao arrendamento de prédios urbanos, a concretizar ao abrigo do PROHABITA. Com este propósito, encetou a realização de um procedimento com consulta prévia a três entidades, tendo por objeto o arrendamento de 192 fogos a construir pelos concorrentes, nas localidades de Santana, Matriz, Ribeirinha, Lomba da Maia e Lomba de São Pedro.
- 41 O único concorrente que apresentou proposta – *SDRG, S.A.* – propôs-se arrendar à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, durante o último semestre de 2007, 192 fogos a construir nas localidades pretendidas, pelo valor global anual (das rendas) de 1 209 600,00 euros e pelo prazo de 25 anos. Previamente à apresentação da proposta, a *SDRG, S.A.*, celebrou, com dois dos seus acionistas e uma terceira entidade, três contratos-promessa de compra e venda de imóveis, através dos quais prometeu adquirir, pelo preço de 17 009 834,54 euros, 192 fogos a construir por aqueles *preferencialmente* até 31-12-2007.
- 42 Após aquela adjudicação, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, adquiriu uma participação de 49% do capital social da *SDRG, S.A.*, constituindo-se uma parceria público-privada de tipo institucional.
- 43 Depois da entrada do capital público, a *SDRG, S.A.*, contratou três empréstimos, no montante global de 17 009 834,56 euros, destinados a financiar a aquisição dos fogos.
- 44 Os encargos com os empréstimos seriam satisfeitos por via do contrato de arrendamento celebrado entre a *SDRG, S.A.*, e a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e do contrato-programa celebrado entre a *Ribeira Grande Mais, EM*, e o Município da Ribeira Grande, mediante o qual este se comprometeu a transferir para a empresa local o montante de 27 501 691,51 euros, durante um período de 25 anos. Nos primeiros 12 anos, o valor das rendas a suportar pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, seria participado, em 40%, pelo IHRU.
- 45 Tal como se encontra descrito, o modelo contratual adotado pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, envolveu, a título principal, o Município da Ribeira Grande (que detinha, a 100%, a empresa local *Ribeira Grande Mais, E.M.*), a sociedade comercial *SDRG*,



S.A. (participada, em 49%, pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*), os empreiteiros (dois dos quais acionistas da *SDRG, S.A.*), e a instituição de crédito financiadora (*CGD*).

Quadro VI: Modelo contratual adotado pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*



46 Na execução deste modelo desenvolveram-se, sinteticamente, as seguintes relações:

1) Município da Ribeira Grande/Ribeira Grande Mais, E.M.¹⁵

- Criação da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, pelo Município, que detinha 100% do respetivo capital.
- Contrato-programa para construção de 190 fogos de habitação social, a executar diretamente pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ou por terceiros, até ao final de 2007.
- Aditamento ao contrato-programa.

2) Ribeira Grande Mais, E.M./SDRG, S.A.¹⁶

- A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, era acionista da *SDRG, S.A.*, detendo uma participação de 49% no respetivo capital social.
- Contrato-promessa de arrendamento de 192 fogos, pelo prazo de 25 anos.

¹⁵ Doc.ºs 3.3. e 5.1. a 5.2.

¹⁶ Doc.ºs 5.8., 5.9., 7.3. a 7.5. e 5.15. a 5.17.



- Aditamento ao contrato-promessa de arrendamento.
- Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra:

Quadro VII: Contratos de arrendamento – Prazos e localização dos fogos

Localização	N.º de fogos	Prazo
Ribeirinha	30	25 anos
Santana	89	23 anos e três meses
Matriz	33	23 anos
Total	152	-

3) SDRG, S.A./Costa Empreiteiros, S.A.¹⁷

- Contrato-promessa de compra e venda de 132 fogos (89 em Santana e 33 na Matriz da Ribeira Grande).
- Aditamentos ao contrato-promessa de compra e venda.
- Acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira.

4) SDRG, S.A./Noronha & Vasconcelos, S.A.¹⁸

- Contrato-promessa de compra e venda de 30 fogos na Ribeirinha.
- Acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira.

5) SDRG, S.A./Aldeiasilha, S.A.¹⁹

- Contrato-promessa de compra e venda de 40 fogos (20 na Lomba da Maia e 20 na Lomba de São Pedro).
- Aditamento ao contrato-promessa de compra e venda.
- Acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira.
- Contrato de cessão de créditos da *Aldeiasilha, S.A.*, sobre o Município da Ribeira Grande.
- Contrato para pagamento de dívida e constituição de garantia.
- Constituição de 2.ª hipoteca sobre imóvel detido pela *Aldeiasilha, S.A.*

¹⁷ Doc.ºs 9.1, a 9.4. e 7.6.

¹⁸ Doc.ºs 9.5. e 7.6.

¹⁹ Doc.ºs 9.6., 9.7., 7.6., 11.11., 11.16. e 11.17.



6) SDRG, S.A./CGD²⁰

- Contrato de empréstimo sob a forma de abertura de crédito, até ao montante de 11 460 290,02 euros, pelo prazo de 25 anos, destinado a financiar a aquisição de 122 fogos à *Costa Empreiteiros, S.A.*
- Contrato de compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato, no montante de até 2 409 525,90 euros, pelo prazo de 24 anos, destinado a financiar a aquisição de 30 fogos à *Noronha & Vasconcelos, S.A.*
- Contrato de empréstimo sob a forma de abertura de crédito, até ao montante de 3 140 018,64 euros, pelo prazo de 25 anos, destinado a financiar a aquisição de 40 fogos à *Aldeiasilha, S.A.*
- Contrato de cessão de créditos sobre o Município da Ribeira Grande.

7) Município da Ribeira Grande/CGD²¹

- Carta de conforto para garantia de um empréstimo no montante de 16 626 197,64 euros.
- Transferência para conta domiciliada na *CGD*, dos montantes devidos à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, em execução do contrato-programa.

8) Ribeira Grande Mais, E.M./IHRU²²

- Contrato de participação destinado ao arrendamento de 89 fogos em Santana, pelo período de 12 anos.
- Contrato de participação destinado ao arrendamento de 30 fogos na Ribeirinha, pelo período de 12 anos.
- Contrato de participação destinado ao arrendamento de 33 fogos na Matriz, pelo período de 12 anos.

5.2. Contrato-programa

47 O estudo que precedeu a constituição da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, previa a celebração de um contrato-programa «atendendo a que está em causa a prossecução de um objectivo sectorial de importância capital no concelho – a habitação social»²³.

48 Nos Estatutos da empresa municipal ficou também consagrado que:

²⁰ Doc.ºs 12.1., 12.2. e 11.12.

²¹ Doc.ºs 12.5. e 5.1.

²² Doc.ºs 5.12. a 5.14.

²³ Doc. 3.1.



O Conselho de Administração celebrará com a Câmara Municipal da Ribeira Grande contratos-programa sempre que esta pretenda que a empresa prossiga objectivos sectoriais, realize investimentos de rentabilidade não demonstrada ou adopte preços sociais, contratos-programa esses nos quais serão acordadas as condições a que as partes se obrigam para a realização dos objectivos programados.²⁴

- 49 Assim, em 06-07-2005 foi celebrado um contrato-programa entre o Município da Ribeira Grande e a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, pelo prazo de 20 anos, tendo «por objecto a definição das formas colaboração e apoio por parte da CMRG relativamente à realização, gestão, exploração, arrendamento, tomada de arrendamento, conservação bem como o conjunto de atribuições e responsabilidades da empresa municipal, no exercício do seu objeto social»²⁵.
- 50 No termos do referido contrato-programa, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ficou «responsável pela realização, gestão, exploração, arrendamento, tomada de arrendamento, conservação e disponibilização de habitação social, infraestruturas e requalificação urbana, directamente ou mediante associação temporária com entidades públicas e/ou privadas, no concelho da Ribeira Grande», comprometendo-se a assegurar «a disponibilização de 190 fogos de habitação social e a sua conclusão até final de 2007, no concelho de Ribeira Grande» (cláusula segunda).
- 51 Para cumprimento das obrigações emergentes do contrato-programa, a Câmara Municipal da Ribeira Grande propôs-se apoiar financeiramente a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, mediante a transferência de verbas do seu orçamento, no montante estimado de 27 501 681,51 euros para o período 2005-2024 (20 anos)²⁶, admitindo, no entanto, que tais verbas pudessem ser reforçadas até «atingir o montante que se vier a apurar ser o da efectiva cobertura de todos os custos previstos no citado plano de actividades». As verbas podiam ser utilizadas pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, «para cobertura e reembolso dos financiamentos que vierem a ser obtidos para a realização e exploração dos Projectos» (cláusula quinta).
- 52 Nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 31.º da Lei n.º 58/98, de 18 de agosto, em vigor à data da celebração do contrato-programa, sempre que os municípios pretendessem que as empresas prosseguissem objectivos setoriais deviam celebrar contratos-programa «nos quais serão acordadas as condições a que as partes se obrigam para a realização dos objectivos programados», bem como identificados «obrigatoriamente o montante dos subsídios e das indemnizações compensatórias que as empresas terão direito a receber como contrapartida das obrigações assumidas».

²⁴ Cfr. artigo 30.º dos Estatutos (doc. 3.4.).

²⁵ Doc. 5.1.

²⁶ Posteriormente, foi celebrado um aditamento ao contrato inicial, alterando o respetivo prazo de vigência e procedendo à consequente reprogramação das verbas a transferir, mas mantendo o valor inicialmente previsto.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

- 53 O contrato-programa identificava os objetivos setoriais/investimentos a realizar pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, (assegurar a disponibilização de 190 fogos para habitação social, até ao final do ano de 2007), porém, não esclarece qual a relação existente entre a concretização daqueles objetivos e o montante do apoio financeiro concedido pela autarquia (27 501 681,51 euros)²⁷.
- 54 Posteriormente, em 03-01-2007, foi celebrado um aditamento ao contrato-programa, alterando o seu prazo de vigência de 20 para 25 anos e procedendo à consequente reprogramação das verbas a transferir²⁸.
- 55 De acordo com a proposta de alteração apresentada, a prorrogação do prazo de execução do contrato-programa fundamentou-se na «intenção de se obterem valores de renda mais reduzidos, para assim se poderem disponibilizar mais fogos a mais famílias». Na verdade, conforme decorre do procedimento de contratação do arrendamento dos 192 fogos, a alteração introduzida visou satisfazer as condições apresentadas pela *SDRG, S.A.* Com efeito, a proposta apresentada pela sociedade no âmbito do procedimento com consulta prévia para arrendamento de 192 fogos previa a celebração de um contrato de arrendamento com a *Ribeira Grande Mais, EM*, pelo período de 25 anos.
- 56 **Verificou-se o incumprimento do contrato-programa.** Do lado da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, não foram atingidos os objetivos propostos. Dos 190 fogos que a empresa municipal se comprometeu a disponibilizar até ao final do ano de 2007, foram entregues 152, entre julho de 2008 e março de 2011. Do lado do Município, as transferências efetuadas para a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ao abrigo do contrato-programa ficaram muito aquém do contratado.

Quadro VIII: Execução financeira do contrato-programa

(em Euro)

Ano	Contrato-programa	Transferências
2005	45.483,64	0,00
2006	448.886,39	0,00
2007	1.174.230,93	0,00
2008	1.174.230,93	34.844,20
2009	1.174.230,93	107.744,31
2010	1.174.230,93	198.052,40
2011	1.174.230,93	607.000,00
2012	1.174.230,93	607.000,00
Total	7.539.755,61	1.554.640,91

²⁷ Através da análise aos contratos principais subjacentes ao modelo adotado para a disponibilização dos 192 fogos, deduz-se que esta importância correspondia à previsão dos encargos dos empréstimos contraídos pela *SDRG, S.A.*, destinados a financiar a aquisição dos referidos imóveis.

²⁸ Doc. 5.2. As transferências previstas eram no montante de 45 483,64 euros e 448 886,39 euros, nos anos de 2005 e 2006, de 1 174 230,93 euros, nos anos de 2007 a 2020, e de 1 174 230,94 euros, de 2021 a 2029.



5.3. Contrato-promessa de arrendamento

5.3.1. Procedimento pré-contratual

57 Para a concretização dos objetivos fixados no contrato-programa, o conselho de administração da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, autorizou, em 16-06-2006, a realização de um procedimento por consulta prévia a, pelo menos, três entidades, ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho²⁹, tendo em vista o **arrendamento de 192 fogos** no concelho da Ribeira Grande (processo de *Consulta Prévia n.º 1/06*).

58 De acordo com o programa do procedimento³⁰, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, pretendia arrendar 192 fogos, **a construir pelos concorrentes**, nas localidades seguintes e de acordo com as tipologias abaixo indicadas (ponto 1.):

Quadro IX: Procedimento para o arrendamento de 192 fogos – Tipologias e localização

Localidades	N.º de fogos	Tipologia ³¹
Santana	89	21 T2, 47 T3 e 21 T4
Matriz	33	12 T2 e 21 T4
Ribeirinha	30	15 T2 e 15 T3
Fenais d'Ajuda	20	10 T2 e 10 T3
Lomba da Maia	20	10 T2 e 10 T3
Total	192	-

59 A avaliação das propostas seria efetuada tendo por base os seguintes critérios (ponto 11. do programa do procedimento):

- Planeamento da entrega dos fogos – 30%.
- Rendas propostas – 30%.
- Qualidade da construção dos fogos – 20%.
- Plano de atualização das rendas – 20%.

²⁹ O Decreto-Lei n.º 135/2004, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 163/2013, de 6 de dezembro, criou PROHABITA. Este programa visa a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e concretiza-se através de acordos de colaboração que têm por objeto a repartição de encargos, responsabilidades e benefícios entre as Regiões Autónomas ou os Municípios e a administração central e comporta as formas de financiamento. Cada acordo de colaboração é concretizado através da contratação de tantos financiamentos quantos os empreendimentos ou habitações necessários ao alojamento dos agregados familiares constantes do levantamento efetuado (pela Região Autónoma ou pelo Município), concedidos sob a forma de comparticipação a fundo perdido ou de empréstimo bonificado.

³⁰ Doc. 5.4.

³¹ As áreas brutas mínimas e máximas dos fogos a edificar encontravam-se fixadas na Portaria n.º 500/97, de 21 de julho.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

- 60 No caderno de encargos ficou ainda estabelecido que o contrato de arrendamento a celebrar tem a natureza de *contrato de programação*, sendo regulado, em especial, pelo disposto no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho³².
- 61 Os convites para a apresentação de propostas foram endereçados, em 10-08-2006³³, à *SDRG, S.A., Construções Correia Mendes e João Vieira & Filhos, L.ª*.
- 62 De entre as entidades convidadas, só a *SDRG, S.A.*, apresentou proposta. As restantes declinaram o convite, alegando não dispor, para entrega, do número total de fogos pretendido pela entidade adjudicante.
- 63 De acordo com o teor da proposta apresentada, em 28-08-2006, para o arrendamento de 192 fogos no concelho da Ribeira Grande, a *SDRG, S.A.*, vinculou-se às seguintes condições essenciais³⁴:
- N.º de fogos a dar de arrendamento: 192
 - Prazo de entrega dos fogos: último semestre de 2007
 - Prazo do arrendamento: 25 anos
 - Valor anual das rendas: 1 209 600,00 euros³⁵
- 64 Quanto ao procedimento pré-contratual, observa-se:
- O prazo concedido para a apresentação das propostas (20 dias) revela-se manifestamente insuficiente, uma vez que o arrendamento pretendido envolvia, para o adjudicatário, a obrigação de construir 192 fogos em terrenos que teriam de ser adquiridos por este.
 - Nas peças do procedimento (programa do procedimento e caderno de encargos) omitiram-se elementos essenciais para que os candidatos pudessem apresentar a sua proposta, inviabilizando, também, a comparação das propostas. Desde logo, não foi identificado o prazo do arrendamento pretendido, os requisitos mínimos de capacidade técnica e financeira dos concorrentes e os subfactores a ponderar na avaliação das propostas.
- 65 Pode, pois, concluir-se que o procedimento pré-contratual para o arrendamento de 192 fogos destinados a habitação social **não observou os princípios da transparência, da igualdade e da concorrência.**

³² Doc. 5.4.

³³ Com a data-limite de 31-08-2006.

³⁴ Doc. 5.6.

³⁵ O valor indicado reporta-se ao primeiro ano de arrendamento, prevendo-se a sua atualização anual por aplicação do coeficiente determinado para o efeito, na altura, pelo INH.



5.3.2. Celebração do contrato

- 66 Em 26-10-2006, foi celebrado entre a *SDRG, S.A.*, e a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, o contrato-promessa de arrendamento³⁶, subordinado às seguintes condições:
- A *SDRG, S.A.*, promete arrendar à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, e esta promete tomar de arrendamento 192 fogos, mediante o pagamento de uma renda mensal, por um prazo de 25 anos, a contar da entrega do primeiro fogo (cláusula quinta).
 - O arrendamento destina-se a habitação social, mediante a celebração de contratos de subarrendamento (cláusula segunda).
 - A *SDRG, S.A.*, compromete-se a entregar os fogos no último semestre de 2007 (cláusula terceira).
- 67 No termos deste contrato, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, comprometeu-se, ainda, a pagar à *SDRG, S.A.*, o montante correspondente ao valor das rendas, mesmo que não se celebre o contrato de arrendamento (cláusula oitava³⁷) ou o contrato deixe de vigorar (cláusula quinta³⁸). **Do lado da *SDRG, S.A.*, não foram convencionadas penalizações em caso de incumprimento do contrato.**
- 68 **O contrato-promessa de arrendamento não foi cumprido.** Não foram entregues 40 dos 192 fogos prometidos. Os contratos de arrendamento, por outro lado, foram celebrados muito para além do prazo acordado:

³⁶ Doc. 5.8.

³⁷ Nos termos desta cláusula «[s]e por qualquer motivo o contrato de arrendamento não for celebrado, a SEGUNDA CONTRAENTE considera-se devedora à primeira contraente das quantias ajustadas a título de rendas...».

³⁸ De acordo com o previsto nesta cláusula «[o] arrendamento será estabelecido por um prazo de vinte e cinco anos (...), pelo que se a SEGUNDA CONTRAENTE, por qualquer motivo, deixar de pagar as rendas acordadas, incorre no dever de pagar à PRIMEIRA o montante das rendas que serão devidas até final do contrato, independentemente de este deixar de vigorar».



Quadro X: Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra

Data de celebração	Localização	N.º de fogos	Prazo ³⁹	Cláusulas contratuais
01-08-2008	Ribeirinha	30	25 anos	<ul style="list-style-type: none">As rendas são pagas pela <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, em duodécimos mensais e atualizadas anualmente por aplicação do coeficiente do <i>IHRU</i> (cláusula 4.ª).A <i>SDRG, S.A.</i>, compromete-se a vender as frações à <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, caso esta o solicite por escrito, opção que pode ser exercida a partir de 2014. O valor da opção de compra será o produto resultante da multiplicação do valor base da fração pela percentagem referente ao ano em que a opção de compra é exercida (cláusula 9.ª).O exercício da opção de compra fica sujeito à condição de a <i>CGD</i> autorizar a transmissão (cláusula 10.ª).
18-10-2010	Santana	89	23 anos e 3 meses	
14-03-2011	Matriz	33	23 anos	
Total		152		

69 Com a celebração dos contratos de arrendamento, a *SDRG, S.A.*, serviu apenas de veículo do pagamento do serviço da dívida contraída para a aquisição dos fogos, com verbas provenientes do Município da Ribeira Grande, por via do contrato-programa celebrado com a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, não desenvolvendo qualquer outra atividade⁴⁰.

5.4. Contratos-promessa de compra e venda

70 Em 18-08-2006, a *SDRG, S.A.*, havia celebrado os seguintes contratos-promessa de compra e venda⁴¹:

³⁹ Contado a partir da entrega das frações.

⁴⁰ Conforme já se tinha observado no ponto 7.2. do [Relatório n.º 09/2012-FS/SRATC](#), de 17-07-2012 (Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais), com referência a março de 2012 «... a *SDRG, S.A.*, possuía 152 fogos destinados à habitação social, que se encontravam arrendados à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, sendo esta, praticamente, a sua única fonte de rendimentos».

⁴¹ Doc.ºs 9.1., 9.5. e 9.6.



Quadro XI: Contratos-promessa de compra e venda

(em Euro)

Promitente vendedor	Localização	N.º de fogos	Valor	Plano de pagamentos
Costa Empreiteiros, S.A.	Santana	89	11.460.290,00	<ul style="list-style-type: none">30%, correspondente a 3 438 087,01 euros, como princípio de pagamento, com a assinatura do contrato-promessa (18-08-2006);30%, correspondente a 3 438 087,01 euros, até 60 dias após a assinatura do contrato-promessa;30%, correspondente a 3 438 087,01 euros, até 120 dias após a assinatura do contrato-promessa;10%, correspondente a 1 146 029,00 euros, no ato da escritura.
	Matriz	33		
Noronha & Vasconcelos, S.A.	Ribeirinha	30	2.409.525,90	<ul style="list-style-type: none">30%, correspondente a 722 857,77 euros, como princípio de pagamento, com a assinatura do contrato-promessa (18-08-2006);30%, correspondente a 722 857,77 euros, até 60 dias após a assinatura do contrato-promessa;30%, correspondente a 722 857,77 euros, até 120 dias após a assinatura do contrato-promessa;10%, correspondente a 240 952,59 euros, no ato da escritura.
Aldeiasilha, S.A.	Lomba da Maia	20	3.140.018,64	<ul style="list-style-type: none">30%, correspondente a 942 005,59 euros, como princípio de pagamento, com a assinatura do contrato-promessa (18-08-2006);30%, correspondente a 942 005,59 euros, até 60 dias após a assinatura do contrato-promessa;30%, correspondente a 942 005,59 euros, até 120 dias após a assinatura do contrato-promessa;10%, correspondente a 314 001,86 euros, no ato da escritura.
	Lomba de São Pedro	20		
Total		192	17.009.834,54	

71 Foi ainda acordado que os fogos deveriam ser entregues *preferencialmente* no último semestre de 2007 (n.º 4 da cláusula quarta) e, em caso de incumprimento definitivo do contrato, os promitentes vendedores obrigavam-se a restituir à *SDRG, S.A.*, tudo o que lhes houvesse sido prestado a título de sinal, em dobro (n.º 1 da cláusula sexta).

72 Deste modo, a *SDRG, S.A.*, contratou diretamente com dois dos seus acionistas (*Costa Empreiteiros, S.A.*, e *Aldeiasilha, S.A.*) e com uma terceira entidade (*Noronha & Vasconcelos, S.A.*), a realização de empreitadas de construção dos 192 fogos, comprometendo-se a efetuar pagamentos no montante de 17 009 834,56 euros, de acordo com o seguinte plano:



Quadro XII: Contratos-promessa de compra e venda – Plano de pagamentos

(em Euro)

Datas	Montante global
18-08-2006	5.102.950,37
18-10-2006	5.102.950,37
18-12-2006	5.102.950,37
2007 (previsivelmente)	1.700.983,45
Total	17.009.834,56

- 73 Até 18-12-2006 previa-se a realização de pagamentos no montante de 15 308 851,11 euros, correspondente a 90% do preço total, quando a conclusão das empreitadas, por seu turno, apenas teria lugar *preferencialmente* até 31-12-2007⁴².
- 74 Por conseguinte, o plano de pagamentos contratualizado **consubstanciava a realização de avultados adiantamentos aos empreiteiros, sem a prestação de qualquer garantia, tendo as verbas efetivamente pagas a este título ascendido a 4 000 000,00 euros**⁴³.
- 75 Por outro lado, na medida em que **a SDRG, S.A.**, deixou na disponibilidade dos empreiteiros o prazo de execução das empreitadas, **colocou-se na situação de não poder assegurar o cumprimento da obrigação assumida, perante a Ribeira Grande Mais, E.M., no contrato-promessa de arrendamento, de entregar os fogos no último semestre de 2007**⁴⁴.
- 76 Acresce que a **atribuição destas vantagens aos empreiteiros não foi precedida de qualquer procedimento concorrencial.**

5.4.1. Aditamentos aos contratos-promessa

- 77 Os contratos-promessa de compra e venda celebrados com os acionistas da SDRG, S.A., sofreram, por via de aditamentos, as seguintes alterações:

⁴² Posteriormente, por via de aditamento aos contratos-promessa de compra e venda, o plano de pagamentos sofreu alterações, por se ter considerado que «o contrato inicial previa a entrega de tranches desadequada em relação ao evoluir das obras ... prevendo-se que a última tranche seria entregue em Dezembro de 2008». Cfr. documento entregue ao Conselho de Administração da SDRG, S.A., em 19-01-2010 (doc. 9.10.), e Relatório e Contas da SDRG, S.A. – exercício de 2009, na parte transcrita adiante, no § 73 (doc. 10.3).

⁴³ Cfr. Quadro XX, ponto 5.5.2., *infra*.

⁴⁴ Cfr. ponto 5.3.2., *supra*.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Quadro XIII: Contratos-promessa de compra e venda – Aditamentos

Promitente vendedor	N.º	Data	Objeto
			<p>Os valores de venda são atualizados em função das tabelas em vigor do IRHU, I.P.</p> <p>O calendário de pagamentos é o seguinte: 2 500 000,00 euros, como princípio de pagamento, até ao final de 2006; 1 500 000,00 euros, até ao final do mês de abril de 2007; 850 000,00 euros, até ao final do mês de agosto de 2007; 300 000,00 euros, até ao final do mês de setembro de 2007; 600 000,00 euros, até ao final do mês de outubro de 2007; 1 110 290,00 euros, até ao final do mês de dezembro de 2007; 1 400 000,00 euros, até ao final do mês de abril de 2008; 900 000,00 euros, até ao final do mês de junho de 2008; 700 000,00 euros, até ao final do mês de setembro de 2008; 700 000,00 euros, até ao final do mês de dezembro de 2008; 900 000,00 euros, na data da escritura, perfazendo a importância global de 11 460 290,00 euros.</p>
Costa Empreiteiros, S.A.	1	15-11-2006	
			<p>Foi eliminada a referência à atualização dos valores de venda.</p> <p>O preço é alterado para 11 960 290,00 euros, a pagar de acordo com o seguinte calendário: 2 500 000,00 euros, como princípio de pagamento até ao final do ano de 2006; 1 500 000,00 euros, até ao final do mês de abril de 2007; 850 000,00 euros, até ao final do mês de agosto de 2007; 300 000,00 euros, até ao final do mês de setembro de 2007; 600 000,00 euros, até ao final do mês de outubro de 2007; 1 110 290,00 euros, até ao final do mês de dezembro de 2007; 1 400 000,00 euros, até ao final do mês de abril de 2008; 900 000,00 euros, até ao final do mês de junho de 2008; 700 000,00 euros, até ao final do mês de setembro de 2008; 700 000,00 euros, até ao final do mês de dezembro de 2008; 250 000,00 euros, na data da assinatura deste 2.º aditamento; 706 557,38 euros, na data da escritura de compra e venda dos 89 fogos (17-05-2010); 443 442,62 euros, na data da escritura de compra e venda dos 33 fogos do empreendimento da Matriz (26-07-2010).</p>
			<p>Na sequência de um processo executivo interposto pela <i>Marobal – Gabinete de Estudo e Projectos, L.ª</i>, foram penhorados quatro dos 89 fogos construídos. Para extinção da execução e levantamento das penhoras, a <i>SDRG, S.A.</i>, procederia ao pagamento das custas e da dívida da responsabilidade da <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>, a ser objeto de compensação com o preço ainda por pagar. Foi aditada uma alínea com o seguinte teor: serão pagos 329 825,80 euros na data da escritura de compra e venda dos 33 fogos do empreendimento da Matriz, sendo o remanescente, de 113 616,82 euros, extinto por compensação com as quantias despendidas pela <i>SDRG, S.A.</i>, designadamente com o pagamento da quantia exequenda do processo n.º 13042/0.9YYLSB, que corre termos na 2.ª Secção do 3.º juízo da Secretaria-Geral de Execuções de Lisboa.</p>
			<p>Os valores de venda são atualizados em função das tabelas em vigor do IRHU, I.P.</p> <p>O calendário de pagamentos é o seguinte: 785 004,66 euros, como princípio de pagamento, até ao final de 2006; 800 000,00 euros, até ao final do mês de maio de 2008; 600 000,00 euros, até ao final do mês de setembro de 2008; 600 000,00 euros, até ao final do mês de janeiro de 2009; 355 013,98 euros, no ato da escritura.</p>
Aldeiasilha, S.A.	1	21-04-2008	



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

78 Com o segundo aditamento ao contrato-promessa de compra e venda celebrado com a *Costa Empreiteiros, S.A.*⁴⁵, o preço de venda dos fogos (Santana e Matriz) **sofreu um acréscimo de 500 000,00 euros.**

79 A este propósito, refere-se no Relatório e Contas da *SDRG, S.A.* – exercício de 2009:

Importa ainda salientar que os contratos-promessa de aquisição dos fogos faziam menção a que os mesmos deveriam ser entregues, preferencialmente, até finais de 2007. Contudo, e por acharmos que o contrato inicial previa a entrega de tranches desadequada em relação ao evoluir das obras, propusemos um aditamento, em que estes foram revistos, prevendo-se que a última tranche seria entregue em Dezembro de 2008.

Neste mesmo aditamento foi incluído um ponto único que se transcreve: “Os valores de venda serão actualizados em função das tabelas em vigor no INH”.

Embora agora se discuta, por determinadas conveniências, o sentido, ou amplitude, deste ponto único, o mesmo teve como único objectivo, contemplar uma possível revisão dos valores de acordo com as possibilidades da sociedade e no caso do então INH rever os valores das rendas. Nunca, e como agora se argumenta, fazer uma interpretação rigorosa da portaria n.º 1529-A/2008, de 26 de Dezembro. Até porque, os construtores em causa são accionistas da sociedade, devendo, e como por diversas vezes alertados em Conselhos de Administração e Assembleia-Geral, olhar para o conjunto e não apenas para uma parte.

(...)

A viabilização da sociedade dependerá inequivocamente dos seguintes factores:

Resolução do diferendo com a *Costa Empreiteiros, S.A.* que reclama a actualização dos preços de venda num total de 824.340,89 € Importa salientar que a não entrega dos empreendimentos a cargo deste construtor está a condicionar financeiramente a sociedade pelo facto de estarmos a suportar os juros referentes às *tranches* entregues e não termos receitas. As rendas referentes aos fogos de Santana e Matriz representam cerca de 65% do total das receitas previstas para a sociedade;

(...)

Os constantes avanços e recuos nas negociações com a *Costa Empreiteiros, S.A.*, do qual destacamos o facto de depois de termos chegado a um acordo sobre o valor a pagar, no que respeita à dita cláusula de actualização de preços, na quantia de 400.000,00 € tendo mesmo sido redigida a escrito uma nova adenda ao contrato-promessa, o Sr. João Vieira voltou a recuar e a exigir a totalidade do montante em causa, condicionou o normal desenvolvimento das empreitadas, sendo que o ano de 2009 fica marcado pela ausência de progressão nessa vertente o que tem causado elevados custos financeiros à Sociedade.

80 Como se observou, a alteração do preço de venda dos imóveis relaciona-se com o primeiro aditamento ao contrato-promessa de compra e venda, no qual se estipulou que os valores de venda dos fogos seriam actualizados em função das tabelas em vigor do IRHU, I.P.

⁴⁵ Doc. 9.3.



81 **A celebração deste primeiro aditamento contraria as condições em que foi formalizado o negócio inicial**, num contexto em que:

- O preço contratado não foi formado em mercado concorrencial (ponto 5.4.).
- Foi convencionado o pagamento de 3 438 087,01 euros na data da assinatura do contrato-promessa de compra e venda, sem a apresentação de quaisquer garantias, não sendo descabido comparar esse valor com o da entrada do empreiteiro no capital social da *SDRG, S.A.* (10 000,00 euros).
- O promitente-vendedor era acionista do promitente-comprador.

82 Importa salientar que o empreiteiro se comprometeu a entregar os fogos *preferencialmente* no decurso do último semestre de 2007.

83 No entanto, os contratos de arrendamento só foram celebrados em 18-10-2010 e 14-03-2011 (estes últimos decorridos mais de três anos sobre a data inicialmente prevista). **Deste modo, o empreiteiro beneficiou do atraso na conclusão dos empreendimentos a que ele próprio deu azo.**

5.4.2. Execução material e financeira dos contratos-promessa

84 Em 31-12-2011, o ponto da situação relativamente à execução material dos empreendimentos e à execução financeira dos contratos-promessa de compra e venda era o seguinte⁴⁶:

Quadro XIV: Contratos-promessa de compra e venda – Execução material e financeira

(em Euro)

Promitente vendedor	Localização	Entrega dos fogos			Pagamentos	
		Previsão	Conclusão	Anos	Previsão ⁴⁷	Execução
Costa Empreiteiros, S.A.	Santana (89)	31-12-2007	Setembro 2010	2006	2.500.000,00	2.500.000,00
				2007	4.360.290,00	3.250.000,00
				2008	3.700.000,00	4.110.290,00
				2009		700.000,00
	Matriz (33)	31-12-2007	Março 2011	2010	956.557,38	956.557,38
				2011	443.442,62	443.442,62
Subtotal	122		122		11.960.290,00	11.960.290,00

⁴⁶ Cfr. relatório e contas da *SDRG, S.A.*, relativo ao exercício de 2011 (doc. 10.5., pp. 8 e 9).

⁴⁷ Consideram-se as alterações introduzidas aos contratos por via dos aditamentos, que elevaram o preço de venda dos imóveis em 500 000,00 euros.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

(em Euro)

Promitente vendedor	Localização	Entrega dos fogos		Anos	Pagamentos	
		Previsão	Conclusão		Previsão ⁴⁷	Execução
Noronha & Vasconcelos, S.A.	Ribeirinha (30)	31-12-2007	Julho 2008	2006	2.168.573,31	714.995,34
				2007	240.952,59	
				2008		1.694.530,56
Subtotal	30		30		2.409.525,90	2.409.525,90
Aldeiasilha, S.A.	Lomba da Maia (20)	31-12-2007		2006	785.004,66	785.004,66
				2007		350.000,00
	Lomba de S. Pedro (20)	31-12-2007		2008	1.400.000,00	800.000,00
				2009	600.000,00	
				s/d	355.013,98	
Subtotal	40		0		3.140.018,64	1.935.004,66
Total	192	-	152	-	17.509.834,54	16.304.820,56

85 Entre julho de 2008 e março de 2011 foram entregues 152 fogos. Em execução dos respetivos contratos-promessa de compra e venda realizaram-se pagamentos aos promitentes vendedores *Costa Empreiteiros, S.A.*, e *Noronha & Vasconcelos, S.A.* (acionistas da *SDRG, S.A.*), no montante de 14 369 815,90 euros (11 960 290,00 euros + 2 409 525,90 euros).

5.4.3. Incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda celebrado com a Aldeiasilha, S.A.

86 A *Aldeiasilha, S.A.*, não chegou a proceder à entrega dos 40 fogos a edificar na Lomba da Maia e na Lomba de S. Pedro, **verificando-se o incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda**. Em execução daquele contrato foram, no entanto, realizados pagamentos no montante global de 1 935 004,66 euros⁴⁸, como segue:

⁴⁸ Quanto à natureza dos pagamentos, o presidente do conselho de administração da *SDRG, S.A.*, informou que «no âmbito do contrato-promessa as entregas não tinham a natureza de sinal, mas apenas de princípio de pagamento» (*cf.* doc 2.1.1.).



Quadro XV: Contratos-promessa de compra e venda – Aldeiasilha, S.A.

(em Euro)

Promitente vendedor	N.º de fogos	Localização	Plano de pagamentos	Pagamentos efetuados	
				Data	Valor
Aldeiasilha, S.A.	20	Lomba da Maia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 785 004,66, como princípio de pagamento, até ao final de 2006; ▪ 800 000,00, até ao final do mês de maio de 2008; ▪ 600 000,00, até ao final do mês de setembro de 2008; 	15-12-2006	785.004,66
	20	Lomba de S. Pedro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 600 000,00, até ao final do mês de janeiro de 2009; ▪ 355 013,98, no ato da escritura. 	24-04-2007 27-05-2008	350.000,00 800.000,00
Total	40	-	3.140.018,64	-	1.935.004,66

87 O conselho de administração da *SDRG, S.A.*, deliberou, em 16-04-2010, suspender a execução do empreendimento, com fundamento em que o mesmo não teria «contrapartida de proveitos suficientes para fazer face ao serviço da dívida»⁴⁹.

5.4.3.1. Acordos celebrados na sequência do incumprimento definitivo do contrato-promessa

88 Na sequência da referida deliberação do conselho de administração da *SDRG, S.A.*, de 16-04-2010, celebraram-se os seguintes contratos:

Quadro XVI: Incumprimento por parte da Aldeiasilha, S.A. – Contratos celebrados

Documentos	Data	Outorgantes	Objeto
Contrato de cessão de créditos	28-04-2010	<i>SDRG, S.A.</i> , e <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	<p>A <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, reconhece que, no âmbito do contrato-promessa de compra e venda de 40 fogos na Lomba da Maia e na Lomba de São Pedro, a <i>SDRG, S.A.</i>, entregou-lhe, como princípio de pagamento, a quantia de 1 935 004,66 euros. Admitindo-se a possibilidade de se proceder à cessação do contrato-promessa de compra e venda celebrado, os outorgantes acordam a devolução da quantia entregue, reconhecendo que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, procedeu à devolução de 700 000,00 euros; ▪ A <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, vai vender ao Município da Ribeira Grande um prédio rústico na Lomba da Maia e três lotes de terreno destinado a construção urbana, na Ribeirinha, pelo preço global de 400 000,00 euros, cedendo à <i>SDRG, S.A.</i> os créditos futuros sobre o Município da Ribeira Grande⁵⁰.

⁴⁹ Doc. 11.3.

⁵⁰ Os créditos foram recebidos em 05-05-2010 (40 000,00 euros), 28-12-2010 (6 000,00 euros) e 30-12-2010 (291 175,46 euros).



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Documentos	Data	Outorgantes	Objeto
Escritura de compra e venda de imóveis	05-05-2010	SDRG, S.A., e Município	A <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , vende ao Município da Ribeira Grande um prédio rústico na Lomba da Maia e três lotes de terreno destinado a construção urbana, na Ribeirinha, pelo preço global de 400 000,00 euros.
Declaração de reconhecimento de dívida	07-10-2010	SDRG, S.A., e <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	<p>A <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, reconhece ser devedora à <i>SDRG, S.A.</i>, do montante de 835 004,66 euros, valor sobre o qual serão contabilizados juros de mora, com referência à data de 01-05-2010. O valor em causa resulta do acordo celebrado com a <i>SDRG, S.A.</i> para revogação dos efeitos do contrato-promessa de compra e venda celebrado entre as partes, relativo a 40 fogos na Lomba de São Pedro e Lomba da Maia, com a consequente devolução das quantias recebidas por força do contrato-promessa.</p> <p>As quantias em dívida eram no montante de 1 935 004,66 euros, dos quais 700.000,00 euros já foram entregues à <i>SDRG, S.A.</i>, e 400.000,00 euros foram acautelados pelo contrato de cessão de créditos celebrado entre a <i>SDRG, S.A.</i> e a <i>Aldeiasilha, S.A.</i>.</p>
Contrato para pagamento de dívida e constituição de garantia	25-11-2010	SDRG, S.A., e <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	<p>Ficou estipulado que a dívida da <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, à <i>SDRG, S.A.</i>, será garantida pela constituição de uma hipoteca, no montante de 1.000.000,00 euros, sobre um prédio urbano situado nos Arrifes, relativamente ao qual já existe uma hipoteca constituída a favor da <i>CGD</i> para garantia de uma dívida àquela instituição, no montante de 7 517 500,00 euros⁵¹.</p> <p>Acorda-se que o pagamento da quantia em dívida (835 004,66 euros) será efetuado:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ No prazo de um ano, o montante de 320 000,00 euros;▪ No prazo máximo de dois anos, o remanescente, acrescido dos juros devidos. <p>Foi ainda acordado que a quantia em dívida seria paga com o resultado das vendas das frações do prédio objeto da hipoteca, comprometendo-se a <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, a entregar à <i>SDRG, S.A.</i> o montante de 15.000,00 euros, por cada fração vendida.</p>
Escritura de constituição de hipoteca	25-11-2010	SDRG, S.A., e <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	Constituição de uma hipoteca, no montante de 1.000.000,00 euros, sobre o prédio urbano situado nos Arrifes (com primeira hipoteca registada favor da <i>CGD</i>) ⁵² .

⁵¹ A *SDRG, S.A.*, instaurou, em 22-09-2010, uma providência cautelar tendente ao arresto do mesmo prédio. A referida providência não foi decretada, uma vez que o Tribunal (por sentença de 07-10-2010) entendeu não ter sido provido o requisito do receio da perda da garantia patrimonial, designadamente a possibilidade de ocultação ou dissipação do património.

⁵² Empreendimento da Piedade – Lote 84 (prédio com 78 apartamentos), sito na freguesia de Arrifes, concelho de Ponta Delgada, descrito na conservatória do Registo Predial de Ponta Delgada, sob o n.º 3506/20070115, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o n.º 3135.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Documentos	Data	Outorgantes	Objeto
Contrato de cessão de créditos	30-12-2010	SDRG, S.A., e CGD	A SDRG, S.A., cede à CGD os seus créditos sobre o Município da Ribeira Grande, no montante de 300 000,00 euros, resultantes das transações de terrenos efetuadas entre a Aldeiasilha, S.A., e o Município da Ribeira Grande e do contrato de cessão de créditos celebrado entre a SDRG, S.A., e a Aldeiasilha, S.A. Em contrapartida, a CGD entregou à SDRG, S.A. a quantia de 291.175,46 euros (dedução do imposto de selo devido).

89 Deste modo, a *Aldeiasilha, S.A.*:

- Procedeu à devolução do montante de 700 000,00 euros, em numerário⁵³.
- Vendeu diversos imóveis ao Município da Ribeira Grande, pelo preço de 400 000,00 euros, cedendo os créditos futuros resultantes deste negócio à *SDRG, S.A.*⁵⁴, que, por seu turno, os cedeu à *CGD* no âmbito do contrato celebrado em 30-12-2010⁵⁵.
- Reconheceu, mediante a celebração de contrato, uma dívida de 835 004,66 euros para com a *SDRG, S.A.*, comprometendo-se a liquidar, até ao final de novembro de 2011, um valor mínimo de 320 000,00 euros, e até ao final de novembro de 2012, a dívida remanescente, acrescida dos respetivos juros⁵⁶.

90 O processo de venda de imóveis ao Município da Ribeira Grande será abordado a seguir, no ponto 5.4.3.2.

91 **Quanto ao contrato para pagamento de dívida e constituição de garantia, verificou-se que também não foi cumprido.** A *Aldeiasilha, S.A.*, alegou que «só poderia liquidar a dívida com a resolução da venda do lote 84 dos Arrifes (cerca de 100 fogos), prédio este onerado à *CGD* e com uma 2.ª hipoteca da *SDRG, S.A.*»⁵⁷.

92 Em 31-12-2012, o empreendimento encontrava-se concluído, faltando proceder à constituição da propriedade horizontal. Estava em discussão a possibilidade de a respetiva venda ser suficiente para o pagamento do crédito vencido ou, em alternativa, a hipótese de a *Aldeiasilha, S.A.*, proceder à dação em pagamento do prédio em causa à *CGD*, com inclusão, neste acordo, do montante em dívida à *SDRG, S.A.* Quanto à pri-

⁵³ A restituição foi feita através de duas prestações: a primeira, em 31-03-2010, no montante de 150 000,00 euros, e, a segunda, em 30-04-2010, no montante de 550 000,00 euros.

⁵⁴ Doc. 11.11.

⁵⁵ Doc. 11.12.

⁵⁶ A *SDRG, S.A.*, informou a equipa de auditoria que não optou pela via judicial, por entender que tal via poderia resultar na venda do empreendimento dos Arrifes, em processo executivo ou insolvencial, por um valor substancialmente mais reduzido do que aquele que poderia vir a ser obtido através da estratégia adotada e, como tal, insuficiente para o pagamento do seu crédito.

⁵⁷ Cfr. relatório e contas da *SDRG, S.A.*, referente ao exercício de 2011 (Doc. 10.5., p. 10).



meira hipótese, existia, ainda, a possibilidade do Governo Regional dos Açores adquirir ou arrendar os fogos do Lote 84, tal como sucedeu nos Lotes 82 e 83 do mesmo empreendimento.

5.4.3.2. *Idem.* Aquisição de imóveis pelo Município da Ribeira Grande

- 93 A aquisição dos imóveis pelo Município da Ribeira Grande foi autorizada por despachos do Presidente da Câmara Municipal, de 12-02-2010⁵⁸.
- 94 A compra e venda concretizou-se mediante a celebração de duas escrituras, onde outorgou, em representação do Município da Ribeira Grande, Ricardo José Moniz da Silva, na altura Presidente da Câmara Municipal, tendo exercido as funções de notária privativa a Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Regina Paula Gouveia Maito Feijó⁵⁹.
- 95 Das escrituras de compra e venda, destaca-se:

Quadro XVII: Alienação de imóveis pela Aldeiasilha, S.A., ao Município da Ribeira Grande

(em Euro)

Data de celebração	Vendedor	Descrição dos imóveis	Valor	Plano de pagamentos
05-05-2010	Aldeiasilha, S.A.	Três lotes sitos na Rua do Jogo, na Freguesia da Ribeirinha, inscritos sob os artigos 78 a 80	100.000,00	<ul style="list-style-type: none">▪ 10.000,00, no ato da escritura▪ 15.000,00, em dezembro de 2010▪ 25.000,00, em abril de 2011▪ 25.000,00, em agosto de 2011▪ 25.000,00, em dezembro de 2011
05-05-2010	Aldeiasilha, S.A.	Prédio rústico, sito na Canada Nova, Freguesia da Lomba da Maia, inscrito sob o artigo 245C.	300.000,00	<ul style="list-style-type: none">▪ 30.000,00, no ato da escritura▪ 45.000,00, em dezembro de 2010▪ 75.000,00, em abril de 2011▪ 75.000,00, em agosto de 2011▪ 75.000,00, em dezembro de 2011

- 96 Os contratos de compra e venda foram integralmente executados até 30-12-2011, como segue⁶⁰:

⁵⁸ Exarados nos relatórios de avaliação dos imóveis (doc.^{os} 11.5. e 11.6.).

⁵⁹ Doc.^{os} 11.7. e 11.8.

⁶⁰ Doc.^{os} 11.9. e 11.10.



Quadro XVIII: Aquisição de imóveis pelo Município da Ribeira Grande – Execução dos contratos

(em Euro)

Descrição dos imóveis	N.º	Ordens de pagamento		Valor
		Datas		
		Autorização	Pagamento	
Aquisição de lotes de terreno, sitos na Rua do jogo, na freguesia da Ribeirinha	1978	04-05-2010	05-05-2010	10.000,00
	4458	23-12-2010	28-12-2010	15.000,00
	1545	27-04-2011	03-04-2011	25.000,00
	2808	12-08-2011	01-09-2011	25.000,00
	4465	30-12-2011	30-12-2011	25.000,00
			Subtotal	100.000,00
Aquisição de prédio rústico, sito na Canada Nova, freguesia da Lomba da Maia	1979	04-05-2010	05-05-2010	30.000,00
	4457	23-12-2010	28-12-2010	45.000,00
	1544	27-04-2011	03-04-2011	75.000,00
	2807	12-08-2011	01-09-2011	75.000,00
	4464	30-12-2011	30-12-2011	75.000,00
			Subtotal	300.000,00
			Total	400.000,00

- 97 Em função da análise documental, observa-se que os contratos:
- Foram celebrados com o Município da Ribeira Grande;
 - Envolveram aquisições patrimoniais;
 - Estavam sujeitos à forma escrita por força da lei⁶¹;
 - Implicaram despesa que, no seu conjunto, atingiu o montante de 400 000,00 euros;
 - Preveem o pagamento de parte do preço no ato da celebração.
- 98 Nos termos dos artigos 5.º, n.º 1, alínea c), 46.º, n.º 1, alínea c), e 48.º da LOPTC, conjugado com o artigo 138.º, n.º 1, da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril⁶², em 2010 estavam sujeitas à fiscalização prévia do Tribunal de Contas as minutas de contratos celebrados pelas autarquias locais, de valor superior a 350 000,00 euros, cujos encargos, ou parte deles, tivessem de ser satisfeitos no ato da sua celebração.
- 99 O n.º 1 do artigo 138.º da Lei n.º 3-B/2010 determina, para efeitos do disposto no artigo 48.º da LOPTC, que ficam isentos de fiscalização prévia do Tribunal de Contas os «actos e contratos, considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si, cujo montante não exceda o valor de €350 000». Deste

⁶¹ Artigo 875.º do Código Civil.

⁶² Lei do Orçamento do Estado para 2010.



modo, estavam sujeitos a fiscalização prévia os contratos relacionados entre si que, considerados conjuntamente, fossem de valor superior a 350 000,00 euros.

- 100 No caso concreto, os contratos estão claramente relacionados entre si, porquanto:
- Desde logo, ambos os contratos concorrem para o mesmo objetivo (cedência dos créditos futuros, resultantes do negócio, à *SDRG, S.A.*, para regularização de dívidas da *Aldeiasilha, S.A.*, junto daquela entidade).
 - Depois, foram autorizados na mesma data (em 12-02-2010).
 - Foram celebrados simultaneamente (em 05-05-2010) entre os mesmos outorgantes.
 - Têm o mesmo objeto (aquisição de imóveis).
 - As condições contratuais são idênticas (divergindo apenas quanto ao valor).
- 101 O conteúdo destes contratos poderia, pois, ter sido objeto de um único contrato.
- 102 Não havendo dúvidas de que se está perante contratos que estão relacionados entre si, devem ser considerados, para efeitos de fiscalização prévia, pelo seu **valor conjunto**. Neste sentido, e dado que parte dos encargos dos contratos de aquisição de imóveis foram satisfeitos no ato da sua celebração⁶³, **as minutas dos contratos deveriam ter sido submetidas a fiscalização prévia, o que não se verificou.**
- 103 Como se observou, os contratos de compra e venda foram integralmente executados, com o pagamento do montante de 400 000,00 euros, tendo as ordens de pagamento sido autorizadas entre 04-05-2010 e 30-12-2011.
- 104 **A execução de contratos que não tenham sido submetidos à fiscalização prévia quando a isso estavam legalmente sujeitos é suscetível de gerar responsabilidade financeira sancionatória**, nos termos previstos na parte final da alínea *h*) do n.º 1 do artigo 65.º da LOPTC, com a redação dada pela Lei n.º 48/2006, de 29 de agosto, na altura em vigor.
- 105 A infração é punível com multa, a fixar entre os montantes mínimo de 2 550,00 euros e máximo de 18 360,00 euros, de acordo com o n.º 2 do citado artigo 65.º da LOPTC, na redação dada pela Lei n.º 61/2011, de 7 de dezembro, em virtude da última autorização de pagamento ter sido praticada (em 30-12-2011) na vigência desta lei⁶⁴.

⁶³ No caso de serem convencionados pagamentos na data da celebração do contrato a respetiva minuta deve ser submetida a fiscalização prévia, independentemente do valor desses pagamentos (pode ser a totalidade ou parte do preço; se for parte do preço, o seu valor pode ser superior ou inferior ao do limiar de sujeição a visto).

⁶⁴ Tendo presente que, nos termos do n.º 2 do artigo 30.º do Código Penal, aplicável enquanto regime subsidiário do direito sancionatório, «[c]onstitui um só crime continuado a realização plúrima do mesmo tipo de crime ou de vários tipos de crime que fundamentalmente protejam o mesmo bem jurídico, executada por forma essencialmente homogênea e no quadro da solicitação de uma mesma situação exterior que diminua consideravelmente a culpa do agente». Com efeito, nas condições em que ocorreu, a realização, por diversas vezes, do mesmo tipo de infração, permite considerá-la como uma única infração continuada.



106 São responsáveis:

- Ricardo José Moniz da Silva, na qualidade de, então, Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, por ter autorizado o pagamento do preço dos imóveis⁶⁵, sem que, previamente, tivesse remetido as minutas das escrituras de compra e venda para fiscalização prévia do Tribunal de Contas, conforme lhe competia, nos termos do n.º 4 do artigo 81.º da LOPTC e da alínea l) do n.º 1 do artigo 68.º da LAL;
- Regina Paula Gouveia Maiato Feijó, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, que, na qualidade de notária privativa, não advertiu, nos atos de outorga das duas escrituras, para a sujeição das minutas dos contratos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, em incumprimento da obrigação, prevista no n.º 2 do artigo 174.º do Código do Notariado, de advertir as partes para a existência de um vício que gera a ineficácia do ato – falta do visto do Tribunal de Contas – e de consignar na escritura a advertência que tenha feito⁶⁶, sendo responsável nos termos do n.º 4 do artigo 61.º, aplicável por remissão do n.º 3 do artigo 67.º, ambos da LOPTC, por não ter esclarecido os assuntos da sua competência de harmonia com a lei.

107 Para a punição, é necessário que o agente do facto atue com culpa, seja na forma dolosa, seja na forma negligente, sendo que, neste caso, o limite máximo é reduzido a metade, nos termos do disposto no n.º 5 do citado artigo 65.º da LOPTC.

108 Nas respostas apresentadas em contraditório, transcritas em anexo, os responsáveis alegaram, em síntese, que:

- Entre a publicação da norma indicada como tendo sido violada, constante do n.º 1 do artigo 138.º da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, e a celebração das escrituras mediarão sete dias ou cinco dias úteis.
- Acrescentaram que:

...não se tratou de uma mera alteração habitual ou expectável do preceito da lei do orçamento de Estado para 2010. Lembremos que este preceito é de inclusão repetida nos vários diplomas orçamentais, por imposição do art.º 48.º da LOPTC, mas neste caso tratou-se de uma alteração material completamente inovadora e que veio ampliar radicalmente o objeto da fiscalização prévia.

⁶⁵ O responsável autorizou nove das 10 ordens de pagamento, a saber, n.ºs 1979/2010, 4457/2010, 4458/2010 (doc. 11.10), 1544/2011, 1545/2011, 2807/2011, 2808/2011, 4464/2011 e 4465/2011 (doc. 11.9).

⁶⁶ O artigo 174.º do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 207/95, de 14 de Agosto, dispõe:

Artigo 174.º

Actos anuláveis e ineficazes

1 – A intervenção do notário não pode ser recusada com fundamento de o acto ser anulável ou ineficaz.

2 – Nos casos previstos no número anterior, o notário deve advertir as partes da existência do vício e consignar no instrumento a advertência que tenha feito.



- As minutas das escrituras foram aprovadas por despacho de 12-02-2010, sendo certo que «... estas não estavam, então, sujeitas a fiscalização, pelo que o procedimento da sua aprovação foi absolutamente correto».
- Concluindo que:
 - Parece-nos razoável entender que num processo em que há um encadeamento de atos sucessivos, quando se pratica um ato verifica-se as condições da sua regularidade e uma vez o ato praticado tendemos a não voltar a confirmá-las.
- As avaliações dos imóveis foram feitas em informações distintas uma vez que se tratavam de proprietários distintos, o que implicava processos de escrituras distintos.
- Quanto ao controlo da sujeição a fiscalização prévia da aquisição do prédio da Lomba da Maia:
 - Pela ckeck list do processo de aquisição do prédio da Lomba da Maia e notária colocou o visto no Não aplicável (N/A) no ponto do Tribunal de contas para aquisições superiores a 350.000€, uma vez que o prédio seria adquirido por 300.000€
- Quanto aos três lotes da Ribeirinha:
 - Só a 04-05-2010 e no seguimento do e-mail que a notária enviou à S. Contabilidade em 30-04-2010, o compromisso passou para o nome da [Aldeiasilha];
 - A minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada pelo signatário em 12-02-2010 tem como primeiro outorgante Noronha Vasconcelos. A 04-05-2010, um dia antes da escritura, a notária elaborou nova minuta agora em nome de [Aldeiasilha] uma vez que tinha recebido novas certidões permanentes dos 3 lotes em finais de abril, tendo verificado que os lotes já estavam registados em nome de [Aldeiasilha]...
- Quanto ao âmbito da cessão de créditos:
 - A minuta do Acordo de resolução de contrato promessa, confissão de dívida e contrato de cessão de créditos enviada pelo Administrador-Delegado da Ribeira Grande Mais à notária em 12 de fevereiro de 2010 faz referência apenas ao prédio da Lomba da Maia e à [Aldeiasilha]. A cessão de créditos assinada a 30-04-2010 difere desta minuta uma vez que inclui também os 3 lotes da Ribeirinha. O que comprova que a cessão de créditos seria apenas para o prédio da Lomba da Maia e no valor de 300.000€(valor inferior ao limite sujeito a visto);
- Quanto à opção pela celebração de duas escrituras:
 - Não foram feitas duas escrituras, insiste-se, com intensão de fazer a reparição da despesa, mas antes porque o processo se iniciou com proprietários diferentes. Se o processo tivesse sido iniciado com apenas um proprietário ter-se-ia por certo feito apenas uma escritura, e aí como o valor de aquisição dos quatro prédios ultrapassava o limite sujeito a deliberação e a visto prévio teria sido submetida a aquisição dos prédios ao órgão executivo e deliberativo e a visto do Tribunal de Contas.



- 109 Assim, atendendo a que:
- a) Mostra-se suficientemente evidenciado, nas respostas dadas em contraditório, não haver dolo por parte dos responsáveis.
 - b) Por outro lado, no âmbito do Relatório n.º 15/2010-FP/SRATC, de 09-09-2010 (*Auditoria ao contrato de compra e venda de imóvel – Município da Ribeira Grande – Processo de fiscalização prévia n.º 071/2010*), formulou-se uma recomendação sobre o assunto, mas, além da situação de facto ser algo diferente, a recomendação, atendendo à data em que foi formulada, não poderia ser tida em conta na remessa das minutas dos contratos a fiscalização prévia, por ser posterior à outorga das escrituras e à primeira autorização de pagamento (04-05-2010).
 - c) Neste contexto, considera-se suficiente reiterar a referida recomendação formulada à Câmara Municipal da Ribeira Grande, no âmbito do Relatório n.º 15/2010-FP/SRATC, de 09-09-2010, no sentido da «aplicação de procedimentos de controlo que visem assegurar a submissão atempada à fiscalização prévia do Tribunal de Contas dos contratos que a isso estejam legalmente sujeitos e, simultaneamente, impeçam que estes produzam efeitos financeiros antes do visto».
- 110 Com estes fundamentos, o Tribunal, ao abrigo do disposto no n.º 9 do artigo 65.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 105.º, ambos da LOPTC, desde já **declara relevada a responsabilidade por esta infração.**
- 5.5. Constituição da parceria público-privada
- 5.5.1. *Aquisição da participação social*
- 111 Em 19-09-2006, a Câmara Municipal da Ribeira Grande autorizou a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, a adquirir 49% do capital social da *SDRG, S.A.* (24 500,00 euros), com fundamento na necessidade de «promover o acompanhamento conveniente de todo o processo relativo à disponibilização dos fogos»⁶⁷. A partir de 31-10-2006, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, passou a ser acionista minoritária da *SDRG, S.A.*
- 112 Face ao disposto na alínea *f*) do artigo 16.º e na alínea *e*) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 58/98, admitia-se, na altura, que as empresas municipais pudessem participar no capital de sociedades comerciais, quer aquando da sua constituição, quer posteriormente. Para tal, haveria que respeitar a limitação legal estabelecida para a participação dos próprios municípios no capital dessas empresas privadas, fixada no artigo 40.º da mesma lei (o objeto social das empresas estava limitado à exploração de atividades

⁶⁷ Doc. 7.3.



que prosseguissem fins de reconhecido interesse público, contidas no âmbito das atribuições municipais, nos termos do n.º 2 do artigo 1.º)⁶⁸.

- 113 A aquisição da participação social na *SDRG, S.A.*, desenvolveu-se no domínio de uma operação que visava a construção, aquisição e posterior arrendamento de fogos destinados a habitação social, constituindo-se, por esta via, uma **parceria público-privada de tipo institucional**⁶⁹.
- 114 O Decreto-Lei n.º 86/2003, de 26 de abril⁷⁰ – aplicável, por analogia, na falta de legislação que regulasse a matéria no âmbito do setor empresarial local, à data da aquisição da participação social (31-10-2006) – define parceria público-privada como «o contrato ou a união de contratos, por via dos quais entidades privadas, designadas por parceiros privados, se obrigam, de forma duradoura, perante um parceiro público, a assegurar o desenvolvimento de uma actividade tendente à satisfação de uma necessidade colectiva, e em que o financiamento e a responsabilidade pelo investimento e pela exploração incumbem, no todo ou em parte, ao parceiro privado» (n.º 1 do artigo 2.º). Nos termos do disposto nos artigos 6.º e 7.º do mesmo diploma legal, o lançamento e a contratação da parceria público-privada pressupõe «(...) a configuração de um modelo que apresente para o parceiro público vantagens relativamente a formas alternativas de alcançar os mesmos fins e que, simultaneamente, apresente para os parceiros privados uma expectativa de obtenção de remuneração adequada aos montantes investidos e ao grau de risco em que incorrem», e «[a] partilha de riscos entre as entidades públicas e privadas deve estar claramente tipificada contratualmente», devendo «(...) implicar uma significativa e efetiva transferência de risco para o sector privado»⁷¹.

⁶⁸ A *SDRG, S.A.*, desenvolve atividade enquadrável nas atribuições municipais (*cf.* artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de setembro), bem como no objeto principal da *Ribeira Grande Mais, E.M.*

⁶⁹ As parcerias público-privadas de tipo institucional caracterizam-se por implicarem uma cooperação numa entidade distinta, contrariamente à parceria público-privada de tipo contratual, que se efetiva, designadamente, por via da celebração de contratos de concessão.

⁷⁰ Com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 141/2006, de 27 de julho. Entretanto, o diploma foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 111/2012, de 23 de maio.

⁷¹ Também de acordo com o *Livro Verde sobre as parcerias público-privadas e o direito comunitário em matéria de contratos públicos e concessões*, as parcerias público-privadas são formas de cooperação entre as autoridades públicas e as empresas, tendo por objetivo assegurar o financiamento, a construção, a renovação, a gestão ou a manutenção de uma infraestrutura ou a prestação de um serviço, caracterizando-se, de um modo geral, pelos seguintes elementos:

- A duração relativamente longa da relação.
- O modo de financiamento do projeto, assegurado em parte pelo setor privado.
- O papel importante do agente económico, que participa em diferentes fases do projeto (conceção, realização, aplicação, financiamento).
- A distribuição dos riscos entre o parceiro do setor público e o parceiro do setor privado, para o qual são transferidos os riscos habitualmente suportados pelo setor público.

No mesmo *Livro Verde* acrescenta-se que as parcerias público-privadas procuram ser uma alternativa de recurso ao crédito para a ultrapassagem de constrangimentos orçamentais, pois estas permitem realizar economias, na medida em que o parceiro privado participa em todas as fases do projeto (conceção, execução e exploração), suportando os riscos tradicionalmente a cargo do setor público, pelo que se pode afirmar que a primeira função de uma parceria público-privada é o financiamento de obras públicas.



- 115 Conforme decorre do anteriormente referido, a decisão de aquisição das participações sociais sustentou-se apenas na necessidade de «promover o acompanhamento conveniente de todo o processo relativo à disponibilização dos fogos». Não foram concretizados os objetivos que se pretendia atingir, os meios para tal e as responsabilidades que caberiam ao parceiro público e ao parceiro privado na gestão do projeto (partilha de riscos). Não foram, também, demonstradas as vantagens deste modelo para o parceiro público, relativamente a formas alternativas de atingir os mesmos fins.
- 116 Para além disso, sobressaem do negócio elementos típicos do **contrato de empreitada de obras públicas**.
- 117 Com efeito, previa-se que os fogos a dar de arrendamento pela *SDRG, S.A.*, fossem construídos, com um custo associado de 17 509 834,54 euros, de acordo com as especificações de entidade adjudicante (*Ribeira Grande Mais, E.M.*), que os poderia adquirir, decorrido determinado período. Os encargos seriam assegurados pelo Município da Ribeira Grande, mediante o reembolso dos financiamentos para a aquisição dos fogos, por via do contrato-programa outorgado com a *Ribeira Grande Mais, E.M.*
- 118 Pretendeu-se atingir este resultado **sem a adoção de procedimento pré-contratual que assegurasse a transparência, a igualdade e a concorrência na escolha do contratante**.
- 119 Com efeito, o procedimento pré-contratual anteriormente levado a efeito pela *Ribeira Grande Mais, EM*, que se limitou à consulta de três entidades, tinha por objeto o arrendamento de 192 fogos para habitação social no concelho da Ribeira Grande. O procedimento lançado não se dirigia à escolha de parceiro privado para, com a empresa municipal, constituir uma “parceria” público-privada, em que os encargos com o financiamento do empreendimento ficariam a cargo do parceiro público⁷².
- 120 Na altura, apenas a *SDRG, S.A.*, apresentou proposta, no âmbito de uma consulta a três entidades, mas seria expectável que se a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, tivesse lançado um procedimento, aberto a todos os interessados, com as condições contratuais que, na realidade, vieram a ser acordadas, poderia ter obtido outras propostas, eventualmente mais favoráveis, atendendo ao volume de obras e valores envolvidos.

5.5.2. Acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira

- 121 Em 17-01-2007 foi celebrado um *acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira* (doravante, apenas acordo)⁷³, entre os acionistas *Aldeiasilha, S.A.*, *Sociedade de Construções A. Faustino & Helder, S.A.*, *Correia & Vasconcelos, S.A.*,

⁷² Cfr. ponto 5.3.1., *supra*.

⁷³ Doc. 7.6.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Costa Empreiteiros, S.A., Pereira & Botelho, L.^{da} (designados de primeiros acionistas) e a *Ribeira Grande Mais, E.M.* (designada de segunda acionista).

122 O acordo, **estabelecido pelo período de 27 anos**, regula especificamente as relações societárias das partes bem como os termos da sua cooperação recíproca na implementação da parceria, tendo por objetivo a realização e a exploração temporária da habitação social.

123 Nos *considerandos* do acordo é referido:

(C) A SEGUNDA ACCIONISTA não detém capacidade técnica, nem dispõe de capitais próprios para o desenvolvimento, construção, gestão e conservação de fogos destinados a habitação social, adiante HABITAÇÃO SOCIAL, nem podendo, por si só, cumprir as actividades previstas nos seus Estatutos;

(D) Ao constituir uma parceria sob a forma de SOCIEDADE, as Partes pretendem viabilizar a HABITAÇÃO SOCIAL mediante a conjugação da iniciativa privada com os meios e activos afectos à Administração Autárquica;

(E) OS PRIMEIROS ACCIONISTAS já desenvolveram iniciativas no sentido de assegurarem o necessário financiamento para a realização da HABITAÇÃO SOCIAL;

(F) OS PRIMEIROS ACCIONISTAS, tendo em conta as regras do Eurostat relativas a parcerias público-privadas, assumem a responsabilidade pelo risco dos financiamentos da construção e disponibilização dos fogos; ...

124 Quanto à partilha das responsabilidades foi acordado o seguinte (cláusula 2.^a do acordo):

Quadro XIX: Acordo de acionistas e partilha de responsabilidades – SDRG, S.A.

Responsabilidades	Ribeira Grande Mais, E.M.	Parceiros privados ⁷⁴	SDRG, S.A.
Relativas à parte técnica		Avaliação de projetos de conceção e construção; Planeamento da execução física e cronológica da construção; Elaboração ou revisão de projetos (cláusula 2.2., alínea a), subalíneas i), ii) e iii).	

⁷⁴ A saber: Aldeiasilha, S.A., Sociedade de Construções A. Faustino & Helder, S.A., Correia & Vasconcelos, S.A., Costa Empreiteiros, S.A., e Pereira & Botelho, L.^{da}.



Responsabilidades	<i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>	Parceiros privados ⁷⁴	<i>SDRG, S.A.</i>
Relativas à parte económica e financeira		Obtenção dos financiamentos, incluindo a prestação de garantias, destinados à construção dos fogos (cláusula 2.2., alínea b), subalínea i).	Negociação das condições de financiamento com entidades financeiras; Coordenação na elaboração de candidaturas a subsídios de apoio a fundo perdido para obtenção de participações; Obtenção dos financiamentos, incluindo a prestação de garantias, destinados à construção dos fogos; Elaboração e atualização dos planos de pagamento (cláusula 2.2., alínea c), subalíneas i), ii), iii), e v).
Relativas à exploração	Gestão, coordenação e supervisão da exploração dos fogos; Seleção dos beneficiários dos fogos (cláusula 2.2., alínea d), subalíneas i) e ii).		Otimização de processos de conservação e manutenção dos fogos; Elaboração da contabilidade, fluxos de caixa, orçamentos, planos económicos e balanços anuais (cláusula 2.2., alínea g), subalíneas ii) e iv).

- 125 Em matéria de repartição de responsabilidades, dispõe o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 86/2003, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 141/2006, que, no âmbito das parcerias público-privadas, «ao parceiro privado cabe, preferencialmente, o financiamento, bem como o exercício e a gestão da actividade contratada».
- 126 Relativamente aos financiamentos contratados, aspeto que será desenvolvido adiante⁷⁵, importa desde já destacar que:
- O serviço da dívida era satisfeito pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, com o montante das rendas a pagar pela disponibilização dos fogos, montante este que, por seu turno, era transferido pelo Município da Ribeira Grande.
 - Foi prestada uma garantia especial pelo Município, através da emissão de uma carta de conforto, datada de 20-07-2007.
- 127 Deste modo, com a instituição desta parceria público-privada, **o parceiro público assumiu todos os riscos inerentes ao pagamento dos financiamentos contratados pela SDRG, S.A.**
- 128 Cabe ainda referir o seguinte: os contratos-promessa de compra e venda celebrados entre a *SDRG, S.A.*, e os empreiteiros previam a realização de pagamentos no montante de 10 205 900,74 euros, até 18-10-2006. No entanto, a primeira *tranche* de paga-

⁷⁵ Cfr. ponto 5.6.1., *infra*.



mentos, no montante de 4 000 000,00 euros, foi efetuada em 15-12-2006⁷⁶, já depois de instituída a parceria público-privada.

Quadro XX: SDRG, S.A. – Primeira tranche de pagamentos aos empreiteiros

(em Euro)

Promitente vendedor	N.º de fogos	Pagamentos	
		Data	Valor
Costa Empreiteiros, S.A.	122		2.500.000,00
Noronha & Vasconcelos, S.A.	30	15-12-2006	714.995,34
Aldeiasilha, S.A.	40		785.004,66
Total	192	-	4.000.000,00

129 Daqui decorre que **a concretização desta operação só foi possível devido à intervenção do parceiro público.**

5.6. Financiamento do projeto

5.6.1. Contratos de mútuo

130 Em 20-04-2007, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, a *SDRG, S.A.*, e a *Costa Empreiteiros, S.A.*, celebraram um contrato de empréstimo com a *CGD* sob a forma de abertura de crédito com hipoteca, no montante de até 11 460 290,02 euros, pelo prazo de 25 anos, destacando-se os seguintes aspetos:

- O empréstimo foi concedido à *SDRG, S.A.*
- O empréstimo destinou-se a financiar a aquisição, à *Costa Empreiteiros, S.A.*, de 122 fogos de habitação social, em Santana e Matriz.
- A *SDRG, S.A.*, obrigou-se a não utilizar o empréstimo para fins diferentes dos que fundamentaram a sua concessão.
- A *Costa Empreiteiros, S.A.*, constituiu, a favor da *CGD*, uma hipoteca que teve por objeto parte dos terrenos de construção dos fogos.
- A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, reconheceu o interesse na concessão do empréstimo e na aquisição dos fogos pela *SDRG, S.A.*, obrigando-se a transferir para a *CGD* os montantes das rendas a pagar à *SDRG, S.A.*, pelo arrendamento dos 122 fogos, as quais estavam asseguradas pelo contrato-programa que a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, celebrou com o Município da Ribeira Grande.

⁷⁶ Com recurso à contratação de um empréstimo intercalar junto da *CGD*.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

- A *SDRG, S.A.*, consignou as receitas provenientes da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ao pagamento das obrigações emergentes do financiamento.
- 131 Com a celebração do contrato foi imediatamente utilizado o montante de 4 250 000,00 euros, destinado, parcialmente, à liquidação do empréstimo intercalar concedido à *SDRG, S.A.*, em 15-12-2006. O remanescente deveria ser utilizado no decurso da execução da empreitada, mediante solicitação da *SDRG, S.A.*, acompanhada do relatório da execução física e financeira da empreitada (o período de utilização e de carência de capital foi fixado em dois anos).
- 132 Na mesma data (20-04-2007), a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, a *SDRG, S.A.*, e a *Aldeiasilha, S.A.*, celebraram um contrato de empréstimo com a *CGD*, sob a forma de abertura de crédito com hipoteca, no montante de até 3 140 018,64 euros, pelo prazo de 25 anos, do qual se destaca:
- O empréstimo foi concedido à *SDRG, S.A.*
 - O empréstimo destinou-se a financiar a aquisição, à *Aldeiasilha, S.A.*, de 40 fogos de habitação social na Lomba de São Pedro e Lomba da Maia.
 - A *SDRG, S.A.*, obrigou-se a não utilizar o empréstimo para fins diferentes dos que fundamentaram a sua concessão.
 - A *Aldeiasilha, S.A.*, constitui, a favor da *CGD*, uma hipoteca que teve por objeto os terrenos de construção dos fogos.
 - A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, reconheceu o interesse na concessão do empréstimo e na aquisição dos fogos pela *SDRG, S.A.*, obrigando-se a transferir para a *CGD* os montantes das rendas a pagar à *SDRG, S.A.*, pelo arrendamento dos fogos, as quais estavam asseguradas pelo contrato-programa que a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, celebrou com o Município da Ribeira Grande.
 - A *SDRG, S.A.*, consignou as receitas provenientes da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ao pagamento das obrigações emergentes do financiamento.
- 133 Com a celebração do contrato foi imediatamente utilizado o montante de 1 750 000,00 euros destinado, parcialmente, à liquidação do empréstimo intercalar concedido à *SDRG, S.A.*, em 15-12-2006. O remanescente destinava-se a ser utilizado no decurso da execução da empreitada, mediante solicitação da *SDRG, S.A.*, acompanhada do relatório da execução física e financeira da empreitada (o período de utilização e de carência de capital era de dois anos).
- 134 Em 20-07-2007, o Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande emitiu uma **carta de conforto**, em benefício da *CGD*, aprovada por deliberações da Câmara Municipal e da Assembleia da Municipal da Ribeira Grande, de 17-04-2007 e de 12-06-2007, respetivamente, através da qual, declara, em síntese, que a Câmara Municipal:



- Tem conhecimento do empréstimo, até ao montante de 16 626 197,64 que a *CGD* vai conceder à *SDRG, S.A.*, visando a aquisição de 192 fogos de habitação social no concelho da Ribeira Grande.
- Tem conhecimento de que a *CGD* só aceita o financiamento pelo facto da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, deter 49% do capital da *SDRG, S.A.*, e a ainda pelo facto dos fogos, uma vez adquiridos, serem tomados de arrendamento pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, por prazo correspondente ao do empréstimo, ou seja, 25 anos.
- Através de contrato-programa, celebrado entre o Município e a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, já se encontram asseguradas as transferências das verbas necessárias para o pagamento das rendas do conjunto habitacional.
- Tudo fará para que a *Ribeira Grande Mais, E.M.* disponha sempre dos meios financeiros que lhe permitam cumprir regular e pontualmente as obrigações por si contraídas perante a *SDRG, S.A.*, a fim de que esta possa, por sua vez, cumprir perante a *CGD* as obrigações emergentes do contrato de financiamento.
- As transferências de verbas processar-se-ão por crédito em conta de depósitos à ordem constituída na *CGD*⁷⁷.

135 No ano seguinte, em 24-07-2008, a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, a *SDRG, S.A.*, e a *Noronha & Vasconcelos, S.A.*, celebraram com a *CGD* uma escritura que deu forma a uma união de contratos: um contrato de compra e venda, um contrato de mútuo com hipoteca e um mandato, destacando-se:

- A *Noronha & Vasconcelos, S.A.*, vendeu à *SDRG, S.A.*, pelo preço de 2 409 525,90 euros, 30 frações destinadas a habitação social, na Ribeirinha.
- A *CGD* concedeu à *SDRG, S.A.*, um empréstimo sob a forma de mútuo até ao montante de 2 409 525,90 euros, pelo prazo de 24 anos (sendo o primeiro ano de carência de capital).
- O empréstimo destinou-se a financiar a aquisição, à *Noronha & Vasconcelos, S.A.*, das 30 frações destinadas a habitação social.
- A *SDRG, S.A.*, constituiu a favor da *CGD*, uma hipoteca sobre as frações adquiridas à *Noronha & Vasconcelos, S.A.*, mediante declarações de distrate das hipotecas registadas a favor do IHRU.
- A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, confessou e reconheceu o interesse na concessão do empréstimo e na aquisição dos fogos pela *SDRG, S.A.*, obrigando-se a transferir para a *CGD*, o montante das rendas a pagar à *SDRG, S.A.*, pelo arrendamento dos 30 fogos, as quais estavam asseguradas pelo contrato-

⁷⁷ Doc.ºs 12.3. e 12.4.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

-programa que a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, celebrou com o Município da Ribeira Grande.

- A *SDRG, S.A.*, consignou as receitas provenientes da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ao pagamento das obrigações emergentes do financiamento.

136 Com a celebração do contrato foi imediatamente utilizado o montante de 2 409 525,90 euros.

137 Em resumo:

- Para financiar a aquisição de 192 fogos destinados a habitação social, a *SDRG, S.A.*, contraiu, em 2007 e 2008, três empréstimos bancários de longo prazo, no montante global de 17 009 834,56 euros, como segue:

Quadro XXI: *SDRG, S.A.* – Empréstimos contraídos

(em Euro)

Finalidade	Data	Modalidade	Montante contratado	Prazo	Taxa de juro ⁷⁸
Aquisição de 122 fogos	20-04-2007	Abertura de crédito com hipoteca	11.460.290,02	25 anos	<i>Euribor</i> a 6 meses + 2,00%
Aquisição de 40 fogos	20-04-2007	Abertura de crédito com hipoteca	3.140.018,64	25 anos	<i>Euribor</i> a 6 meses + 2,00%
Aquisição de 30 fogos	24-07-2008	Compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato	2.409.525,90	24 anos	<i>Euribor</i> a 6 meses + 2,00%.
Total			17.009.834,56		-

- Parte do produto dos empréstimos contraídos em 2007 foi imediatamente utilizado para liquidação do empréstimo intercalar, no montante de 6 000 000,00 euros, concedido pela *CGD* à *SDRG, S.A.*, em 15-12-2006.
- No âmbito dos contratos de empréstimo, a *SDRG, S.A.*, consignou ao cumprimento da dívida o valor que lhe era devido pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, pelo arrendamento dos referidos imóveis, durante um período de 25 anos.

⁷⁸ As taxas de juro indicadas correspondem às condições contratuais atualmente em vigor, de acordo com informação prestada, em contraditório, por Marco Paulo Medeiros Sousa, na altura presidente do conselho de administração da *SDRG, S.A.*

Relativamente aos empréstimos contraídos na modalidade de abertura de crédito com hipoteca, tanto o prazo do indexante (*Euribor*) como a margem (*spread*) foram objeto de várias alterações: *i*) o indexante começou por ter como referência o prazo de 6 meses, a que acrescia uma margem de 1,25%; *ii*) posteriormente, foi adotada a *Euribor* a 3 meses e renegociada a margem, que passou a ser de 0,875%; *iii*) finalmente, por motivo de prorrogação do período de diferimento do capital, foi novamente adotado o prazo de 6 meses para o indexante, tendo a margem sido agravada em 1,125%, fixando-se nos atuais 2%.

No que diz respeito ao terceiro financiamento, apenas se registou uma alteração ao nível da margem aplicável, que passou de 0,875% para os atuais 2%, igualmente motivada pela extensão do período de diferimento do capital.



- O valor das rendas a pagar à *SDRG, S.A.*, por seu turno, seria previamente disponibilizado à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, pelo Município da Ribeira Grande, ao abrigo do contrato-programa celebrado em 06-07-2005 (com aditamento de 03-01-2007), no montante de 27 501 691,51 euros.
- Deste modo, os recursos necessários à satisfação do serviço da dívida contraída pela *SDRG, S.A.*, para viabilizar o investimento com a aquisição dos imóveis, eram transferidos por via da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, com verbas provenientes do contrato-programa celebrado com o Município da Ribeira Grande, pelo que, **os encargos com a contratação dos três financiamentos bancários de longo prazo eram integralmente suportados pelo Município.**

138 Destacam-se, nesta matéria, as conclusões formuladas no ponto 7.2. do [Relatório n.º 09/2102-FS/SRATC](#), de 17-07-2012 (Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais):

... através da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, o Município adquiriu uma participação no capital social da *SDRG, S.A.*, no âmbito de uma operação desenvolvida para a construção de 192 fogos destinados a habitação social.

Para financiar a operação, a empresa contraiu três empréstimos de longo prazo, no montante global de €17 009 815,90, operações que atingem a respetiva maturidade em 2032, sendo os recursos necessários para assegurar o serviço da dívida transferidos pelo Município, por intermédio da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, nos termos anteriormente expostos. (...)

... a *SDRG, S.A.*, não possui capacidade de autossustentação económica nem financeira, razão pela qual os financiamentos de longo prazo contraídos por esta participada, no montante global de €17 009 815,90, integram a dívida financeira municipal ...



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

139 Conforme se observou no âmbito daquela auditoria, do capital mutuado (17 009 834,56 euros), foi utilizado o montante de 17 009 815,90 euros⁷⁹.

Quadro XXII: SDRG, S.A. – Utilização dos empréstimos contraídos

(em Euro)

Modalidade	Finalidade	Montante contratado	Montante utilizado	Pagamentos ao vendedor	Variação
Contrato de empréstimo sob a forma de abertura de crédito com hipoteca	Aquisição de 122 fogos à <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>	11.460.290,02	14.600.290,00	11.960.290,00	+ 499.999,98
Contrato de empréstimo sob a forma de abertura de crédito com hipoteca	Aquisição de 40 fogos à <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	3.140.018,64		1.935.004,66	- 1.205.013,98
Subtotal	162	14.600.308,66	14.600.290,00	13.895.294,66	
Contrato de compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato	Aquisição de 30 fogos à <i>Noronha & Vasconcelos, S.A.</i>	2.409.525,90	2.409.525,90	2.409.525,90	0,00
Subtotal	30	2.409.525,90	2.409.525,90	2.409.525,90	
Total	192	17.009.834,56	17.009.815,90	16.304.820,56	

140 O quadro anterior permite observar:

- Do montante total utilizado (17 009 815,90 euros), foram afetos à concretização dos investimentos a que se destinavam 16 304 820,56 euros.
- Deste modo, parte do empréstimo, que ascende a 704 995,34 euros, foi utilizada para outros fins que não a aquisição das habitações, nomeadamente para fazer face ao pagamento dos juros vencidos pelos empréstimos⁸⁰.
- Parte do produto do empréstimo contraído pela *SDRG, S.A.*, para a aquisição de fogos à *Aldeiasilha, S.A.*, foi utilizado para a aquisição de fogos à *Costa Empreiteiros, S.A.*, sendo de assinalar que, no âmbito daquele contrato de empréstimo:

a) A *SDRG, S.A.*, obrigou-se a não utilizar o empréstimo para fins diferentes dos que fundamentaram a sua concessão.

⁷⁹ Os financiamentos obtidos não correntes foram contratados de acordo com os seguintes prazos de reembolso:

Plano de reembolso	Capital	Juros	Total
Menos de 1 ano	156.119,50	138.192,00	294.311,50
1 a 2 anos	636.763,08	539.990,08	1.176.753,16
2 a 3 anos	656.884,41	519.063,87	1.175.948,28
3 a 4 anos	677.642,65	497.475,32	1.175.117,97
4 a 5 anos	699.056,00	475.205,00	1.174.261,00
Mais de 5 anos	14.183.350,20	4.763.059,78	18.946.409,98
Total	17.009.815,84	6.932.986,05	23.942.801,89

⁸⁰ Cfr. relatório e contas de 2011 (doc. 10.5., p. 11 do ficheiro).



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

b) A *Aldeiasilha, S.A.*, constituiu, a favor da *CGD*, uma hipoteca que tinha por objeto os terrenos de construção dos fogos.

- Parte do produto do empréstimo, no montante de 1 935 004,66 euros, foi utilizado para efetuar pagamentos à *Aldeiasilha, S.A.*, os quais não tiveram contraprestação efetiva. Note-se que a *CGD* condicionou a disponibilização das verbas à elaboração de um relatório da execução física e financeira da empreitada.

141 Até 31-12-2011, por conta da execução dos contratos, foram pagos juros no montante de 2 869 232,98 euros, correspondentes a 16,9% do financiamento contratado.

Quadro XXIII: *SDRG, S.A.* – Juros pagos até 31-12-2011

(em Euro)

Anos	Juros		Total
	Custos financeiros	Imobilizados	
2007	-	391.495,67	391.495,67
2008	76.532,71	705.738,54	782.271,25
2009	92.732,77	505.702,09	598.434,86
2010	230.140,21	296.745,63	526.885,84
2011	570.145,36	-	570.145,36
Total	969.551,05	1.899.681,93	2.869.232,98

142 Para uma melhor perceção do quadro anterior, importa referir que, nos empréstimos de longo prazo, os juros foram sendo imobilizados durante a fase de construção dos imóveis. Com as escrituras de aquisição dos imóveis, que, por sua vez, permitiram rendimentos resultantes da cobrança das rendas, os juros proporcionais a estas habitações foram sendo contabilizados como *gastos de investimentos*, de acordo com rácio entre o financiamento obtido e os fogos adquiridos.

143 Em idêntico período, a *SDRG, S.A.*, obteve os seguintes rendimentos:

Quadro XXIV: *SDRG, S.A.* – Rendimentos obtidos

(em Euro)

2007	2008	2009	2010	2011	Total
0,00	73.445,00	176.268,00	329.238,00	977.830,50	1.556.781,50

144 A insuficiência dos rendimentos provenientes do arrendamento dos fogos à *Ribeira Grande Mais, E.M.*⁸¹, para fazer face ao serviço da dívida dos empréstimos, determi-

⁸¹ Única fonte de rendimentos da empresa.



nou que a *SDRG, S.A.*, tivesse recorrido – pelo menos até outubro de 2010⁸² – ao saldo de capital ainda disponível para assegurar a cobertura dos juros suportados e de alguns gastos operacionais.

- 145 Para a situação descrita, foram determinantes os sucessivos atrasos registados na entrega dos imóveis por parte dos empreiteiros – inicialmente prevista para o 2.º semestre de 2007, mas que afinal só acabou por se concretizar entre julho de 2008 e março de 2011, tendo sido entregues apenas 152 dos 192 fogos contratualizados pela *SDRG, S.A.*
- 146 Como a *SDRG, S.A.*, deixou ao critério dos empreiteiros o prazo de execução das empreitadas – a respetiva conclusão teria lugar *preferencialmente* até 31-12-2007⁸³ – **acabou por suportar integralmente os custos decorrentes dos atrasos registados na entrega dos imóveis.**
- 147 A factualidade descrita indicia que a utilização dos avultados recursos públicos envolvidos na atividade da *SDRG, S.A.*, não se processou em conformidade com critérios de economia, eficiência e eficácia que deveriam ter presidido à respetiva gestão.

5.6.2. Procedimento pré-contratual

- 148 A *SDRG, S.A.*, celebrou os contratos de empréstimo sem que previamente tenha efetuado qualquer consulta ao mercado.
- 149 Deste modo, a Câmara Municipal da Ribeira Grande aceitou garantir os empréstimos e assegurar os meios para a satisfação do serviço da dívida ignorando se as condições contratadas seriam as melhores que o mercado podia oferecer.
- 150 Em 15-06-2009, a instituição de crédito agravou o *spread* dos empréstimos para 2,25%, na sequência do pedido de prorrogação do período de carência dos empréstimos, por mais 12 meses, solicitado pela *SDRG, S.A.*, «em virtude da maior parte das habitações ainda não ter sido entregue»⁸⁴.

5.7. Contratos de participação

- 151 Entre junho de 2008 e abril de 2011 foram celebrados os seguintes contratos de participação a fundo perdido entre a *Ribeira Grande Mais, E.M.* e o IHRU:

⁸² Cfr., uma vez mais, relatório e contas de 2011 (doc. 10.5., p. 11 do ficheiro).

⁸³ Cfr. ponto 5.4., *supra*.

⁸⁴ Doc. 12.10. (ponto 3 da ata, p. 3 do ficheiro).



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Quadro XXV: Contratos celebrados entre a Ribeira Grande Mais, E.M. e o IHRU

(em Euro)

Data	Prazo	Objeto	Valor	
			Total	Comparticipação
27-07-2008	12 anos	Comparticipação do arrendamento de 30 frações destinadas a habitação	2.115.216,00	846.086,40
26-09-2010	12 anos	Comparticipação do arrendamento de 89 frações destinadas a habitação	7.342.560,00	2.937.024,00
07-04-2011	12 anos	Comparticipação do arrendamento de 33 frações destinadas a habitação	2.682.720,00	1.073.088,00
Total		152	12.140.496,00	4.856.198,40

152 De acordo com as cláusulas terceira, quinta e sétima dos contratos de participação, as participações seriam pagas mensalmente e revistas anualmente, podendo a entidade beneficiária adquirir as habitações com financiamento obtido nos termos do Decreto-Lei n.º 135/2004 (neste caso, o montante da participação à aquisição deveria ser deduzido das quantias já participadas).

153 No citado Relatório n.º 09/2102-FS/SRATC, de 17-07-2012 (Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais), apurou-se que:

Para além das verbas disponibilizadas pelo Município, os *Subsídios à exploração* incorporam, também, os montantes transferidos pelo IHRU ao abrigo dos acordos de colaboração celebrados pela Autarquia em 30-01-2007, nos termos dos quais a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, beneficia de uma participação financeira a fundo perdido correspondente a 40% do valor total do custo incorrido com o arrendamento, à *SDRG, S.A.*, dos atuais 152 fogos, por um período de 12 anos.

154 No quadro seguinte evidencia-se a execução financeira dos referidos acordos, relativa ao triénio 2009-2011⁸⁵:

Quadro XXVI: Transferências anuais do IHRU para a Ribeira Grande Mais, E.M.

(em Euro)

2009	2010	2011
70.507,20	131.695,20	382.327,20

⁸⁵ Por seu turno, ao abrigo de um contrato ARAAL, celebrado a 07-03-2011, o Município beneficiará de uma verba no montante global de 2 019 204,00 euros, correspondente a 27,5% do valor total do custo do arrendamento de 89 fogos, por um período de 12 anos. Esta verba, que começou a ser processada em 2011, representa uma receita anual de 168 267,00 euros, até 2022.



- 155 A partir de 2012 o IHRU suspendeu o pagamento das verbas acordadas no âmbito dos contratos de comparticipação financeira celebrados com a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, ao abrigo do PROHABITA.
- 156 De acordo com informação prestada, em contraditório, por Marco Paulo Medeiros Sousa, na qualidade de, na altura, administrador-delegado da *Ribeira Grande Mais, E.M.*, na sequência de providência cautelar interposta no Tribunal Administrativo e Fiscal de Ponta Delgada pelo Município da Ribeira Grande⁸⁶, foi obtido um acordo extrajudicial entre as partes, formalizado a 30-09-2013, ao abrigo do qual o IHRU «... pagou à *Ribeira Grande Mais* o montante de €573.301,20, correspondente a todas as comparticipações em atraso ...».

5.8. Conclusão

- 157 De acordo com o modelo contratual inicialmente delineado, caberia à *SDRG, S.A.*, a construção e disponibilização, até 31-12-2007, de 192 fogos, que seriam arrendados à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, mediante pagamento de uma renda anual de 1 209 600,00 euros (atualizada periodicamente), durante o prazo de 25 anos. O pagamento das rendas pela *Ribeira Grande Mais, E.M.*, seria suportado pelo Município da Ribeira Grande, por via de um contrato-programa no qual o Município se comprometeu a transferir para a empresa municipal o montante global de 27 501 691,51 euros, durante um período de 25 anos.
- 158 Na execução do modelo, verificou-se:
- Foi instituída uma parceria público-privada que viabilizou a contratação, pela *SDRG, S.A.*, de três financiamentos bancários de longo prazo, no montante global de 17 009 834,56 euros, tendo sido utilizada a importância de 17 009 815,90 euros.
 - Com parte do produto deste empréstimo a *SDRG, S.A.*, adquiriu 152 imóveis que deu de arrendamento à *Ribeira Grande Mais, E.M.*, entre 01-08-2008 e 14-03-2011.
 - Do montante utilizado dos empréstimos:
 - a) 1 935 004,66 euros destinou-se à realização de pagamentos a um dos parceiros privados (*Aldeiasilha, S.A.*), que não tiveram como contrapartida a correspondente entrega dos imóveis;

⁸⁶ De acordo com uma nota do Gabinete de Imprensa da Câmara Municipal da Ribeira Grande, publicitada em 21-02-2013, a edilidade informava que tinha interposto no Tribunal Administrativo e Fiscal de Ponta Delgada uma providência cautelar contra o IHRU, o Ministério das Finanças e o Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, com o objetivo de «... determinar o pagamento das prestações já vencidas, no montante de €303 512,40, devidas em cumprimento de três contratos de colaboração do programa PROHABITA».



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

- b) 704 995,34 euros não foram afetados ao investimento a que se destinavam (aquisição dos imóveis), tendo sido aplicados na cobertura de despesas associadas a juros e outros gastos da própria empresa;
- c) 500 000,00 euros foram utilizados para efetuar pagamentos a um sócio privado, que não estavam contemplados no contrato-promessa de compra e venda celebrado pelas partes antes da constituição da parceria.
- Os encargos com a contratação dos financiamentos bancários eram integralmente suportados pelo Município, por via do contrato-programa celebrado com a *Ribeira Grande Mais, E.M.*

159 Em suma, a gestão imprimida pelos responsáveis da *SDRG, S.A.*, não foi orientada por critérios de economia, eficiência e eficácia.



PARTE III

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

6. Principais conclusões

- 160 A *Ribeira Grande Mais, E.M.*, era uma empresa local, criada em 2005, pelo Município da Ribeira Grande, como parte da estratégia de intervenção municipal no âmbito da habitação social, a qual envolveu a constituição de uma parceria público-privada institucionalizada, através da aquisição de uma participação correspondente a 49% do capital social de uma sociedade comercial já constituída, a *SDRG, S.A.*⁸⁷.
- 161 Decorridos oito anos, a Assembleia Municipal da Ribeira Grande deliberou dissolver a *Ribeira Grande Mais, E.M.*, por não possuir as condições mínimas de sustentabilidade legalmente definidas, tendo as operações de liquidação terminado no final de 2015⁸⁸.
- 162 Considerando este enquadramento global, apresentam-se a seguir as principais conclusões a que se chegou no âmbito da presente ação, que cobre o período que vai da constituição da empresa até à deliberação de dissolução, com ênfase para os exercícios de 2008 a 2012:

Ponto do Relatório	Conclusões
4.2.2.	As remunerações dos órgãos sociais da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> , não foram aprovadas pela Assembleia Municipal, em incumprimento do disposto na alínea l) do n.º 2 do artigo 53.º da LAL.
5.3.1.	O procedimento pré-contratual realizado pela <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> , tendo em vista o arrendamento de 192 fogos no concelho da Ribeira Grande, foi organizado de modo que poderá ter afastado potenciais interessados, não observando os princípios da transparência, da igualdade e da concorrência , porquanto: <ul style="list-style-type: none">• O procedimento pré-contratual limitou-se a uma consulta a apenas três entidades, quando estava em causa a realização de obras avaliadas em 17 009 834,54 euros;• Foi fixado um prazo muito curto para a apresentação de propostas – 20 dias;• As peças do procedimento omitem elementos essenciais à elaboração de candidaturas, designadamente o prazo do arrendamento pretendido, os requisitos mínimos de capacidade técnica e financeira dos concorrentes e os subfactores a ponderar na avaliação das propostas.

⁸⁷ Pontos 4.1., 5.1. e 5.5.1., *supra*.

⁸⁸ Ponto 4.3., *supra*.



Ponto do Relatório	Conclusões
	<ul style="list-style-type: none">As peças do procedimento omitem, também, a operação, realizada posteriormente, de aquisição, pela <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, de uma participação no capital social da <i>SDRG, S.A.</i>, adjudicatária do arrendamento, criando uma parceria público-privada.
5.5.1.	<p>Mediante a aquisição, pela <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, de 49% do capital social da <i>SDRG, S.A.</i>, constituiu-se uma parceria público-privada de tipo institucional.</p> <p>Não houve transferência de riscos e de responsabilidades para o parceiro privado que justificasse a constituição da parceria, tendo os encargos com o financiamento ficado a cargo do parceiro público.</p>
5.1.	<p>O modelo adotado para assegurar a disponibilização de 192 fogos destinados a realojamentos, no concelho da Ribeira Grande, envolveu os seguintes contratos principais:</p> <ul style="list-style-type: none">Contrato-programa entre o Município da Ribeira Grande e a <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, prevendo transferências do Município no montante mínimo de 27 501 681,51 euros, durante o período de 2005 a 2029.
5.2.	
5.3.2.	<ul style="list-style-type: none">Contrato-promessa de arrendamento de 192 fogos destinados a habitação social, celebrado entre a <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, e a <i>SDRG, S.A.</i>, com opção de compra dos imóveis a partir de 2014.
5.2.	<p>Nenhum destes contratos foi cumprido, pois, para além da <i>SDRG, S.A.</i>, apenas ter disponibilizado à <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, 152 dos 192 fogos previstos, os respetivos contratos de arrendamento foram celebrados muito para além do prazo estipulado para o efeito, o que originou uma significativa redução das transferências do Município para a <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, efetuadas até final de 2012, ao abrigo do contrato-programa (1 554 640,91 euros, em vez do montante de 7 539 755,61 euros, inicialmente previsto).</p>
5.3.2.	
5.4.	<ul style="list-style-type: none">Contratos-promessa de compra e venda celebrados em 18-08-2006, entre a <i>SDRG, S.A.</i>, com dois dos seus acionistas (<i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>, e <i>Aldeiasilha, S.A.</i>) e ainda com uma terceira entidade (<i>Noronha & Vasconcelos, S.A.</i>), no montante global de 17 009 834,56 euros, tendo em vista a aquisição de 192 fogos para arrendar à <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>



Ponto do Relatório	Conclusões
5.5.2.	<p>No âmbito destes contratos ficou convencionado que até 18-12-2006 seriam realizados pagamentos no montante global de 15 308 851,11 euros, correspondentes a 90% do valor total acordado, não obstante se perspetivar que a entrega dos fogos apenas viesse a ocorrer no decurso do 2.º semestre de 2007, situação que configurava a concessão de adiantamentos aos empreiteiros sem a prestação de qualquer garantia, sendo que os adiantamentos efetivamente concedidos ascenderam a 4 000 000,00 euros.</p>
5.4.1.	<p>O contrato-promessa de compra e venda celebrado pela SDRG, S.A., com o seu acionista Costa Empreiteiros, S.A., no âmbito do qual se previa a aquisição de 122 fogos pelo valor global de 11 460 290,00 euros, foi objeto de três aditamentos, tendo o preço de venda dos fogos sofrido um acréscimo de 500 000,00 euros.</p> <p>O empreiteiro comprometeu-se a entregar os fogos <i>preferencialmente</i> no decurso do segundo semestre de 2007, mas a entrega só foi concluída mais de três anos depois.</p>
5.4.2.	<p>Ao abrigo do contrato celebrado pela SDRG, S.A., com o empreiteiro Noronha & Vasconcelos, S.A., foram efetuados pagamentos no montante global de 2 409 525,90 euros, referentes à aquisição de 30 fogos, cuja entrega se processou em julho de 2008, ou seja, um semestre para além do prazo inicialmente estipulado.</p>
5.6.1.	<p>Observou-se o incumprimento do contrato celebrado pela SDRG, S.A., com o seu parceiro privado Aldeiasilha, S.A., relativo à aquisição de 40 fogos pelo valor de 3 140 018,64 euros, na medida em que os imóveis não foram entregues, apesar de terem sido realizados pagamentos em execução deste contrato, no montante de 1 935 004,66 euros.</p>
5.6.1.	<ul style="list-style-type: none">• Contratos de mútuo celebrados pela SDRG, S.A., no valor global de 17 009 834,56 euros, para financiar a aquisição dos 192 fogos destinados a habitação social, dos quais foram utilizados 17 009 815,90 euros.
5.6.2.	<p>Os contratos de mútuo foram celebrados sem qualquer consulta ao mercado.</p>
5.6.1.	<p>A título de garantia dos empréstimos a Câmara Municipal da Ribeira Grande apresentou ao banco financiador uma carta de conforto.</p>
5.5.2.	<p>Os encargos dos financiamentos contraídos pela SDRG, S.A., eram integralmente suportados pelo Município da Ribeira Grande.</p>
5.6.1.	



Ponto do Relatório	Conclusões
5.4.2. 5.6.1. 5.8.	<p>Relativamente à aplicação do produto dos empréstimos contraídos pela <i>SDRG, S.A.</i>, constatou-se que:</p> <ul style="list-style-type: none">– 1 935 004,66 euros foram utilizados para proceder a pagamentos ao empreiteiro e seu sócio privado <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, que não tiveram como contrapartida a correspondente entrega dos 40 fogos prometidos;– 500 000,00 euros foram pagos ao empreiteiro e seu sócio privado <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>, em resultado de uma alteração do preço de venda dos imóveis que contrariou as condições em que o negócio foi inicialmente formalizado pelas partes, antes da constituição da parceria;– 704 995,34 euros foram afetos a outras finalidades que não a aquisição dos imóveis prevista nos contratos de mútuo, designadamente ao pagamento de juros vencidos pelos empréstimos. <p>A gestão dos avultados recursos financeiros proporcionados pelos empréstimos, cujos encargos serão integralmente suportados por dinheiros públicos, não se pautou por critérios de economia, eficiência e eficácia.</p> <p>A regularização das importâncias entregues pela <i>SDRG, S.A.</i>, à <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, no montante de 1 935 004,66 euros, em resultado do incumprimento do contrato-promessa de compra e venda relativo à aquisição de 40 fogos, motivou:</p> <ul style="list-style-type: none">• a devolução, em numerário, da importância de 700 000,00 euros, concretizada através de duas prestações pagas em março e abril de 2010;• a montagem de uma operação que envolveu a alienação de imóveis pela <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, ao Município da Ribeira Grande, no montante de 400 000,00 euros, com a cedência dos créditos futuros resultantes deste negócio à <i>SDRG, S.A.</i>, que, por sua vez, os cedeu à <i>CGD</i>, no âmbito da celebração de um contrato de cessão de créditos, em 30-12-2010; a aquisição dos imóveis pelo Município da Ribeira Grande não foi submetida a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, o que é suscetível de gerar responsabilidade financeira sancionatória;• a celebração, em 25-11-2010, de um contrato para pagamento da dívida remanescente, no montante de 835 004,66 euros, no âmbito do qual ficou estipulado que, até novembro de 2011, seria pago um mínimo de 320 000,00 euros, sendo o remanescente da quantia em dívida, acrescida de juros, regularizado até novembro de 2012. <p>Até ao final de 2012, a <i>Aldeiasilha, S.A.</i>, não tinha cumprido o contrato para o pagamento da dívida de 835 004,66 euros à <i>SDRG, S.A.</i></p>



Ponto do Relatório	Conclusões
4.3.	Decorridos oito anos sobre a sua constituição, os órgãos municipais deliberaram proceder à dissolução da empresa local <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> , com a internalização das respetivas atividades no Município, por não possuir condições mínimas de sustentabilidade, o que se revelou uma opção adequada, face ao disposto no n.º 1 do artigo 62.º do regime jurídico da atividade empresarial local, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

7. Recomendação

163 Face ao exposto no ponto 5.4.3.2., reitera-se a recomendação formulada à Câmara Municipal da Ribeira Grande, no âmbito do [Relatório n.º 15/2010-FP/SRATC](#), de 09-09-2010, no sentido de:

Aplicação de procedimentos de controlo que visem assegurar a submissão atempada à fiscalização prévia do Tribunal de Contas dos contratos que a isso estejam legalmente sujeitos e, simultaneamente, impeçam que estes produzam efeitos financeiros antes do visto

Impactos esperados: Cumprimento da legalidade e da regularidade.



8. Decisão

Aprova-se o presente relatório, bem como as suas conclusões e recomendação, nos termos do disposto nos artigos 50.º, n.º 1, 55.º e 105.º, n.º 1, da LOPTC.

Ao abrigo do disposto no n.º 9 do artigo 65.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 105.º, ambos da LOPTC, e com os fundamentos expressos no ponto 5.4.3.2., *maxime* §§ 107 a 109, do presente relatório, declara-se relevada a responsabilidade, pela infração prevista no artigo 65.º, n.ºs 1, alínea *h*), e 2, da LOPTC, com a redação dada pela Lei n.º 48/2006, de 29 de agosto, na altura em vigor, de Ricardo José Moniz da Silva, na qualidade de, então, Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, por ter autorizado o pagamento do preço de imóveis, sem que, previamente, tivesse remetido as minutas das escrituras de compra e venda para fiscalização prévia do Tribunal de Contas, conforme lhe competia, nos termos do n.º 4 do artigo 81.º da LOPTC e da alínea *l*) do n.º 1 do artigo 68.º da LAL, e de Regina Paula Gouveia Maiato Feijó, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, na qualidade de notária privativa do Município da Ribeira Grande, nos termos do n.º 4 do artigo 61.º, aplicável por remissão do n.º 3 do artigo 67.º, ambos da LOPTC, por não ter esclarecido os assuntos da sua competência de harmonia com a lei, em incumprimento da obrigação, prevista no n.º 2 do artigo 174.º do Código do Notariado, de advertir as partes para a existência de um vício que gera a ineficácia do ato e de consignar na escritura a advertência que tenha feito.

Até 31-07-2016, o Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande deverá informar o Tribunal de Contas sobre as medidas tomadas em acatamento da recomendação formulada.

São devidos emolumentos, nos termos dos artigos 10.º, n.º 1, e 11.º, n.º 1, do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas, aprovado pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de maio, em anexo a este diploma legal, a cargo do Município da Ribeira Grande, atenta a sua qualidade de entidade pública participante da entidade objeto de fiscalização, em face da dissolução e liquidação desta e do disposto no artigo 163.º, n.º 1, do Código das Sociedades Comerciais, aplicável enquanto princípio geral, que decorre da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, e especialmente do artigo 62.º, n.º 4.

Remeta-se cópia do presente relatório ao Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, para conhecimento e efeitos do disposto na alínea *o*) do n.º 2 do artigo 35.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como aos responsáveis ouvidos em contraditório.

Remeta-se, também, cópia ao Vice-Presidente do Governo Regional.

Após as notificações e comunicações necessárias, divulgue-se na *Internet*.



Tribunal de Contas
Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas, em 11 de maio de 2016.

O Juiz Conselheiro

Os Assessores

Fui presente
O Representante do Ministério Público



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Conta de emolumentos

(Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de Maio) ⁽¹⁾

Unidade de Apoio Técnico-Operativo II		Ação n.º 14-205FS2	
Entidade fiscalizada:	Ribeira Grande Mais, E.M.		
Sujeito passivo:	Município da Ribeira Grande		

Entidades fiscalizadas	Com receitas próprias	<input checked="" type="checkbox"/>
	Sem receitas próprias	

(em Euro)

Descrição	Base de cálculo		Valor
	Unidade de tempo ⁽²⁾	Custo <i>standart</i> ⁽³⁾	
Desenvolvimento da ação:			
— Fora da área da residência oficial	16	119,99	1 919,84
— Na área da residência oficial	335	88,29	29 577,15
Emolumentos calculados			31 496,99
Emolumentos mínimos ⁽⁴⁾	1 716,40		
Emolumentos máximos ⁽⁵⁾	17 164,00		
Empresas de auditoria e consultores técnicos ⁽⁶⁾			
Prestação de serviços			
Outros encargos			
Total de emolumentos e encargos a suportar pelo sujeito passivo:			17 164,00

Notas

<p>(1) O Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas, foi retificado pela Declaração de Retificação n.º 11-A/96, de 29 de junho, e alterado pela Lei n.º 139/99, de 28 de agosto, e pelo artigo 95.º da Lei n.º 3-B/2000, de 4 de abril.</p> <p>(2) Cada unidade de tempo (UT) corresponde a 4 horas de trabalho.</p> <p>(3) Custo <i>standart</i>, por UT, aprovado por deliberação do Plenário da 1.ª Secção, de 3 de novembro de 1999:</p> <p>— Ações fora da área da residência oficial € 119,99</p> <p>— Ações na área da residência oficial..... € 88,29</p>	<p>(4) Emolumentos mínimos (1 716,40 euros) correspondem a 5 vezes o VR (n.º 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas), sendo que o VR (valor de referência), fixado atualmente em 343,28 euros, calculado com base no índice 100 da escala indiciária das carreiras de regime geral da função pública que vigorou em 2008 (333,61 euros), atualizado em 2,9%, nos termos do n.º 2.º da Portaria n.º 1553-C/2008, de 31 de dezembro.</p> <p>(5) Emolumentos máximos (17 164,00 euros) correspondem a 50 vezes o VR (n.º 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas).</p> <p>(Ver a nota anterior quanto à forma de cálculo do VR - valor de referência).</p> <p>(6) O regime dos encargos decorrentes do recurso a empresas de auditoria e a consultores técnicos consta do artigo 56.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, e do n.º 3 do artigo 10.º do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas.</p>
--	--



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Ficha técnica

Nome	Cargo/Categoria
João José Cordeiro de Medeiros	Auditor-Coordenador
Rui Nóbriga Santos	Auditor-Chefe
Cristina Soares Ribeiro	Auditora-Chefe
Carlos Barbosa	Auditor



Tribunal de Contas
Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

Anexo

Respostas ao contraditório pessoal

I. Ricardo José Moniz da Silva

Ação n.º 14-205FS2

TRIBUNAL DE CONTAS


TRIBUNAL DE CONTAS
Secção Regional dos Açores
Serviço de Apoio

27 ABR. 2016

ENTRADA
N.º 666

SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES

À VAT II.

27/4/2016

AUDITORIA – RIBEIRA GRANDE MAIS, UNIPESSOAL, SA, EM – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresa participada

V/Ref.ª 534-ST, de 12-04-2016

Ricardo José Moniz da Silva, ao tempo dos factos presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, vem pronunciar-se, para efeitos de contraditório e ao abrigo do art.º 13.º, n.º 2 da LOPTC, sobre a alegada infração financeira que lhe é imputada, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

Vem o signatário acusado de, na qualidade de presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, ter autorizado, por despachos proferidos em 12-02-2010, a compra de três lotes de terreno localizados na Freguesia da Ribeirinha, pelo preço de 100 000,00 euros, e, um prédio rústico localizado na Freguesia da Lomba da Maia, pelo preço de 300 000,00 euros, perfazendo o montante total de 400 000,00 euros, sendo comprador o Município da Ribeira Grande e vendedor a *Aldeiasilha, S.A.*.

Esta aquisição concretizou-se através da celebração de duas escrituras de compra e venda, ambas outorgadas, pelo mesmo, em 05-05-2010, em representação do Município, o qual também autorizou nove das 10 ordens de pagamento do preço dos imóveis.



Os contratos foram integralmente executados, tendo o primeiro pagamento ocorrido no ato da escritura e o último a 30-12-2011.

As minutas dos contratos, ou os próprios contratos, não foram submetidos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas.

Segundo o TC a obrigação de sujeitar as referidas minutas a fiscalização prévia resulta da norma contida no n.º 1 do artigo 138 da Lei n.º 3-B/2010 de 28 de Abril, que estatui que *"De acordo com o disposto no artigo 48.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, alterada e republicada pela Lei n.º 48/2006, de 29 de Agosto, e alterada pela Lei n.º 35/2007, de 13 de Agosto, para o ano de 2010 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os actos e contratos, considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si, cujo montante não exceda o valor de € 350 000."*

No entendimento do TC os contratos tinham a mesma finalidade (cedência pela Aldeiasilha, S.A., à SDRG, S.A., dos créditos constituídos sobre o Município em resultado deste negócio, com vista à regularização de uma dívida perante aquela entidade), o mesmo objeto (aquisição de imóveis), foram autorizados na mesma data, pelo mesmo órgão (despachos do Presidente da Câmara Municipal, de 12-02-2010) e celebraram-se com condições contratuais idênticas (divergindo apenas quanto ao valor).

Ora vejamos então o quadro jurídico que se apresentou ao signatário e o seu comportamento e tentaremos demonstrar que nenhuma censura ele merece, por não poder razoavelmente ser exigível comportamento diferente.

A Lei n.º 3-B/2010 de 28 de Abril (Lei do Orçamento de Estado para 2010), em cujo art.º 138.º assenta a censura ao signatário, foi publicada a 28 de abril de 2010 e entrou em vigor em 29 de abril, nos termos do art.º 176.º.

As escrituras de compra e venda dos lotes e prédio em questão foram outorgadas a 5 de maio de 2010.



Dito de outra forma, entre a publicação da norma alegadamente violada e as escrituras mediaram sete dias, ou cinco dias úteis.

E entre a entrada em vigor da norma alegadamente violada e as escrituras mediaram seis dias, ou quatro dias úteis.

Mas diremos mais. Para além do curtíssimo espaço de tempo que se impunha ao signatário para o conhecimento do novo regime jurídico, temos que notar que não se tratou de uma mera alteração habitual ou expectável do preceito da lei do orçamento de Estado para 2010. Lembremos que este preceito é de inclusão repetida nos vários diplomas orçamentais, por imposição do art.º 48.º da LOPTC, mas neste caso tratou-se de uma alteração material completamente inovadora e que veio ampliar radicalmente o objeto da fiscalização prévia.

O art.º 48.º da LOPTC, em vigor ao tempo, estatuiu que *"As leis do Orçamento fixam, para vigorar em cada ano orçamental, o valor contratual, com exclusão do montante do imposto sobre o valor acrescentado que for devido, abaixo do qual os contratos referidos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 46º ficam dispensados de fiscalização prévia."* Redação da Lei nº 48/2006, de 29-08.

Em cumprimento deste preceito as sucessivas leis do orçamento sempre fixaram o valor contratual que no respetivo ano seria o limiar, a fronteira, da obrigação de sujeição dos contratos a fiscalização prévia.

E sempre fizeram apenas isto.

Foi assim com o artigo 73º da Lei nº 127-B/97, de 20-12, que consagra que, para o ano de 1998, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 606 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública, arredondado para a centena de contos imediatamente superior.



Com o artigo 84º da Lei nº 87-B/98, de 31-12, que consagra que, para o ano de 1999, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 35000 contos.

Com o artigo 99º da Lei nº 3-B/2000, de 04-04, que consagra que, para o ano 2000, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 606 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública, arredondado para a centena de contos imediatamente superior.

Com o artigo 82º da Lei nº 30-C/2000, de 29-12, que consagra que, para o ano de 2001, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 606 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública, arredondado para a centena de contos imediatamente superior.

Com o artigo 79º da Lei nº 109-B/2001, de 27-12, que consagra que, para o ano de 2002 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 74º da Lei nº 32-B/2002, que consagra que, para o ano de 2003, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 71º da Lei nº107-B/2003, de 31-12, que consagra que, para o ano de 2004, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 75º da Lei nº 55-B/2004, de 30-12, que consagra que, para o ano de 2005 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e



contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 93º da Lei nº 60-A/2005, de 30-12, que consagra que, para o ano de 2006, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 130º da Lei nº 53-A/2006, de 29-12, que consagra que, para o ano de 2007, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 121º da Lei nº 67-A/2007, de 31-12, que consagra que, para o ano de 2008, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 159º da Lei nº 64-A/2008, de 31-12, que consagra que, para o ano de 2009, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda o valor de €350 000.

Ou seja, desde a entrada em vigor da LOPTC até ao tempo dos fatos, sempre os preceitos incluídos nas leis do orçamento que cumpriram o art.º 48.º da LOPTC se limitaram a fixar um valor limite para a sujeição a fiscalização prévia.

Penso ser razoável face a esta tradição legislativa assumir que um intérprete cuidadoso procurava neste preceito apenas o valor, o montante, a fronteira que lhe impunha a fiscalização prévia.

Sucedo que, pela primeira vez, no orçamento para 2010, o art.º 138º da Lei nº 3-B/2010 de 28 de Abril, introduz uma alteração fundamental. Não se limita a fixar



um valor, um montante, mas introduz a injunção "considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si".

Pela primeira vez manda o legislador que, para além do valor dos atos ou contratos, deve o intérprete ter presente para a decisão de sujeitar a fiscalização prévia a conexão que possa existir entre vários atos ou contratos, em razão de uma aparente relação entre si, para a contabilização agregada deste valor.

Bom diremos que a disposição legal, além de inovadora, nem sequer é clara, antes ambígua. Basta uma aparência de relacionamento? Sabendo nós que todos os atos que praticam e, logo, também todas as aquisições que fazem as entidades públicas têm como fim o interesse público. Será suficiente o propósito comum da prossecução do interesse público para aparentar este relacionamento?

Por outro lado parece-nos ainda que uma alteração substancial dos atos e contratos sujeitos a visto deveria ser tratada na LOPTC e não numa lei orçamental, apenas autorizada a fixar um valor, um limite.

Aqui chegados, será censurável que o signatário não se tenha apercebido da dimensão e das consequências da alteração? Em quatro dias úteis? Julgamos que não!

O signatário normalmente consulta os artigos da LOE aplicáveis às autarquias locais e ao verificar que o limite para 2010 era igual ao do ano anterior (350.000€), entendeu que não havia nada de diferente em relação ao ano anterior. Também era preciso estar com as duas leis na mão e comparar os artigos em causa para verificar que em 2010 foi acrescentada a injunção "considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si".

Acresce que como é bom de ver, no dia da assinatura das duas escrituras (5 de maio de 2010) esta alteração não constava na LOPTC, mais uma razão para não ter dado por esta necessidade de submissão a visto.



O entendimento consolidado no signatário, de acordo com a tradição legislativa que demonstrámos, era que aquisição de prédios até 350.000€ estava dispensada de fiscalização prévia.

Era aliás este o regime aplicável, de acordo com o limite previsto na lei de orçamento de Estado para 2009, em vigor aquando da assinatura dos despachos de autorização dos contratos e aprovação das minutas em 12 de fevereiro de 2010.

Ora, nesta data, cada uma das aquisições não atingia aquele limite, pelo que não se encontrava sujeita a fiscalização prévia.

Tendo o signatário aprovado as minutas, afinal o instrumento sujeito à fiscalização prévia, nos termos do art.º 46/1, c) da LOPTC, em 12 de fevereiro de 2010, é certo que estas não estavam, então, sujeitas a fiscalização, pelo que o procedimento da sua aprovação foi absolutamente correto.

Parece-nos razoável entender que num processo em que há um encadeamento de atos sucessivos, quando se pratica um ato verifica-se as condições da sua regularidade e uma vez o ato praticado tendemos a não voltar a confirmá-las.

E assim sucedeu. Quando aprovou as minutas dos contratos não se encontravam as mesmas sujeitas a fiscalização prévia, pelo que não foi cometida qualquer irregularidade.

A ineficácia das mesmas é sucessiva e apenas resulta do preceito da lei do orçamento de 2010, lembremos, vigente apenas quatro dias úteis antes da data das escrituras.

Por outro lado a alínea f) do artigo 64 da Lei 169/99 de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei 5-A/2002 de 11 de janeiro (Lei das Autarquias Locais da altura) indica que a Câmara tem competência para " Adquirir e alienar ou onerar



bens imóveis de valor até 1000 vezes o índice 100 das carreiras do regime geral do sistema remuneratório da função pública. ”

Os despachos de aprovação da aquisição dos prédios, datados de 12-02-2010, portanto, foram assinados com data anterior à publicação da Lei nº 3-B/2010, e tiveram por base legal a delegação da referida competência da Câmara no Presidente da Câmara em reunião camarária de 27-10-2009.

Tendo ficado claro todo o quadro jurídico apresentado ao signatário, cumpre agora clarificar, justificar a razão pela qual se fizeram duas escrituras e não apenas uma.

Se o signatário não se apercebeu da alteração fundamental introduzida na ordem jurídica pelo art.º 138.º da lei do orçamento de 2010, então evidentemente não fez duas escrituras com o propósito de partir a despesa e assim se furtar à devida fiscalização.

Os despachos de autorização da aquisição dos 3 lotes da Ribeirinha e do prédio da Lomba da Maia foram feitos sobre as avaliações dos prédios em 12 de fevereiro de 2010.

Ora estas avaliações foram feitas em informações distintas uma vez que se tratavam de proprietários distintos.

Proprietários distintos implicam processos de escrituras distintos.

As certidões permanentes dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 09-02-2010 estão em nome de Noronha & Vasconcelos pela AP nº 5 de 18-05-2005;

As cadernetas prediais dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 08-02-2010 estão em nome de Noronha & Vasconcelos;

A certidão permanente do prédio da Lomba da Maia emitida a 09-02-2010 está em nome de Aldeiailhas pela AP nº 19 de 05-02-2007 e AP nº 19 de 28-02-2007;



Pela ckeck list do processo de aquisição do prédio da Lomba da Maia a notária colocou o visto no Não Aplicável (N/A) no ponto do visto do Tribunal de contas para aquisições superiores a 350.000€, uma vez que o prédio seria adquirido por 300.000€.

A ficha de compromisso emitida a 12-02-2010 referente aos 3 lotes da Ribeirinha está em nome de Noronha & Vasconcelos. Só a 04-05-2010 e no seguimento do e-mail que a notária enviou à S. Contabilidade em 30-04-2010, o compromisso passou para o nome de Aldeiailhas;

A minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada pelo signatário em 12-02-2010 tem como primeiro outorgante Noronha & Vasconcelos. A 04-05-2010, um dia antes da escritura, a notária elaborou nova minuta agora em nome de Aldeiailhas uma vez que tinha recebido novas certidões permanentes dos 3 lotes em finais de abril, tendo verificado que os lotes já estavam registados em nome de Aldeiailhas pela AP. 5023 de 16-03-2010;

As minutas das escrituras foram elaboradas tendo em conta os pareceres do Dr. Gil Moraes Campilho da Sociedade de Advogados Campilho, Silveira, Sarmiento – Sociedade de Advogados, RL, que na altura dava apoio jurídico à empresa municipal Ribeira Grande Mais e da jurista da Câmara Dr.^a Filomena Pinge.

A minuta do Acordo de resolução de contrato promessa, confissão de dívida e contrato de cessão de créditos enviada pelo Administrador-Delegado da Ribeira Grande Mais à notária em 12 de fevereiro de 2010 faz referência apenas ao prédio da Lomba da Maia e à Aldeiailhas. A cessão de créditos assinada a 30-04-2010 difere desta minuta uma vez que inclui também os 3 lotes da Ribeirinha. O que comprova que a cessão de créditos seria apenas para o prédio da Lomba da Maia e no valor apenas de 300.000€ (valor inferior ao limite sujeito a visto);

No e-mail enviado à S. Contabilidade em 30-04-2010 podemos verificar que a notária refere que o compromisso dos 3 lotes da Ribeirinha estava em nome de



Noronha e Vasconcelos mas que devia passar para Aldeiailhas, uma vez que os lotes já estavam em nome desta Entidade;

As cópias das escrituras feitas a 05-05-2010 foram enviadas à Seção de Contabilidade para serem anexadas às Ordens de Pagamento pagas no dia das escrituras e para a Seção proceder aos pagamentos conforme planos de pagamentos descritos nas mesmas. Sendo esta a razão pela qual não se deu pela falta de visto prévio das escrituras depois de receber a decisão do Tribunal de Contas em setembro/2010.

As escrituras não foram assinadas logo a seguir à data da aprovação das minutas que ocorreu a 12-02-2010 porque se aguardava pelo documento da cessão de créditos. A cessão de créditos só foi assinada a 28-04-2010 e rececionada pela notária a 04-05-2010, um dia antes da escritura, conforme e-mail em anexo enviado pelo Dr. Marco Sousa, Administrador-Delegado.

As novas certidões permanentes dos 3 lotes da Ribeirinha chegaram dias antes da assinatura das escrituras, como acontece imensas vezes quando as certidões deixam de estar válidas, sendo solicitadas novas certidões, e se calhar não houve tempo suficiente para a notária reparar que estava perante o mesmo proprietário para os quatro prédios.

Não foram feitas duas escrituras, insiste-se, com intensão de fazer a repartição da despesa, mas antes porque o processo se iniciou com proprietários diferentes. Se o processo tivesse sido iniciado com apenas um proprietário ter-se-ia por certo feito apenas uma escritura, e aí como o valor de aquisição dos quatro prédios ultrapassava o limite sujeito a deliberação e a visto prévio teria sido submetida a aquisição dos prédios ao órgão executivo e deliberativo e a visto do Tribunal de Contas.

Foi este, de resto, o comportamento do Município no que se refere á MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DOS PREDIOS SITOS NA TRAVESSA DA RUA



DA PRAIA NºS 4, 6 E 6A MATRIZ no valor de 644.550€ - Procº 73/2015 visado pelo Tribunal de Contas em 03-03-2016. Na altura várias pessoas e uns até juristas opinaram que devia ter repartido a minuta em três escrituras mas foi entendimento do Município que fazendo três escrituras estava a fazer a repartição da despesa, tanto é que não o fez.

Esta é a maior prova como o signatário em 05-05-2010 fez tudo em prol do Município e do erário público.

Resumindo a posição do signatário:

Não se apercebeu do alcance da alteração legislativa ocorrida em 29 de abril de 2010, quatro dias úteis antes da data da escritura e de que esta implicava agregar contratos distintos para cálculo do valor contratual a ter em conta para efeitos de fiscalização prévia.

Esta a única razão pela qual não se apercebeu da ineficácia gerada pela não sujeição a fiscalização das minutas, ineficácia esta, ainda por cima, superveniente, uma vez que na data em que as mesmas foram aprovadas nenhum vício as afetava.

Diferentes proprietários iniciais levaram a que os processos de compra e venda tenham começado distintos, que levaram a escrituras distintas, sendo que as alterações supervenientes que permitiam uma escritura única foram muito tardias e chegaram ao conhecimento da notária em data muito próxima da escritura levando a que a mesma não se apercebesse da possibilidade de escritura única.

Caso tivesse realizado uma única escritura decerto que o signatário se aperceberia da necessidade de sujeitar a fiscalização prévia as minutas.

Face ao quadro legislativo e factual exposto parece-nos claro que o comportamento do signatário é justificado e não é censurável.

Roga-se assim ao Tribunal que releve a responsabilidade do signatário, nos termos do número 8 do artigo 65º da LOPTC, uma vez que se encontram reunidos os seus requisitos.

Parece-nos além do mais um elementar dever de justiça tendo presente o princípio de proporcionalidade, face aos montantes da sanção aplicável e ao enquadramento da irregularidade apontada.

À Consideração Superior de V. Ex.^a



Ricardo José Moniz da Silva

Anexos: Cópia da minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada por despacho de 12-02-2010, sendo o primeiro outorgante Noronha & Vasconcelos; Cópia da minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada por despacho de 04-05-2010, sendo o primeiro outorgante Aldeaiilhas; Ficha de compromisso emitida a 12-02-2010 em Noronha & Vasconcelos; Ficha de compromisso emitida a 05-05-2010 em Aldeaiilhas; Despacho de aquisição do prédio da Lomba da Maia datado de 12-02-2010; Despacho de aquisição dos 3 lotes da

12

Regina Paula Gouveia Maiato Feijó
Estrada Regional nº 1 1ª, nº 62
9600-319 Ribeirinha
Telemóvel: 919756666

TRIBUNAL DE CONTAS
Secção Regional dos Açores
Serviço de Apoio

27 ABR. 2016

ENTRADA
658

A VAT II.
27/4/2016

Exmo Senhor
Subdirector-Geral do
TRIBUNAL DE CONTAS
Rua Ernesto do Canto, nº 34
9504-526 Ponta Delgada

Sua referência	Sua Data	Nossa referência	Nossa Data
536-ST	12-04-2016		27/04/2016

ASSUNTO: Auditoria “Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresa participada” (Ação n.º 14-205FS2 correspondente ao antigo processo n.º 10/117.02)

Regina Paula Gouveia Maiato Feijó, ao tempo dos factos chefe da divisão administrativa e financeira do Município da Ribeira Grande e exercendo funções de notária privativa, vem pronunciar-se, para efeitos de contraditório e ao abrigo do art.º 13.º, n.º 2 da LOPTC, sobre a alegada infração financeira que lhe é imputada, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

Vem a signatária acusada de, na qualidade de notária privativa do Município da Ribeira Grande, não ter advertido da ineficácia das duas escrituras de compra e venda por si celebradas, respeitantes, uma, a três lotes de terreno localizados na Freguesia da Ribeirinha, pelo preço de 100 000,00 euros, e, outra, a um prédio rústico localizado na Freguesia da Lomba da Maia, pelo preço de 300 000,00 euros, perfazendo o montante total de 400 000,00 euros, sendo comprador o Município da Ribeira Grande e vendedor a *Aldeiasilva, S.A.*

A invocada ineficácia resultaria de não terem as respetivas minutas das escrituras sido sujeitas a fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas, imposição resultante do art.º 46.º/1, c) da LOPTC e do nº 1 do artigo 138 da Lei nº 3-B/2010 de 28 de Abril.

Segundo o TC a obrigação de sujeitar as referidas minutas a fiscalização prévia resulta da norma contida no nº 1 do artigo 138 da Lei nº 3-B/2010 de 28 de Abril, que estatui que *"De acordo com o disposto no artigo 48.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, alterada e republicada pela Lei n.º 48/2006, de 29 de Agosto, e alterada pela Lei n.º 35/2007, de 13 de Agosto, para o ano de 2010 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os actos e contratos, considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si, cujo montante não exceda o valor de € 350 000."*

No entendimento do TC os contratos tinham a mesma finalidade (cedência pela *Aldeiasilha, S.A.*, à *SDRG, S.A.*, dos créditos constituídos sobre o Município em resultado deste negócio, com vista à regularização de uma dívida perante aquela entidade), o mesmo objeto (aquisição de imóveis), foram autorizados na mesma data, pelo mesmo órgão (despachos do Presidente da Câmara Municipal, de 12-02-2010) e celebraram-se com condições contratuais idênticas (divergindo apenas quanto ao valor).

Ora vejamos então o quadro jurídico que se apresentou à signatária e o seu comportamento e tentaremos demonstrar que nenhuma censura ele merece, por não poder razoavelmente ser exigível comportamento diferente.

A Lei nº 3-B/2010 de 28 de Abril (Lei do Orçamento de Estado para 2010), em cujo art.º 138.º assenta a censura à signatária, foi publicada a 28 de abril de 2010 e entrou em vigor em 29 de abril, nos termos do art.º 176.º.

As escrituras de compra e venda dos lotes e prédio em questão foram outorgadas a 5 de maio de 2010.

Dito de outra forma, entre a publicação da norma alegadamente violada e as escrituras mediaram sete dias, ou cinco dias úteis.

E entre a entrada em vigor da norma alegadamente violada e as escrituras mediaram seis dias, ou quatro dias úteis.

Mas diremos mais. Para além do curtíssimo espaço de tempo que se impunha à signatária para o conhecimento do novo regime jurídico, temos que notar que não se tratou de uma mera alteração habitual ou expectável do preceito da lei do orçamento de Estado para 2010. Lembremos que este preceito é de inclusão repetida nos vários diplomas orçamentais, por imposição do art.º 48.º da LOPTC, mas neste caso tratou-se de uma alteração material completamente inovadora e que veio ampliar radicalmente o objeto da fiscalização prévia.

O art.º 48.º da LOPTC, em vigor ao tempo, estatuiu que *"As leis do Orçamento fixam, para vigorar em cada ano orçamental, o valor contratual, com exclusão do montante do imposto sobre o valor*

acrescentado que for devido, abaixo do qual os contratos referidos nas alíneas b) e c) do nº 1 do artigo 46º ficam dispensados de fiscalização prévia." Redação da Lei nº 48/2006, de 29-08.

Em cumprimento deste preceito as sucessivas leis do orçamento sempre fixaram o valor contratual que no respetivo ano seria o limiar, a fronteira, da obrigação de sujeição dos contratos a fiscalização prévia.

E sempre fizeram apenas isto.

Foi assim com o artigo 73º da Lei nº 127-B/97, de 20-12, que consagra que, para o ano de 1998, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 606 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública, arredondado para a centena de contos imediatamente superior.

Com o artigo 84º da Lei nº 87-B/98, de 31-12, que consagra que, para o ano de 1999, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 35000 contos.

Com o artigo 99º da Lei nº 3-B/2000, de 04-04, que consagra que, para o ano 2000, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 606 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública, arredondado para a centena de contos imediatamente superior.

Com o artigo 82º da Lei nº 30-C/2000, de 29-12, que consagra que, para o ano de 2001, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 606 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública, arredondado para a centena de contos imediatamente superior.

Com o artigo 79º da Lei nº 109-B/2001, de 27-12, que consagra que, para o ano de 2002 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 74º da Lei nº 32-B/2002, que consagra que, para o ano de 2003, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 71º da Lei nº 107-B/2003, de 31-12, que consagra que, para o ano de 2004, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 75º da Lei nº 55-B/2004, de 30-12, que consagra que, para o ano de 2005 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não

exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 93º da Lei nº 60-A/2005, de 30-12, que consagra que, para o ano de 2006, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 130º da Lei nº 53-A/2006, de 29-12, que consagra que, para o ano de 2007, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 121º da Lei nº 67-A/2007, de 31-12, que consagra que, para o ano de 2008, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda 1000 vezes o valor correspondente ao índice 100 da escala indiciária do regime geral da função pública.

Com o artigo 159º da Lei nº 64-A/2008, de 31-12, que consagra que, para o ano de 2009, ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas os atos e contratos cujo montante não exceda o valor de €350 000.

Ou seja, desde a entrada em vigor da LOPTC até ao tempo dos fatos, sempre os preceitos incluídos nas leis do orçamento que cumpriram o art.º 48.º da LOPTC se limitaram a fixar um valor limite para a sujeição a fiscalização prévia.

Penso ser razoável face a esta tradição legislativa assumir que um intérprete cuidadoso procurava neste preceito apenas o valor, o montante, a fronteira que lhe impunha a fiscalização prévia.

Sucedo que, pela primeira vez, no orçamento para 2010, o art.º 138º da Lei nº 3-B/2010 de 28 de Abril, introduz uma alteração fundamental. Não se limita a fixar um valor, um montante, mas introduz a injunção "considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si".

Pela primeira vez manda o legislador que, para além do valor dos atos ou contratos, deve o intérprete ter presente para a decisão de sujeitar a fiscalização prévia a conexão que possa existir entre vários atos ou contratos, em razão de uma aparente relação entre si, para a contabilização agregada deste valor.

Bom diremos que a disposição legal, além de inovadora, nem sequer é clara, antes ambígua. Basta uma aparência de relacionamento? Sabendo nós que todos os atos que praticam e, logo, também todas as aquisições que fazem as entidades públicas, têm como fim o interesse público.

Regina Paula Gouveia Maiato Feijó
Estrada Regional nº 1 1ª, nº 62
9600-319 Ribeirinha
Telemóvel: 919756666

Será suficiente o propósito comum da prossecução do interesse público para aparentar este relacionamento?

Por outro lado parece-nos ainda que uma alteração substancial dos atos e contratos sujeitos a visto deveria ser tratada na LOPTC e não numa lei orçamental, apenas autorizada a fixar um valor, um limite.

Aqui chegados, será censurável que a signatária não se tenha apercebido da dimensão e das consequências da alteração? Em cinco dias úteis? Julgamos que não!

A signatária todos os anos lê os artigos da LOE aplicáveis às autarquias locais e ao verificar que o limite para 2010 era igual ao do ano anterior (350.000€), pronto, entendeu que não havia nada de diferente em relação ao ano anterior. Também era preciso estar com as duas leis na mão e comparar os artigos em causa para verificar que em 2010 foi acrescentada a injunção "considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si". Acresce que como é bom de ver, no dia da assinatura das duas escrituras (05 de maio de 2010) esta alteração não constava na LOPTC, mais uma razão para a notária não ter dado por esta necessidade de submissão a visto.

Atendendo que a nova LOE saiu uns dias antes da assinatura das escrituras, na altura não houve ações de formação sobre a LOE, nem foi rececionado o ofício da Direção Regional de Organização e Administração Pública (DROAP) sobre as alterações à LOE/2010;

De fato este apenas viria a ser recebido pela Câmara a 16-06-2010, ou seja, mais de um mês após a assinatura das escrituras (ofício da DROAP com referencia SAI-VPGR/2010/7324 datado de 04-06-2010), e apenas refere que "Para o ano 2010 ficam isentos de fiscalização prévia pelo Tribunal de Contas actos e contratos, considerados isolada ou conjuntamente com outros que aparentem estar relacionados entre si, cujo montante não exceda o valor de € 350.000.", não informando que havia diferenças significativas em relação ao ano anterior. Em 2009 o valor para envio de processo para fiscalização prévio já era 350.000€

O entendimento consolidado na signatária, de acordo com a tradição legislativa que demonstrámos, era que aquisição de prédios até 350.000€ estava dispensada de fiscalização prévia.

Era aliás este o regime que resultava aplicável, de acordo com o limite previsto na lei de orçamento de Estado para 2009, aquando da elaboração dos despachos de autorização dos contratos, aprovação das minutas e elaboração da ckeck list em 12 de fevereiro de 2010.



Ora, nesta data, cada uma das aquisições não atingia aquele limite, pelo que não se encontrava sujeita a fiscalização prévia.

Sendo a aprovação das minutas, afinal o instrumento sujeito á fiscalização prévia, nos termos do art.º 46/1, c) da LOPTC, em 12 de fevereiro de 2010, então é certo que estas não estavam sujeitas a fiscalização, pelo que o procedimento da sua aprovação foi absolutamente correto.

Por outro lado a alínea f) do artigo 64 da Lei 169/99 de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei 5-A/2002 de 11 de janeiro (Lei das Autarquias Locais da altura) a Câmara tem competência para " Adquirir e alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes o índice 100 das carreiras do regime geral do sistema remuneratório da função pública. "

Os despachos que aprovam aquisição dos prédios são datados de 12-02-2010, portanto, foram feitos com data anterior à publicação da Lei nº 3-B/2010, e tiveram por base legal a delegação da referida competência da Câmara no Presidente da Câmara em reunião camarária de 27-10-2009.

Tendo ficado claro todo o quadro jurídico apresentado à signatária, cumpre agora clarificar, justificar a razão pela qual se fizeram duas escrituras e não apenas uma.

Se a signatária não se apercebeu da alteração fundamental introduzida na ordem jurídica pelo art.º 138.º da lei do orçamento de 2010, então evidentemente não fez duas escrituras com o propósito de partir a despesa e assim se furtar à devida fiscalização.

Os despachos de autorização da aquisição dos 3 lotes da Ribeirinha e do prédio da Lomba da Maia foram feitos sobre as avaliações dos prédios em 12 de fevereiro de 2010.

Ora estas avaliações foram feitas em informações distintas uma vez que se tratavam de proprietários distintos.

Proprietários distintos implicam processos de escrituras distintos.

As certidões permanentes dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 09-02-2010 estão em nome de Noronha & Vasconcelos pela AP nº 5 de 18-05-2005;

As cadernetas prediais dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 08-02-2010 estão em nome de Noronha & Vasconcelos;

A certidão permanente do prédio da Lomba da Maia emitida a 09-02-2010 está em nome de Aldeiailhas pela AP nº 19 de 05-02-2007 e AP nº 19 de 28-02-2007;

Pela ckeck list do processo de aquisição do prédio da Lomba da Maia a notária colocou o visto no Não Aplicável (N/A) no ponto do visto do Tribunal de contas para aquisições superiores a 350.000€, uma vez que o prédio seria adquirido por 300.000€.

Regina Paula Gouveia Maiato Feijó
Estrada Regional nº 1 1ª, nº 62
9600-319 Ribeirinha
Telemóvel: 919756666

A ficha de compromisso emitida a 12-02-2010 referente aos 3 lotes da Ribeirinha está em nome de Noronha & Vasconcelos. Só a 04-05-2010 e no seguimento do e-mail que a notária enviou à S. Contabilidade em 30-04-2010, o compromisso passou para o nome de Aldeiailhas;

A minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada pelo Presidente da Câmara a 12-02-2010 tem como primeiro outorgante Noronha & Vasconcelos. A 04-05-2010, um dia antes da escritura, a notária elaborou nova minuta agora em nome de Aldeiailhas uma vez que tinha recebido novas certidões permanentes dos 3 lotes em finais de abril, tendo verificado que os lotes já estavam registados em nome de Aldeiailhas pela AP. 5023 de 16-03-2010;

As minutas das escrituras foram elaboradas tendo em conta os pareceres do Dr. Gil Moraes Campilho da Sociedade de Advogados Campilho, Silveira, Sarmento – Sociedade de Advogados, RL, que na altura dava apoio jurídico à empresa municipal Ribeira Grande Mais e da jurista da Câmara Dr.ª Filomena Pinge.

A minuta do Acordo de resolução de contrato promessa, confissão de dívida e contrato de cessão de créditos enviada pelo Administrador-Delegado da Ribeira Grande Mais à notária em 12 de fevereiro de 2010 faz referência apenas ao prédio da Lomba da Maia e à Aldeiailhas. A cessão de créditos assinada a 30-04-2010 difere desta minuta uma vez que inclui também os 3 lotes da Ribeirinha. O que comprova que a cessão de créditos seria apenas para o prédio da Lomba da Maia e no valor apenas de 300.000€ (valor inferior ao limite sujeito a visto);

No e-mail enviado à S. Contabilidade em 30-04-2010 podemos verificar que a notária refere que o compromisso dos 3 lotes da Ribeirinha estava em nome de Noronha e Vasconcelos mas que devia passar para Aldeiailhas, uma vez que os lotes já estavam em nome desta Entidade;

As cópias das escrituras feitas a 05-05-2010 foram enviadas à Seção de Contabilidade para serem anexadas às Ordens de Pagamento pagas no dia das escrituras e para a Seção proceder aos pagamentos conforme planos de pagamentos descritos nas mesmas. Sendo esta a razão pela qual a notária não deu pela falta de visto prévio das escrituras depois de receber a decisão do Tribunal de Contas em setembro/2010.

As escrituras não foram assinadas logo a seguir à data da aprovação das minutas que ocorreu a 12-02-2010 porque a notária aguardava pelo documento da cessão de créditos. A cessão de créditos só foi assinada a 28-04-2010 e rececionada pela notária a 04-05-2010, um dia antes da escritura, conforme e-mail em anexo enviado pelo Dr. Marco Sousa, Administrador-Delegado.

As novas certidões permanentes dos 3 lotes da Ribeirinha chegaram dias antes da assinatura das escrituras, como acontece imensas vezes quando as certidões deixam de estar válidas, sendo

solicitadas novas certidões, e se calhar não houve tempo suficiente para a notária reparar que estava perante o mesmo proprietário para os quatro prédios.

A notária não fez duas escrituras, insiste-se, com intensão de fazer a repartição da despesa, mas antes porque o processo se iniciou com proprietários diferentes. Se o processo tivesse sido iniciado com apenas um proprietário a notária tinha feito apenas uma escritura, e aí como o valor de aquisição dos quatro prédios ultrapassava o limite sujeito a deliberação e a visto prévio teria submetido a aquisição dos prédios ao órgão executivo e deliberativo e a visto do Tribunal de Contas.

Foi este, de resto, o seu comportamento no que se refere á MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DOS PREDIOS SITOS NA TRAVESSA DA RUA DA PRAIA NºS 4, 6 E 6A MATRIZ no valor de 644.550€ - Procº 73/2015 visado pelo Tribunal de Contas em 03-03-2016. Na altura, a Chefe de Divisão de Gestão Administrativa e Financeira do Município da Ribeira Grande, nomeada em regime de substituição ouviu por parte de algumas pessoas e uns até juristas que devia ter repartido a minuta em três escrituras mas na sua consciência entendeu que fazendo três escrituras estava a fazer a repartição da despesa, tanto é que não o fez.

Esta é a maior prova como a signatária em 05-05-2010 fez tudo em prol do Município e do erário público.

Resumindo a posição da signatária:

Não se apercebeu do alcance da alteração legislativa ocorrida em 29 de abril de 2010, cinco dias úteis antes da data da escritura e de que esta implicava agregar contratos distintos para cálculo do valor contratual a ter em conta para efeitos de fiscalização prévia.

Esta a única razão pela qual não informou os outorgantes da ineficácia gerada pela não sujeição a fiscalização das minutas, ineficácia esta, ainda por cima, superveniente, uma vez que na data em que as mesmas foram aprovadas nenhum vício as afetava.

Diferentes proprietários iniciais levaram a que os processos de compra e venda tenham começado distintos, que levaram a escrituras distintas, sendo que as alterações supervenientes que permitiam uma escritura única foram muito tardias e chegaram ao conhecimento da signatária em data muito próxima da escritura levando a que a mesma não se apercebesse da possibilidade de escritura única.

Caso tivesse realizado uma única escritura decerto que a signatária se aperceberia da necessidade de sujeitar a fiscalização prévia as minutas e deste fato teria dado nota aos outorgantes.

Face ao quadro legislativo e factual exposto parece-nos claro que o comportamento da signatária é justificado e não é censurável.

Regina Paula Gouveia Maiato Feijó
Estrada Regional nº 1 1ª, nº 62
9600-319 Ribeirinha
Telemóvel: 919756666

Roga-se assim ao Tribunal que releve a responsabilidade da signatária, nos termos do número 8 do artigo 65º da LOPTC, uma vez que se encontram reunidos os seus requisitos.

Parece-nos além do mais um elementar dever de justiça tendo presente o princípio de proporcionalidade, face aos montantes da sanção aplicável e ao enquadramento da irregularidade apontada.

À Consideração Superior de V. Ex.ª



Regina Paula Gouveia Maiato Feijó

Anexos: Cópia da minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada por despacho de 12-02-2010, sendo o primeiro outorgante Noronha & Vasconcelos; Cópia da minuta da escritura de compra e venda dos 3 lotes da Ribeirinha aprovada por despacho de 04-05-2010, sendo o primeiro outorgante Aldeiailhas; Ficha de compromisso emitida a 12-02-2010 em Noronha & Vasconcelos; Ficha de compromisso emitida a 05-05-2010 em Aldeiailhas; Despacho de aquisição do prédio da Lomba da Maia datado de 12-02-2010; Despacho de aquisição dos 3 lotes da Ribeirinha datado de 12-02-2010; Certidão permanente do prédio da Lomba da Maia emitida a 09-02-2010 em nome de Aldeiailhas; Certidões permanentes dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 09-02-2010 em nome de Noronha & Vasconcelos; Certidões permanentes dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 20-04-2010 em nome de Aldeiailhas; Cadernetas dos 3 lotes da Ribeirinha emitidas a 08-02-2010 em nome de Noronha & Vasconcelos; Ckeck-list da escritura do prédio da Lomba da Maia; Ofício da DROAP com referencia SAI-VPGR/2010/7324 datado de 04-06-2010; E-mail enviado pelo Administrador-Delegado da Ribeira Grande Mais à notária em 12-02-2010 a enviar a proposta da cessão de créditos onde conta apenas o prédio da Lomba da Maia; E-mail enviado pela Dr.ª Filomena Pinge, jurista da Câmara à notária em 17-02-2010; E-mail enviado pela notária à Seção de Contabilidade em 30-04-2010; E-mail enviado pelo Administrador-Delegado da Ribeira Grande Mais à notária em 04-05-2010 a enviar a cessão de créditos assinada a 28-04-2010.

A CAT II
P. 20/5/16, 26.04.2016
[Handwritten signature]

TRIBUNAL DE CONTAS
Secção Regional dos Açores
Serviço de Apoio
26 ABR. 2016
ENTRADA
N.º 633

Exmo. Senhor
Juiz Conselheiro do Tribunal de Contas
Secção Regional dos Açores
Palácio Canto
Rua Ernesto do Canto, 34
9504-526 Ponta Delgada

V. Ref.º 535-ST, de 12-04-2016
Ação n.º 14-205FS2

Marco Paulo Medeiros Sousa, notificado, enquanto antigo administrador delegado da **Ribeira Grande Mais, E.M.**, do Relato efetuado no âmbito da ação supra referida, vem, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 13º da LOPTC, apresentar a seguinte resposta/observação:

1. Conforme referido em 3. do Relato, o ora signatário, que a partir de certa altura exerceu funções de administrador-delegado da Ribeira Grande Mais, E.M. e de presidente do conselho de administração da SDRG, S.A., prestou todo o apoio necessário à presente auditoria, .
2. Notificado do presente Relato e no seguimento da sua colaboração para o esclarecimento dos factos, o signatário entende conveniente e adequado fazer as seguintes observações:
3. Na página 49 do Relato é referido que o IHRU cessou o pagamento à Ribeira Grande Mais, E.M. das verbas acordadas no âmbito dos contratos de participação financeira celebrados ao abrigo do PROHABITA;
4. Na nota de rodapé nº 83 é mencionada a instauração de uma providência cautelar contra o IHRU com o objectivo de determinar o pagamento das prestações já vencidas;
5. Ora, a referida providência cautelar, instaurada pela Ribeira Grande Mais, E.M. e pelo Município da Ribeira Grande, possibilitou um acordo extrajudicial pelo qual o IHRU pagou à Ribeira Grande Mais o montante de € 573.301,20, correspondente a todas as participações em atraso (cfr. documento nº 1, que ora se junta).
6. Isto posto, em 5.6.1. do Relato, mais propriamente no quadro constante da folha 43, são referidos três empréstimos bancários de longa duração, sendo que para os dois primeiros é referida uma taxa *Euribor* a 6 meses adicionada de um *spread* de até 1,25%;

[Handwritten mark]

7. A este respeito refira-se, a título de esclarecimento, que o signatário, enquanto Presidente do Conselho de Administração da SDRG, encetou negociações com vista à revisão das condições previamente negociadas, tendo conseguido alterar os *spread's* das operações para 0,875% ao que acresce o indexante EUR3M, conforme documento enviado pela CGD e que se junta como documento nº 2;
8. As novas e melhores condições passaram a vigorar, não obstante o texto da escritura fazer menção a um *spread* de até 1,25%;
9. Esta negociação permitiu à SDRG poupar largas dezenas de milhares de euros, em função das utilizações de capital;
10. Apenas em abril de 2009, na sequência da solicitação de introdução de novo período de carência de capital, em virtude da sociedade ainda não ter receitas suficientes para fazer face ao serviço da dívida, o *spread* das operações foi revisto para 2% (conforme referido documento da CGD);
11. Assim, tendo por base as taxas médias praticadas pelo mercado, conforme estatísticas publicadas pelo Banco de Portugal, pode-se afirmar que os valores negociados, em ambas as situações, foram bastante competitivos.
12. Com efeito, importa ter presente que em 2009 existia um contexto de forte restrição ao crédito, associado a subidas das taxas de juro activas, quer para novas operações, quer para operações em curso.
13. Aliás, este contexto de crise, que, salvo melhor opinião, não é considerado no Relato, condicionou a capacidade dos parceiros privados cumprirem as suas obrigações, dificultando de forma considerável a gestão da sociedade.
14. No entanto, com muito trabalho e empenho, foi possível conseguir que a sociedade saísse de uma situação de falência técnica, tendo recuperado a sua estrutura de capitais no final do exercício económico de 2012.
15. Esta recuperação, tendo em conta os circunstancialismos pré-existentes e crise do sector imobiliário, só foi possível com uma gestão rigorosa e eficiente.

JUNTA: 2 documentos, num total de 8 páginas.

Ponta Delgada, 26 de Abril de 2016

Com os melhores cumprimentos,


Marco Paulo Medeiros Sousa

2/2



Apêndices



I – Metodologia

Fases	Descrição
1. ^a	<p>Preparação e planeamento</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Estudo e análise da legislação pertinente;✓ Consulta do dossier permanente da entidade;✓ Recolha da informação disponível, solicitação de elementos à mesma e análise dos respetivos conteúdos informativos;✓ Elaboração do Plano Global de Auditoria.
2. ^a	<p>Trabalhos de Campo</p> <p>Decorreram nos dias 7 e 8 de outubro de 2010 e 18 e 19 de janeiro de 2012, tendo incluído:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Reuniões de trabalho com os responsáveis da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>, e da <i>SDRG, S.A.</i>, no decurso das quais foram prestadas informações acerca do âmbito e objetivos da auditoria e se procedeu à recolha de esclarecimentos e elementos informativos complementares, com base nos quais foi elaborado e apresentado o Programa de Auditoria;✓ Verificação e análise de documentos de despesa e demais documentação de suporte;✓ Visita aos empreendimentos da <i>SDRG, S.A.</i>
3. ^a	<p>Avaliação e elaboração do relatório de auditoria</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Análise dos dados recolhidos referentes à execução financeira das empreitadas;✓ Consolidação da informação através do recurso a diversas fontes;✓ Tratamento da informação, com vista à elaboração do projeto de relato;✓ Análise do contraditório;✓ Elaboração do projeto de relatório final.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

II – Legislação citada

Sigla	Diploma	Alterações relevantes
LAL	Lei das Autarquias Locais Lei n.º 169/99, de 18 de setembro	Leis n.ºs 5-A/2002, de 11 de janeiro, e 67/2007, de 31 de dezembro, e Lei Orgânica n.º 1/2011, de 30 de novembro ⁸⁹ .
LOPTC	Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas Lei n.º 98/97, de 26 de agosto	Artigo 82.º da Lei n.º 87-B/98, de 31 de dezembro, Lei n.º 1/2001, de 4 de janeiro, artigo 76.º da Lei n.º 55-B/2004, de 30 de dezembro, Lei n.º 48/2006, de 29 de agosto, que a republica, Lei n.º 35/2007, de 13 de agosto, artigo 140.º da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril, Lei n.º 61/2011, de 7 de dezembro, Lei n.º 2/2012, de 6 de janeiro, e Lei n.º 20/2015, de 9 de março.
RJSEL	Regime Jurídico do Sector Empresarial Local Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro ⁹⁰	Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.
RJAEL	Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto	Artigo 51.º da Lei n.º 53/2014, de 25 de agosto ⁹¹ .

⁸⁹ A Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, foi posteriormente alterada pela alínea *d*) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e pelo artigo 193.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março.

⁹⁰ Revogada pelo n.º 2 do artigo 71.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

⁹¹ A Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, foi posteriormente alterada pelo artigo 2.º da Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, e pelo artigo 190.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março.



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

III – Índice do dossiê corrente

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
CD		
Trabalhos preparatórios, pedido de elementos e contraditório		
1. Trabalhos preparatórios:		
1.1.	Informação n.º 27/2010 – UAT I (trabalhos preparatórios)	04-10-2010
2. Correspondência e contraditório:		
2.1. Correspondência		
2.1.1.	Mensagem de correio eletrónico (remessa de elementos)	11-10-2010
2.1.2.	Mensagem de correio eletrónico (solicitação de esclarecimentos ao administrador-delegado da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> , que exercia, em simultâneo o cargo de administrador da <i>SDRG, S.A.</i>)	15-03-2011
2.1.3.	Mensagens de correio eletrónico (prestação dos esclarecimentos solicitados a 15-03-2011)	15-03-2011 17-03-2011
2.1.4.	Mensagem de correio eletrónico (remessa de elementos e prestação de esclarecimentos adicionais)	21-03-2011
2.1.5.	Mensagem de correio eletrónico (remessa de elementos, designadamente da carta de conforto prestada pela Câmara Municipal da Ribeira Grande à <i>CGD</i> , relativa aos empréstimos contraídos pela <i>SDRG, S.A.</i>)	22-03-2013
2.1.6.	Ofício n.º 1435-UAT I (solicitação de elementos ao Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande)	21-11-2013
2.1.7.	Ofício n.º 3433 da Câmara Municipal da Ribeira Grande (remessa de elementos)	26-11-2013
2.2. Contraditório		
2.2.1.	Ofício n.º 533-ST (Envio do relato para contraditório institucional)	12-04-2016
2.2.2.	Ofício n.º 534-ST (Envio do relato para contraditório pessoal – Ricardo José Moniz da Silva)	12-04-2016
2.2.3.	Ofício n.º 535-ST (Envio do relato para contraditório pessoal – Marco Paulo Medeiros Sousa)	12-04-2016
2.2.4.	Ofício n.º 536-ST (Envio do relato para contraditório pessoal – Regina Paula Gouveia Maiato Feijó)	12-04-2016
2.2.5.	Resposta ao contraditório pessoal – Marco Paulo Medeiros Sousa	26-04-2016
2.2.6.	Resposta ao contraditório pessoal – Regina Paula Gouveia Maiato Feijó	27-04-2016
2.2.7.	Resposta ao contraditório pessoal – Ricardo José Moniz da Silva	27-04-2016
Ribeira Grande Mais, E.M.		
3. Constituição e dissolução		
3.1.	Estudo de viabilidade económica	2004
3.2.	Ata da Câmara Municipal da Ribeira Grande (proposta de criação da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> ; aprovação do projeto de estatutos)	02-11-2004
3.3.	Ata da Assembleia Municipal (aprovação da constituição da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>)	14-12-2004
3.4.	Estatutos	
3.5.	Alteração dos Estatutos	19-03-2009
3.6.	Registo da dissolução	26-04-2013
3.7.	Ofício n.º 3321 da Câmara Municipal da Ribeira Grande (processo de liquidação e partilha da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>)	20-10-2015



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
3.8.	Registo do encerramento da liquidação	13-10-2015
4. Órgãos sociais. Remunerações		
4.1.	Ata da Câmara Municipal da Ribeira Grande (nomeação dos membros do conselho de administração e do fiscal único)	22-02-2005
4.2.	Ata da Câmara Municipal da Ribeira Grande (nomeação dos membros do conselho de administração, fiscal único e conselho geral)	13-06-2006
4.3.	Ata da Câmara Municipal da Ribeira Grande (nomeação do administrador-delegado)	27-12-2008
4.4.	Ata da Câmara Municipal da Ribeira Grande (nomeação dos membros do conselho de administração e do fiscal único)	27-10-2009
5. Atividade. Arrendamento de fogos		
5.1.	Contrato-programa com o Município da Ribeira Grande	06-07-2005
5.2.	Aditamento ao contrato-programa	03-01-2007
5.3.	Ata n.º 9 do conselho de administração (procedimento para arrendamento de 192 fogos)	16-06-2006
5.4.	Programa do procedimento e caderno de encargos (para arrendamento de 192 fogos)	s/d
5.5.	Convite à apresentação de propostas para arrendamento de 192 fogos	10-08-2006
5.6.	Proposta da SDRG, S.A.	28-08-2006
5.7.	Relatório de avaliação da proposta	01-09-2006
5.8.	Contrato-promessa de arrendamento de 192 fogos para habitação social	26-10-2006
5.9.	Aditamento ao contrato- promessa de arrendamento de 192 fogos para habitação social	10-01-2008
5.10.	Acordo de colaboração entre o Município da Ribeira Grande e o INH	30-01-2007
5.11.	Acordo de colaboração entre a Secretaria Regional de Habitação e Equipamentos, o Município da Ribeira Grande e o INH	30-01-2007
5.12.	Contrato de comparticipação – Arrendamento de 30 habitações (PROHABITA)	27-06-2008
5.13.	Contrato de comparticipação – Arrendamento de 59 habitações (PROHABITA)	26-09-2010
5.14.	Contrato de comparticipação – Arrendamento de 33 habitações (PROHABITA)	07-04-2011
5.15.	Contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra (30 fogos)	01-08-2008
5.16.	Contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra (89 fogos)	18-10-2010
5.17.	Contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra (33 fogos)	14-03-2011
6. Prestação de contas		
6.1.	Relatório e Contas de 2008	25-03-2009
6.2.	Relatório e Contas de 2009	24-03-2010
6.3.	Relatório e Contas de 2010	28-03-2011
6.4.	Relatório e Contas de 2011	20-03-2012
6.5.	Balancete analítico de agosto de 2010	06-10-2010
6.6.	Balancete analítico de dezembro de 2011	20-01-2012
6.7.	Balancete analítico de dezembro de 2012	20-03-2013
SDRG, S.A.		
7. Constituição		
7.1.	Escritura pública	08-08-2005
7.2.	Ata n.º10 do conselho de administração da Ribeira Grande Mais, E.M. (aprova a aquisição de 49% do capital social da SDRG, S.A.)	05-09-2006



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
7.3.	Excerto da ata da reunião da Câmara Municipal da Ribeira Grande (autoriza a <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> , a subscrever 49% do capital social da <i>SDRG, S.A.</i>)	19-09-2006
7.4.	Carta da <i>Ribeira Grande Mais, EM</i> , dirigida à <i>SDRG, S.A.</i> (solicita alienação do capital)	20-09-2006
7.5.	Registo da aquisição das participações sociais na <i>SDRG, S.A.</i> , pela <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i>	26-10-2006
7.6.	Acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira	17-01-2007
7.7.	Ata n.º 12 da assembleia geral (revisão dos Estatutos)	08-11-2010
7.8.	Ata n.º 52 do conselho de administração (insolvência do sócio Construções A. Faustino & Hélder, S.A.)	26-10-2011
8.	Órgãos sociais.	
8.1.	Ata n.º 1 da assembleia geral (remunerações)	16-08-2005
8.2.	Ata n.º 4 da assembleia geral (eleição dos órgãos sociais)	05-02-2007
8.3.	Ata n.º 10 da assembleia geral (eleição dos órgãos sociais)	21-12-2009
8.4.	Ata n.º 11 da assembleia geral (revogação da eleição dos órgãos sociais)	27-04-2010
9.	Atividade. Aquisição de fogos	
9.1.	Contrato-promessa de compra e venda de 122 fogos (<i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	18-08-2006
9.2.	1.º aditamento ao contrato-promessa de compra e venda (<i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	15-11-2006
9.3.	2.º aditamento ao contrato-promessa de compra e venda (<i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	12-03-2010
9.4.	3.º aditamento ao contrato-promessa de compra e venda (<i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	25-02-2011
9.5.	Contrato-promessa de compra e venda de 30 fogos (<i>Noronha & Vasconcelos, S.A.</i>)	18-08-2006
9.6.	Contrato-promessa de compra e venda de 40 fogos (<i>Aldeiasilha, S.A.</i>)	18-08-2006
9.7.	Aditamento ao contrato-promessa de compra e venda (<i>Aldeiasilha, S.A.</i>)	21-04-2008
9.8.	Diferendo com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i> , sobre a atualização de preços	06-01-2009
9.9.	Ata n.º 138 da <i>Ribeira Grande Mais, E.M.</i> (tomada de posição sobre o diferendo com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	06-02-2009
9.10.	Documento para reflexão (diferendo com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	19-01-2010
9.11.	Ata n.º 38 do conselho de administração (resolução do diferendo com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	12-03-2010
9.12.	Ata n.º 43 do conselho de administração (3.º aditamento ao contrato-promessa de compra e venda celebrado com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	21-01-2011



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
9.13.	Ata n.º 44 do conselho de administração (3.º aditamento ao contrato-promessa de compra e venda celebrado com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	16-02-2011
9.14.	Ata n.º 48 do conselho de administração (3.º aditamento ao contrato-promessa de compra e venda celebrado com o sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i>)	21-06-2011
10. Prestação de contas		
10.1.	Relatório e Contas de 2007	14-03-2008
10.2.	Relatório e Contas de 2008	30-06-2009
10.3.	Relatório e Contas de 2009	22-02-2010
10.4.	Relatório e Contas de 2010	28-03-2011
10.5.	Relatório e Contas de 2011	20-03-2012
10.6.	Balancete analítico de agosto de 2010	07-10-2010
10.7.	Balancete analítico de dezembro de 2011	07-02-2012
10.8.	Balancete analítico de dezembro de 2012	20-03-2013
11. Cessação do contrato-promessa de compra e venda celebrado com o sócio <i>Aldeiasilha, S.A.</i>		
11.1.	Ata n.º 9 do conselho de administração da <i>SDRG, S.A.</i> (atraso na realização das escrituras dos empreendimentos)	31-07-2009
11.2.	Ata n.º 37 do conselho de administração da <i>SDRG, S.A.</i> (redefinição da estratégia para os empreendimentos da Lomba de S. Pedro e Lomba da Maia)	18-12-2009
11.3.	Ata n.º 39 do conselho de administração da <i>SDRG, S.A.</i> (proposta para a regularização dos adiantamentos efetuados à <i>Aldeiasilha, S.A.</i>)	16-04-2010
11.4.	Ata n.º 11 da assembleia geral da <i>SDRG, S.A.</i> (deliberação sobre cessão de créditos da <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , à <i>SDRG, S.A.</i>)	27-04-2010
11.5.	Despacho autorizador da aquisição do imóvel, exarado no relatório de avaliação do terreno localizado na Lomba da Maia (300 000,00 euros)	12-02-2010
11.6.	Despacho autorizador da aquisição do imóvel, exarado no relatório de avaliação dos três lotes localizados na Ribeirinha, destinados à construção de moradias (100 000,00 euros)	12-02-2010
11.6.1.	Ata da reunião ordinária da Câmara Municipal da Ribeira Grande, na qual o Presidente informou o órgão executivo da aquisição dos imóveis processada ao abrigo da delegação de competências	18-05-2010
11.7.	Escritura de compra e venda do terreno localizado na Lomba da Maia	05-05-2010
11.8.	Escritura de compra e venda dos três lotes destinados à construção de moradias, na Ribeirinha	05-05-2010
11.9.	Ordens de pagamentos de 2011 – Aquisição pelo Município à <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , do terreno localizado na Lomba da Maia	Diversas
11.10.	Ordens de pagamentos de 2010 – Aquisição pelo Município à <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , dos três lotes na Ribeirinha	Diversas



Tribunal de Contas

Secção Regional dos Açores

Ação n.º 14-205FS2

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
11.11.	Contrato de cessão de créditos entre a <i>SDRG, S.A.</i> , e o sócio <i>Aldeiasilha, S.A.</i>	28-04-2010
11.12.	Contrato de cessão de créditos entre a <i>SDRG, S.A.</i> , e <i>CGD, S.A.</i>	30-12-2010
11.13.	Carta do presidente do conselho de administração da <i>SDRG, S.A.</i> , sobre restituição dos adiantamentos	21-06-2010
11.14.	Carta do administrador da <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , sobre restituição dos adiantamentos	30-06-2010
11.15.	Documento de reconhecimento de dívida da <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , perante a <i>SDRG, S.A.</i>	07-10-2010
11.16.	Contrato para pagamento de dívida e constituição de garantia celebrado entre a <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , e a <i>SDRG, S.A.</i>	25-11-2010
11.17.	Escritura de constituição de hipoteca e mandato relativo a imóvel constituído por lote de terreno nos Arrifes, hipotecado à <i>CGD, S.A.</i>	25-11-2010
11.18.	Informação da <i>CGD, S.A.</i> , sobre a constituição de hipoteca	05-04-2011
11.19.	Comprovativos da devolução de 700 000,00 euros pela <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , à <i>SDRG, S.A.</i> , e do desconto, por esta sociedade, dos créditos sobre o Município da Ribeira Grande que lhe haviam sido cedidos pela <i>Aldeiasilha, S.A.</i> , na importância de 400 000,00 euros.	Diversas
12. Financiamento		
12.1.	Contratos de abertura de crédito com hipoteca, nos montantes de 11 460 290,02 euros (p. 1 a p. 35) e de 3 140 018,64 euros (p. 36 a p. 68).	20-04-2007
12.2.	Contrato de compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato, no montante de 2 409 525,90 euros.	24-07-2008
12.3.	Deliberação da Câmara Municipal da Ribeira Grande – aprovação da minuta de carta de conforto.	17-04-2007
12.4.	Ofício da Assembleia Municipal da Ribeira Grande a comunicar o teor da deliberação de 12-06-2007, a aprovar a emissão de carta de conforto pela Câmara Municipal	13-06-2007
12.5.	Carta de conforto emitida pela Câmara Municipal da Ribeira Grande (16 626 197,64 euros).	20-07-2007
12.6.	Certidão da <i>CGD, S.A.</i> , relativa à posição dos contratos de empréstimo em 31-12-2011	01-02-2012
12.7.	Relatório e documentos comprovativos dos pagamentos efetuados ao sócio <i>Costa Empreiteiros, S.A.</i> (11 960 290,00 euros)	s/d
12.8.	Relatório dos pagamentos efetuados ao sócio <i>Noronha & Vasconcelos, S.A.</i> (2 409 525,90 euros)	s/d
12.9.	Declaração da <i>CGD, S.A.</i> , comprovativa das verbas transferidas para o sócio <i>Aldeiasilha, S.A.</i> (1 935 004,66 euros)	18-12-2012
12.10.	Ata n.º 35 do conselho de administração – alteração do período de carência dos empréstimos e agravamento do <i>spread</i> aplicado às operações, de 0,875% para 2,25%	27-07-2009

Os documentos que fazem parte do dossiê corrente estão gravados em CD, que foi incluído no processo, a fls. 2.