

Impacto financeiro do arrendamento de terrenos do Tecnoparque pelo Município da Lagoa

RELATÓRIO N.º 05/2021 – FS/SRATC

AUDITORIA



T
C TRIBUNAL DE
CONTAS

SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES

Relatório n.º 05/2021 – FS/SRATC

Auditoria ao impacto financeiro do arrendamento de terrenos do Tecnoparque pelo Município da Lagoa

Ação n.º 19-207FS2

Aprovação: Sessão ordinária de 13-05-2021

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 referem-se à data da respetiva consulta, sem considerar alterações posteriores.

Índice

Índice de quadros	4
Siglas e abreviaturas	4
Sumário	5

PARTE I INTRODUÇÃO

1. Fundamento da ação	8
2. Natureza, âmbito, objetivos e metodologia	8
3. Condicionantes e limitações	9
4. Contraditório	10
5. Identificação dos responsáveis	10

PARTE II OBSERVAÇÕES DA AUDITORIA

CAPÍTULO I O PROJETO “LAGOA TECNOPARQUE”

6. Breve descrição do projeto	11
7. Modelo adotado para a concretização do projeto	13
7.1. Criação de parceria público-privada de tipo institucional	13
7.1.1. Constituição da EML, E.M.	13
7.1.2. Constituição da Portas da Lagoa, S.A.	13
7.2. Extinção da parceria público-privada	14
7.2.1. Extinção da EML, E.M., e internalização da atividade	14
7.2.2. Alienação da participação pública na Portas da Lagoa, S.A.	14
8. Financiamento do projeto	16
9. Vicissitudes dos terrenos onde está implantado o Tecnoparque	17
9.1. Aquisição de terrenos pelo Município da Lagoa	17
9.2. Plano de pormenor e loteamento	18
9.3. Sucessão de alienações e arrendamentos	19
9.3.1. Transmissão para a EML, E.M., mediante aumento do capital	19
9.3.2. Venda de terrenos pela EML, E.M., à Portas da Lagoa, S.A.	19
9.3.3. Cedência de cinco lotes	20
9.3.4. Tomada de arrendamento pela EML, E.M, de 27 lotes e quatro prédios rústicos	20
9.3.5. Subarrendamento de três lotes	21
9.3.6. Promessa de compra e venda de três lotes a promotores de investimentos	21
9.3.7. Lotes reservados para negócios futuros	22

CAPÍTULO II

IMPACTO DO ARRENDAMENTO DOS TERRENOS DO TECNOPARQUE

10.	Contratação do arrendamento	23
10.1.	<i>Contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A. e a EML, E.M.</i>	23
10.2.	<i>Contrato de arrendamento celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A. e a EML, E.M. – Em liquidação</i>	23
10.2.1.	<i>Lotes arrendados</i>	24
10.2.2.	<i>Rendas contratadas</i>	24
10.3.	<i>Cessão da posição contratual de arrendatário ao Município da Lagoa</i>	26
10.4.	<i>Adendas ao contrato de arrendamento formalizadas entre a Portas da Lagoa, S.A., e o Município da Lagoa</i>	27
11.	Utilização dos lotes arrendados pelo Município da Lagoa	27
11.1.	<i>Subarrendamento de três lotes para instalação de hospital e construção de unidade hoteleira</i>	27
11.2.	<i>Os restantes 26 lotes encontram-se devolutos</i>	28
11.3.	<i>Exame da utilidade do arrendamento</i>	30
12.	Evidenciação nas contas do Município da Lagoa	32
12.1.	<i>Reconhecimento de um passivo em SNC-AP</i>	32
12.2.	<i>Mensuração do passivo</i>	35
12.3.	<i>Efeitos do arrendamento na dívida total do Município</i>	36
13.	Fragilidades do modelo de negócio adotado	38

PARTE III

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

14.	Principais conclusões	42
15.	Recomendações	46
16.	Decisão	47
	Conta de emolumentos	49
	Ficha técnica	50
	Anexo	
	Resposta dada em contraditório	52
	Apêndices	
	I – Metodologia	75
	II – Identificação dos responsáveis	76
	III – Terrenos adquiridos pelo Município da Lagoa	77
	IV – Operação de transformação fundiária	78
	V – Lotes – Plano de Pormenor da Zona do Pombal vs. Contrato de arrendamento	79
	VI – Contrato de arrendamento – Rendas por lote	80
	VII – Contrato de arrendamento – Rendas anuais para o período 2015 a 2041	81
	VIII – Valor presente do contrato de arrendamento – 01-01-2020	82
	IX – Valor presente do contrato de arrendamento – 31-12-2018	83
	X – Limite da dívida – 31-12-2018	84
	XI – Cronologia dos factos relevantes – “Lagoa Tecnoparque”	85
	XII – Legislação citada	86
	XIII – Índice do dossiê corrente	87

Índice de quadros

Quadro 1 – Elementos essenciais dos contratos-promessa de compra e venda	21
Quadro 2 – Características dos lotes arrendados.....	24
Quadro 3 – Rendas praticadas – Períodos contratuais	25
Quadro 4 – Execução financeira do contrato de arrendamento <i>vs.</i> plano financeiro do empréstimo – 2016-2018	26
Quadro 5 – Alterações ao contrato de arrendamento	27
Quadro 6 – Elementos essenciais dos contratos de subarrendamento.....	28
Quadro 7 – Lotes subarrendados – Encargos líquidos	28
Quadro 8 – Titularidade do direito de propriedade.....	30
Quadro 9 – Dívida total do Município da Lagoa – 31-12-2018	37

Siglas e abreviaturas

<i>cfr.</i>	—	confrontar
doc.	—	documento
EML, E.M.	—	EML – Empresa Municipal de Urbanização, Requalificação Urbana e Ambiental e Habitação Social, E.M.
Expolab	—	Expolab – Centro de Ciência Viva
LOPTC	—	Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas
NCP	—	Norma de Contabilidade Pública
NELAG	—	Núcleo de Empresários da Lagoa
Nonagon	—	Associação Nonagon – Parque de Ciência e Tecnologia de São Miguel
n.º	—	número
n.ºs	—	números
p.	—	página
POCAL	—	Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais
Portas da Lagoa, S.A.	—	Portas da Lagoa - Sociedade de Desenvolvimento de Lagoa, S.A.
pp.	—	páginas
RFALEI	—	Regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais
RJAEL	—	Regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais
SNC-AP	—	Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas
SRATC	—	Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas

Sumário

O que auditámos?

A presente auditoria incidiu sobre os contratos de arrendamento celebrados pela EML – Empresa Municipal de Urbanização, Requalificação Urbana e Ambiental e Habitação Social, E.M. depois de o Município da Lagoa ter deliberado dissolvê-la, com o objetivo de verificar se os mesmos salvaguardaram o interesse público municipal.

Foram também avaliados os efeitos decorrentes da celebração daqueles contratos na expressão da dívida total do Município da Lagoa e na observância do correspondente limite legal, no contexto da aplicação do novo referencial contabilístico SNC-AP.

O que concluímos?

- O projeto de construção do Tecnoparque foi levado a efeito recorrendo, de início, a um modelo de financiamento assente numa parceria público-privada de tipo institucional, mediante a criação da empresa local EML, E.M., que, por seu turno, participou na constituição da Portas da Lagoa, S.A., empresa de capitais maioritariamente privados que ficou encarregada de obter o financiamento e de promover a execução das empreitadas necessárias à concretização do projeto.
- A constituição da parceria público-privada não se sustentou numa análise custo-benefício que evidenciasse as vantagens desta opção face ao modelo de contratação pública tradicional, na medida em que tal decisão visou apenas contornar as restrições legais ao endividamento a que o Município da Lagoa se encontrava sujeito.
- Em execução da estratégia definida, o Município da Lagoa promoveu diversas operações envolvendo os terrenos onde foi edificado o Tecnoparque, na sequência das quais a titularidade dos direitos de propriedade dos imóveis transitou da esfera patrimonial do Município para a empresa privada Portas da Lagoa, S.A., substancialmente a título gratuito.
- As transformações operadas no sector empresarial do Município da Lagoa, na sequência da aprovação do regime jurídico da atividade empresarial local, vieram pôr termo ao modelo de contratação inicialmente adotado, o qual visava assegurar que os encargos do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A., para financiar a execução do empreendimento seriam integralmente suportados por verbas provenientes do orçamento municipal.
- No sentido de ultrapassar tais constrangimentos, e com idêntico propósito, foram celebrados os contratos de arrendamento objeto da auditoria, no âmbito dos quais a EML, E.M. – Em liquidação, tomou de arrendamento à Portas da Lagoa, S.A., pelo prazo de 26 anos, 29 dos 51 lotes que integram o Tecnoparque, obrigando-se, em contrapartida, a pagar-lhe uma quantia na ordem dos 22,4 milhões

de euros, valor que não reflete os preços de mercado nem a utilidade a retirar do arrendamento dos lotes em causa.

- Com a extinção da EML, E.M., o Município da Lagoa assumiu a respetiva posição contratual e, conseqüentemente, a obrigação de pagar diretamente à Portas da Lagoa, S.A., as rendas devidas até ao termo do contrato. Por sua vez, a Portas da Lagoa, S.A., consignou estas receitas como garantia do pontual cumprimento do serviço da dívida do empréstimo de 15,8 milhões de euros contraído em 2008 para financiar a execução do empreendimento.
- A celebração do contrato de arrendamento foi, assim, a alternativa encontrada pelo executivo municipal para contornar as restrições impostas pelo regime jurídico da atividade empresarial local à estratégia inicialmente gizada para financiar a construção do Tecnoparque e continuar a proporcionar à Portas da Lagoa, S.A., os meios financeiros para que esta satisfaça atempadamente as responsabilidades emergentes da sua dívida financeira, como foi reiteradamente assumido pelos responsáveis municipais.
- Findo o arrendamento, em 2041, a titularidade dos direitos de propriedade dos lotes que, entretanto, não tenham sido alienados, permanecerá na posse da empresa privada Portas da Lagoa, S.A.
- O modelo contratual que subjaz ao arrendamento gera estímulos contrários à captação de investimentos para o Tecnoparque, pois, na perspetiva da Portas da Lagoa, S.A., o interesse é de que os lotes se mantenham arrendados ao Município, por valores que não consegue obter no mercado, sem qualquer ocupação, de modo a que, no termo do contrato, os possa vender ou conferir-lhes outro destino.
- De acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, aplicável às entidades do subsector da administração local a partir de 2020, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro, devendo, em conformidade, ser como tal reconhecidas, mensuradas e evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Lagoa.
- Em consequência da diferença de tratamento contabilístico conferido pelo SNC-AP ao contrato de arrendamento, face ao POCAL, é expectável que a dívida total do Município da Lagoa tenha ultrapassado o respetivo limite legal em 2020. Neste cenário, a partir de 2021, o Município ficará obrigado a reduzir o excesso de endividamento e a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal previstos no regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais.

O que recomendamos?

- Proceder ao reconhecimento e mensuração das responsabilidades financeiras emergentes do contrato de arrendamento de acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, evidenciando o correspondente passivo financeiro no balanço de abertura, elaborado com referência a 01-01-2020, data da transição para o SNC-AP.
- Aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal, se o nível da dívida total, calculado com base nas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com o SNC-AP, assim o determinar, decorrido que seja o período de suspensão de aplicação das normas do regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais que impõem a adoção de medidas corretivas aos municípios em situação de desequilíbrio financeiro.

AUDITORIA – CARTA DE CONFORTO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO – CONTRATO DE EMPRÉSTIMO – CONTRATO PROGRAMA – CONTRATO PROMESSA – DISSOLUÇÃO – DÍVIDA – EMPRESA – ENDIVIDAMENTO – IMPACTO FINANCEIRO – INTERESSE PÚBLICO – PARCERIA PÚBLICO PRIVADA – PASSIVO FINANCEIRO – RECOMENDAÇÕES – SETOR EMPRESARIAL AUTÁRQUICO – SISTEMA DE NORMALIZAÇÃO CONTABILÍSTICA PARA AS ADMINISTRAÇÕES PÚBLICAS (SNC-AP)

PARTE I INTRODUÇÃO

1. Fundamento da ação

1 A Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que estabeleceu o regime jurídico da atividade empresarial local (RJAEL), determinou a extinção das empresas locais que não revelassem possuir condições de sustentabilidade¹.

2 Em decorrência, em fevereiro de 2013, dentro do prazo legalmente concedido para o efeito, a Assembleia Municipal da Lagoa deliberou proceder à dissolução da EML – Empresa Municipal de Urbanização, Requalificação Urbana e Ambiental e Habitação Social, E.M. (doravante, EML, E.M., ou EML, E.M. – Em Liquidação²), com a internalização das respetivas atividades no Município da Lagoa.

3 Não obstante, em abril de 2013, a empresa local prometeu tomar de arrendamento, pelo prazo de 26 anos, um conjunto de lotes que integram o “Lagoa Tecnoparque”, envolvendo uma despesa estimada de cerca de 22,4 milhões de euros.

4 O contrato de arrendamento foi outorgado em 2015, já na pendência do procedimento de liquidação.

5 Em dezembro de 2016, com a extinção da EML, E.M. – Em Liquidação, o Município da Lagoa assumiu a respetiva posição contratual, suportando diretamente os encargos emergentes da operação.

6 Neste contexto, foi determinada a realização de uma auditoria tendo por objeto os referidos contratos de arrendamento.

7 A auditoria foi desenvolvida em execução do programa de fiscalização da Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas³.

8 A ação, iniciada anteriormente, transitou para o plano trienal do Tribunal de Contas 2020-2022, enquadrando-se no eixo prioritário 3.4 – *Realizar as ações de caráter obrigatório e recorrente*, no âmbito do objetivo estratégico 3 – *Contribuir para que os gestores de dinheiros e ativos públicos respondam pela sua gestão*.

2. Natureza, âmbito, objetivos e metodologia

9 A ação tem a natureza de auditoria de conformidade e visou:

¹ Ou, em alternativa, a alienação integral das participações detidas pelas entidades públicas participantes nas empresas locais (*cf.* artigos 62.º e 63.º do RJAEL).

² Atento o disposto no n.º 3 do artigo 146.º do Código das Sociedades Comerciais.

³ A conclusão da ação está prevista no programa de fiscalização para 2021, aprovado pela Resolução n.º 4/2020 do Plenário Geral do Tribunal de Contas, em sessão de 11-12-2020, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 248, de 23-12-2020, e no Jornal Oficial, II série, n.º 242, de 14-12-2020.

- Verificar se os contratos de arrendamento celebrados pela EML, E.M., depois de a Assembleia Municipal da Lagoa ter deliberado proceder à sua dissolução, salvaguardaram o interesse público municipal.
- Avaliar, à luz do novo referencial contabilístico SNC-AP, se os encargos emergentes dos referidos contratos, cuja posição veio a ser assumida pelo Município da Lagoa com a extinção da empresa local, configuram um passivo que deva integrar a dívida total do Município.

10 A entidade auditada é o Município da Lagoa.

11 O âmbito temporal da ação abrange os exercícios de 2013 a 2019, com data de corte a 30-04-2019, sem prejuízo de se considerarem acontecimentos subsequentes com relevância para a auditoria⁴.

12 Os procedimentos adotados foram suportados nas metodologias acolhidas pelo Tribunal de Contas, nomeadamente no seu [Manual de Auditoria – Princípios Fundamentais](#), com as adaptações justificadas em função da natureza e objetivos da auditoria.

13 Seguiu-se o quadro metodológico que consta do respetivo plano global da auditoria⁵, resumidamente descrito no [Apêndice I](#).

14 As verificações efetuadas sustentam-se na legislação vigente à data dos factos relacionados, a qual é mencionada no [Apêndice XII](#).

15 Os documentos que fazem parte do dossiê corrente estão identificados no [Apêndice XIII](#) 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 e, se for o caso, a página do ficheiro.

3. Condicionantes e limitações

16 A Presidente da Câmara Municipal da Lagoa não respondeu às questões suscitadas pela equipa de auditoria, alegando desconhecer os contornos da operação que envolveu a celebração dos contratos de arrendamento objeto da auditoria⁶.

17 Não se verificaram outras situações condicionantes do normal desenvolvimento dos trabalhos de auditoria, sendo de destacar a colaboração dos dirigentes e trabalhadores da autarquia na célere disponibilização dos elementos solicitados.

⁴ Designadamente, a entrada em vigor do SNC-AP, relativamente às entidades do subsector da Administração Local.

⁵ Doc. 02.01. O plano global da auditoria sofreu duas alterações (doc.^{os} 02.03 e 02.05).

⁶ Doc. 03.01.

18 Assinala-se a colaboração prestada pelo Presidente da Direção do NELAG, que mostrou inteira disponibilidade para prestar os esclarecimentos necessários.

4. Contraditório

19 Para efeitos de contraditório institucional, em conformidade com o disposto nos artigos 13.º e 87.º, n.º 3, da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas (LOPTC), o Relato foi remetido ao Município da Lagoa, enquanto entidade auditada.

20 O Relato foi também remetido à Portas da Lagoa, S.A., e ao NELAG – Núcleo de Empresários da Lagoa, enquanto entidades interessadas não auditadas, para que, querendo, apresentassem as observações que tivessem por convenientes.

21 Pronunciou-se apenas o Município da Lagoa, em resposta subscrita pela Presidente da Câmara Municipal.

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

23 Nos termos do disposto na parte final do n.º 4 do artigo 13.º da LOPTC, a resposta obtida encontra-se integralmente transcrita no [Anexo I](#) ao presente Relatório.

5. Identificação dos responsáveis

24 A constituição da Câmara Municipal da Lagoa, responsável pelas gerências de 2015 a 2019 (até 30 de abril), consta do [Apêndice II](#) ao presente Relatório.

25 No mesmo Apêndice, identifica-se ainda a comissão liquidatária da EML, E.M. – Em Liquidação, no período de 24-05-2013 até 14-12-2016, bem como o Administrador único da Portas da Lagoa, S.A., que, em 2018, outorgou as adendas ao contrato de arrendamento objeto da auditoria.

PARTE II OBSERVAÇÕES DA AUDITORIA

Capítulo I O projeto “Lagoa Tecnoparque”

6. Breve descrição do projeto

- 27 O projeto de investimento “Lagoa Tecnoparque” (doravante designado apenas por Tecnoparque) foi lançado pelo Município da Lagoa com o intuito de dotar o concelho de um espaço destinado à promoção da ciência e da tecnologia, visando captar investimento privado e, conseqüentemente, promover a dinamização da economia local, tendo ainda associada uma componente imobiliária.
- 28 Neste contexto, o Município da Lagoa aprovou o Plano de Pormenor da Zona do Pombal – onde seria edificado o Tecnoparque – destacando-se os seguintes elementos essenciais⁷:
- Área de intervenção total – 202 121,60 m²;
 - Área de lotes – 69 513,97 m²;
 - Área total de implantação – 29 881,25 m²;
 - Número de fogos – 256;
 - Número de lugares de estacionamento – 2 186;
 - Espaço público⁸ – 123 298,63 m².
- 29 Em resultado da execução do empreendimento, foram constituídos 51 lotes⁹, dos quais foi dada utilização a apenas oito¹⁰: quatro foram cedidos pela Portas da Lagoa, S.A., à Região Autónoma dos Açores, para a edificação do *Nonagon*, um foi cedido à

⁷ O Plano de Pormenor para a Zona do Pombal foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal da Lagoa, de 13-09-2007 ([Regulamento n.º 38/2008](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 13, de 18-01-2008), tendo sido alterado por deliberações da Assembleia Municipal, de 29-09-2008 ([Regulamento \(extrato\) n.º 544/2008](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 206, de 23-10-2008), de 26-11-2009 ([Aviso n.º 856/2010](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 8, de 13-01-2010) e de 28-09-2016 ([Regulamento n.º 945/2016](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 200, de 18-10-2016).

⁸ O espaço público abrange áreas verdes e pavimentadas, vias e estacionamento, passeios e equipamentos (*cf.*: [Regulamento \(extrato\) n.º 544/2008](#), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 206, de 23-10-2008).

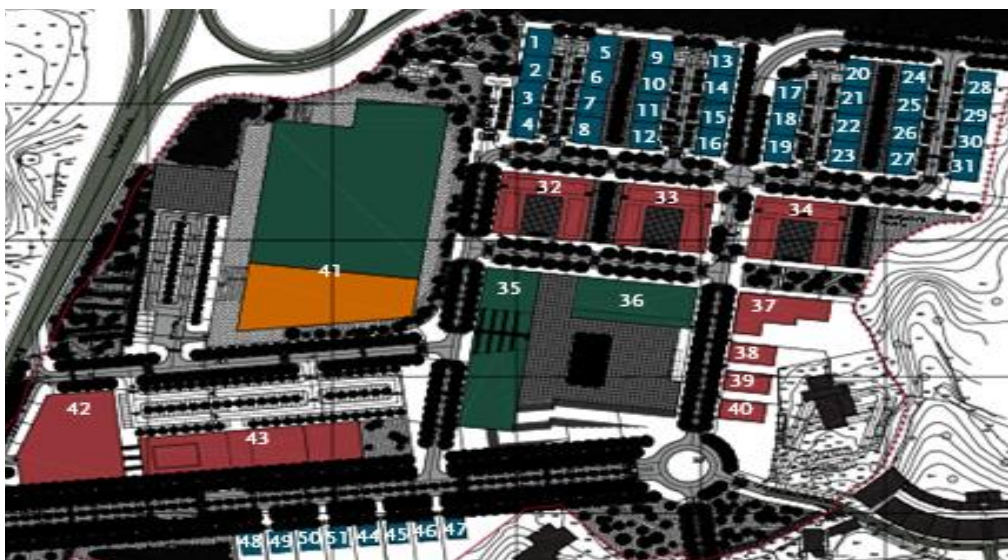
⁹ *Cfr.* [Apêndice V](#).

¹⁰ *Idem*.

Sociedade Afonso Chaves, para a instalação do *Expolab*¹¹, e três foram objeto de contratos-promessa de compra e venda, celebrados com entidades privadas, para edificação, instalação e exercício de atividade de um hospital privado e para construção de uma unidade hoteleira¹².

30 Dos restantes 43 lotes, que permanecem devolutos, oito foram reservados para negócios futuros, quatro estão vocacionados para a instalação de equipamentos e serviços e 31 para a construção de habitações multifamiliares, o que evidencia a vertente imobiliária do projeto¹³.

31 Em síntese, foi conferida a seguinte utilização aos 51 lotes que integram o Tecnoparque:



Lotes 1a 4, 7, 8, 12 e 17 a 31(22) - 300,00 m ² - Habitações multifamiliares - Arrendados ao Município da Lagoa	
Lotes 5, 6, 9 a 11e 13 a 16 (9) - 300,00 m ² - Habitações multifamiliares	
Lotes 32 a 34 (3) - 2 250,00 m ² - Serviços e comércio - Cedidos à Região Autónoma dos Açores	
Lote 35 (1) - 3 510,00 m ² - Equipamentos - Arrendado ao Município da Lagoa / Subarrendado - Let's Sea Açores, S.A.	
Lote 36 (1) - 6 895,00 m ² - Equipamentos - Cedido à Região Autónoma dos Açores	
Lote 37 (1) - 2 655,70 m ² - Serviços - Cedido à Sociedade Afonso Chaves	
Lotes 38 a 40 (3) - 852,00, 637,90 e 148120 m ² - Serviços - Arrendados ao Município da Lagoa	
Lote 41(1) - 22 139,20 m ² - Equipamentos - Arrendado ao Município da Lagoa	Indústria
Lotes 42 e 43 (2) - 3 349,90 e 10 417,20 m ² - Fase 2 do loteamento - Arrendados ao Município da Lagoa / Subarrendados - Hospital Internacional dos Açores, S.A.	
Lotes 44 a 51(8) - Entre 586,20 e 1014,45 m ² - Habitações unifamiliares - Reservados para negócios futuros - Entidades privadas	

Fonte: Documento extraído do [sítio da Internet do Município da Lagoa](#), com as adaptações resultantes da análise efetuada às operações subjacentes à implementação do projeto Tecnoparque.

¹¹ Sobre as ações incluídas no projeto, *cf.* ponto 8.2., *B*), do [Relatório n.º 17/2012 – FS/SRATC \(Auditoria à dívida pública e encargos plurianuais do Município da Lagoa\)](#), aprovado em 18-12-2012.

¹² Sobre o assunto, *cf.*, respetivamente, pontos 9.3.3. e 9.3.6.

¹³ Em contraditório, o Município da Lagoa considerou que esta perspetiva do projeto é «... demasiado redutora (...) por não ter em conta, por exemplo, que os lotes não têm todos a mesma área, nem a mesma capacidade edificadora», sustentando ainda que «... a área destinada a habitação é acessória e complementar ao projeto do Tecnoparque, embora seja indissociável do seu aprofundamento e sucesso». É ainda referido que «... não seria compreensível – muito menos de uma perspetiva meramente economicista do empreendimento – que o Tecnoparque não contemplasse uma vertente de investimento imobiliário ligado à habitação....».

7. Modelo adotado para a concretização do projeto

7.1. Criação de parceria público-privada de tipo institucional

32 Para a concretização do projeto, o Município da Lagoa recorreu a um modelo de financiamento assente numa parceria público-privada de tipo institucional, mediante a criação de uma empresa local de capitais exclusivamente públicos (a EML, E.M.) que, por seu turno, participou, juntamente com parceiros privados, no capital da sociedade comercial Portas da Lagoa - Sociedade de Desenvolvimento de Lagoa, S.A., que ficou encarregada de obter o financiamento e promover a realização das empreitadas necessárias à concretização do projeto.

7.1.1. Constituição da EML, E.M.

33 Assim, o Município da Lagoa começou por constituir, em 2005, a empresa local EML, E.M., na qual detinha a totalidade do capital, tendo por objeto, entre outros, o desenvolvimento, construção, gestão e exploração do Tecnoparque¹⁴.

34 Posteriormente, em 2008, o Município procedeu a um aumento do capital social da EML, E.M., de 50 000 euros para 1 678 451 euros, mediante a entrada em espécie de 49 prédios rústicos¹⁵, que haviam sido adquiridos pelo Município para a implantação do Tecnoparque e que, logo de seguida, a EML, E.M., vendeu à Portas da Lagoa, S.A., pelo preço de 1 628 451 euros¹⁶.

7.1.2. Constituição da Portas da Lagoa, S.A.

35 A constituição da parceria público-privada de tipo institucional para a execução do Tecnoparque foi precedida de procedimento concursal para a seleção de parceiros privados, tendo em vista a criação de uma sociedade comercial, associando capitais públicos e capitais privados.

36 Na sequência do referido procedimento, foi constituída, em 2007, a Portas da Lagoa, S.A., com um capital social de 100 000 euros, na qual a EML, E.M., detinha uma participação correspondente a 49%, encontrando-se os restantes 51% equitativamente distribuídos pelos parceiros privados¹⁷.

¹⁴ Sobre o assunto, *cf.* o ponto 8.1., *A)*, do [Relatório n.º 17/2012 – FS/SRATC](#).

¹⁵ A deliberação foi tomada pela Assembleia Municipal da Lagoa, em reunião de 28-12-2007, sob proposta da Câmara Municipal. O aumento do capital concretizou-se apenas em 30-10-2008, em virtude de, à data, decorrer o processo de atualização de algumas secções cadastrais de terrenos abrangidos pela operação, que implicou a retificação das respetivas áreas antes da celebração da correspondente escritura pública (doc. 03.12).

¹⁶ *Cfr.* ponto 9.3.2., *infra*.

¹⁷ Os parceiros privados eram quatro sociedades empreiteiras, detendo, cada uma, ações representativas de 12,75% do capital social da Portas da Lagoa, S.A. (*cf.* ponto 8.2., *A)*, do [Relatório n.º 17/2012 – FS/SRATC](#)).

- 37 Em janeiro de 2013, na sequência da insolvência de um dos parceiros privados, as respetivas ações foram amortizadas e o capital social da Portas da Lagoa, S.A., reduzido para 87 250 euros.
- 38 Consequentemente, o Município da Lagoa, através da EML, E.M., passou a deter 56,16% do capital social da Portas da Lagoa, S.A., que, por via da detenção pública da maioria do capital, assumiu a natureza de empresa local, integrando, assim, o respetivo sector empresarial¹⁸.

7.2. Extinção da parceria público-privada

7.2.1. Extinção da EML, E.M., e internalização da atividade

- 39 Volvidos cerca de oito anos sobre a constituição da EML, E.M., a Assembleia Municipal da Lagoa deliberou, em 07-02-2013, sob proposta da Câmara Municipal, aprovar a dissolução e liquidação da empresa local, com a internalização das respetivas atividades no Município¹⁹.
- 40 A decisão fundamentou-se na circunstância de, em três exercícios consecutivos, a faturação não ter assegurado a cobertura de, pelo menos, 50% dos respetivos gastos totais e de a estrutura de receitas ter sido determinada em mais de 50% por subsídios à exploração²⁰.
- 41 O registo do encerramento da liquidação da EML, E.M. – Em liquidação, foi efetuado em 14-12-2016²¹.

7.2.2. Alienação da participação pública na Portas da Lagoa, S.A.

- 42 Na pendência do procedimento de liquidação da EML, E.M., a Assembleia Municipal da Lagoa deliberou, em 11-11-2014, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a empresa local a proceder à alienação da participação detida no capital social da Portas da Lagoa, S.A., por hasta pública²².

¹⁸ Artigo 19.º, n.º 1, alínea a), do RJAEL.

¹⁹ Doc. 03.15.

²⁰ As situações ocorreram nos exercícios de 2009, 2010 e 2011, imediatamente anteriores à entrada em vigor do RJAEL, em 01-09-2012 (cfr. artigos 62.º, n.º 1, alíneas a) e b), e 70.º, n.º 3, do RJAEL).

²¹ Cfr. [Portal da Justiça](#), introduzindo o número de identificação de pessoa coletiva 512090769.

²² Doc. 03.23. Anteriormente, na mesma reunião de 07-02-2013, em que deliberou dissolver a EML, E.M., a Assembleia Municipal também tinha aprovado a proposta de aquisição, através da EML, E.M., das ações detidas pelos sócios privados no capital da Portas da Lagoa, S.A. (doc. 03.23.). No entanto, o Tribunal de Contas recusou o visto à compra e venda das ações, com fundamento em que a pretendida aquisição estava expressamente vedada pelo RJAEL: em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 38.º do RJAEL, na redação em vigor à data dos factos, conjugado com o n.º 3 do artigo 68.º do citado diploma legal, a EML, E.M., não só se encontrava impedida de adquirir novas participações sociais, como estava vinculada a alienar integralmente a participação por si detida no capital social da Portas da Lagoa, S.A. (cfr. [Decisão n.º 4/2013](#), de 10-04-2013).

- 43 Em execução desta deliberação, a EML, E.M., lançou o procedimento para a alienação das 49 000 ações representativas de 56,16% do capital social da Portas da Lagoa, S.A., com o valor nominal de 49 mil euros.
- 44 Com referência a 31-12-2013 – último exercício completo à data de lançamento do procedimento –, as contas da Portas da Lagoa, S.A., evidenciavam um passivo total de 15,6 milhões de euros, correspondente a um nível de endividamento de 99,3%. À data, a empresa dispunha apenas de um trabalhador, já praticamente tinha esgotado o seu objeto social e não revelava possuir condições mínimas de sustentabilidade, tendo sempre desenvolvido atividades de natureza exclusivamente administrativa²³.
- 45 Mesmo assim, em 10-12-2014, a participação detida pela EML, E.M., foi alienada, por 10 000 euros, ao NELAG – Núcleo de Empresários da Lagoa²⁴, associação de direito privado sem fins lucrativos e única entidade a apresentar proposta no âmbito do procedimento por hasta pública.
- 46 Em entrevista realizada pela equipa de auditoria, o Presidente da Direção do NELAG esclareceu que «a aquisição da referida participação social decorreu das alterações legislativas introduzidas pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que impedia o Município de [a] adquirir», e informou que a operação apenas se concretizou em virtude de os responsáveis autárquicos terem assegurado à anterior direção do NELAG, na altura presidida por um membro da Assembleia Municipal da Lagoa²⁵, que os recursos necessários à satisfação dos encargos emergentes da dívida financeira da empresa seriam disponibilizados através do orçamento municipal, «a coberto do contrato de arrendamento a celebrar futuramente com a Portas da Lagoa, S.A., proprietária dos terrenos do Tecnoparque»²⁶.

²³ Acresce referir que, no final de 2015, face à expressão do prejuízo registado no exercício (-116,5 mil euros), as contas da Portas da Lagoa, S.A., evidenciavam a perda de metade do capital social – aspeto em que tanto o relatório do órgão de gestão como a certificação legal das contas são omissos. Encontrando-se a empresa nas circunstâncias previstas no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, o administrador único deveria ter solicitado a convocatória de uma assembleia geral da sociedade, a fim de os acionistas tomarem as medidas adequadas, o que não sucedeu. Em 2016, o prejuízo registado (-523,7 mil euros) acentuou o grau de descapitalização da empresa, que, desde então, se encontrava numa situação de falência técnica, ou seja, com capitais próprios negativos, em virtude de o valor dos passivos exceder o dos ativos.

Com base nas últimas contas disponíveis, referentes ao exercício de 2018, a Portas da Lagoa, S.A., apresentava capitais próprios negativos (-3,2 milhões de euros), sem que tenham sido tomadas quaisquer medidas de modo a cumprir o disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais. Porém, na reunião da assembleia geral da sociedade em que foram aprovadas as contas relativas ao exercício de 2018 – realizada em 25-10-2019, com inobservância do prazo fixado para o efeito pelo n.º 1 do artigo 376.º do Código das Sociedades Comerciais – é feita menção em ata à intenção de o administrador único convocar a realização de uma reunião extraordinária da assembleia geral da sociedade, tendo em vista a adoção de medidas no âmbito do mencionado artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais (doc. 03.50). Em 17-01-2020, data da realização da segunda fase dos trabalhos de campo, a referida reunião ainda não tinha sido convocada.

²⁴ *Cfr.* contrato de compra e venda de ações celebrado entre a EML, E.M., em liquidação, e o NELAG (doc. 03.25).

²⁵ Norberto Carlos Cordeiro da Ponte, entretanto falecido, que, em 2015, chegou a presidir à mesa da Assembleia Geral da Portas da Lagoa, S.A.

²⁶ *Cfr.* doc. 03.48.

8. Financiamento do projeto

- 47 Coube à Portas da Lagoa, S.A., a obtenção do financiamento para a execução do Tecnoparque, mediante a contratação, em 22-10-2008, de um empréstimo bancário de longo prazo, no montante de 15 850 000 euros²⁷.
- 48 A Câmara Municipal da Lagoa apresentou, na altura, ao banco financiador uma carta de conforto, manifestando a sua concordância com as condições da operação e comprometendo-se a tudo fazer para que a Portas da Lagoa, S.A., cumprisse pontualmente as obrigações emergentes do contrato de empréstimo²⁸.
- 49 No âmbito daquele contrato, a Portas da Lagoa, S.A., consignou à satisfação do serviço da dívida o valor das rendas que lhe seriam devidas pela prometida cedência da exploração do empreendimento à EML, E.M., ao abrigo do contrato-promessa celebrado em 18-06-2008, envolvendo verbas no montante global de 33 115 916 euros, considerando o período de execução do contrato (2012 a 2037)²⁹.
- 50 O valor das rendas seria, por seu turno, previamente disponibilizado à EML, E.M., pelo Município da Lagoa, a coberto do contrato-programa celebrado com aquela empresa local em 09-06-2008³⁰.
- 51 Posteriormente, em 29-04-2013, num contexto em que os órgãos municipais já haviam deliberado proceder à dissolução da EML, E.M., as partes acordaram em revogar o contrato-promessa de cessão da exploração do Tecnoparque, outorgado em 18-06-2008, e celebrar um contrato-promessa mediante o qual a EML, E.M., prometeu tomar de arrendamento à Portas da Lagoa, S.A., pelo prazo de 26 anos, um conjunto de lotes e de terrenos rústicos do Tecnoparque, assumindo, por esta via, encargos com incidência orçamental entre 2015 e 2041, no montante de cerca de 22,4 milhões de euros³¹.

²⁷ O contrato de empréstimo foi celebrado pelo prazo de 30 anos, vencendo juros a uma taxa correspondente à Euribor a 6 meses, acrescida de uma margem de 1,5% e incluindo um período de utilização e carência de capital de quatro anos, após o qual se procederia ao reembolso do capital em prestações semestrais constantes de capital e juros – doc. 03.09. Em fevereiro de 2015, devido a dificuldades de tesouraria, a Portas da Lagoa, S.A., solicitou à instituição de crédito financiadora o diferimento da componente de capital relativa às seis prestações que se venceriam entre 22-04-2015 e 22-10-2017, bem como a introdução de um valor residual no empréstimo, correspondente à percentagem do valor do empréstimo que apenas é reembolsada no final do contrato. Na sequência das negociações encetadas, em 20-12-2016, foi celebrado o correspondente aditamento ao contrato inicial, no âmbito do qual foi estabelecido um novo plano de reembolsos, introduzido um valor residual no empréstimo (na ordem dos 11%, correspondente a 1 701 916,32 euros) e adotada uma taxa de juro fixa de 2,5% (doc.^{os} 03.10 e 03.11).

²⁸ Doc. 03.08.

²⁹ Doc.^{os} 03.07 e 03.10.

³⁰ Doc. 03.06, pp. 8 a 13 do ficheiro.

³¹ A despesa corresponde ao somatório do valor nominal das rendas devidas, considerando o prazo do arrendamento, com início em 01-10-2015 e termo em 30-04-2041 (doc. 03.22).

52 Resulta do exposto que o modelo contratual adotado para promover a construção do Tecnoparque visou sempre assegurar que seria o Município da Lagoa a financiar integralmente os encargos do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A., inicialmente a coberto da cessão de exploração do empreendimento, associada ao contrato-programa celebrado com a EML, E.M., e, posteriormente, por via do contrato de arrendamento.

53 O mesmo decorre do teor das atas das reuniões da Câmara Municipal em que o assunto foi abordado³², bem como das decisões tomadas no âmbito da pretendida aquisição das participações privadas na Portas da Lagoa, S.A., que o Município se havia proposto realizar através da EML, E.M.³³.

9. Vicissitudes dos terrenos onde está implantado o Tecnoparque

9.1. Aquisição de terrenos pelo Município da Lagoa

54 O arranque do projeto do Tecnoparque ocorreu, simbolicamente, com a aquisição do primeiro terreno na zona do Pombal, em 1992³⁴. Desde então, e até 2004, o Município da Lagoa adquiriu mais 51 parcelas de terreno, tendo despendido para esse efeito a quantia global de 975,2 mil euros³⁵.

55 Em 10-09-2007, estas 52 parcelas de terreno, perfazendo uma área de 119 069 m², foram avaliadas em 1 628 451 euros³⁶.

56 À data, a Direção de Serviços de Cartografia e Informação Geográfica – Divisão de Informação Cadastral encontrava-se a proceder à atualização das áreas de alguns

³² A título de exemplo, na ata da reunião ordinária da Câmara Municipal da Lagoa realizada em 10-12-2012, dá-se conta de que o então Presidente da Câmara Municipal, João António Ferreira Ponte, interpelado acerca do modo como seriam satisfeitos os encargos emergentes do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A., esclareceu que «o que garantia o financiamento era o contrato-programa [celebrado entre o Município da Lagoa e a EML, E.M., em 18-06-2008], onde a Câmara Municipal assumia a totalidade dos encargos», até porque era intenção do Município da Lagoa adquirir a totalidade das participações detidas pelos privados no capital social da Portas da Lagoa, S.A. (doc. 03.64, pp. 18 e 20). Cite-se, igualmente, a informação prestada pelo mesmo responsável na reunião ordinária da Câmara Municipal de 28-02-2013, a propósito da extinção das empresas locais EML, E.M., e Portas da Lagoa, S.A., dando conta de que «a câmara municipal irá assumir os 24 postos de trabalho e um passivo de 15 milhões de euros, dando assim cumprimento à nova lei nacional [Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto]» (doc. 03.65, p. 5).

³³ Sobre o assunto, *cfr.* nota de rodapé ao § 42.

³⁴ No **Apêndice XI**, procede-se a uma descrição sucinta da cronologia dos factos mais relevantes no âmbito da concretização do projeto Tecnoparque.

³⁵ Questionada sobre a eventual contratação de empréstimos, pelo Município, para aquela finalidade, a Presidente da Câmara Municipal da Lagoa informou que, nos exercícios de 2000 e de 2002, o Município contraiu três empréstimos de longo prazo (20 anos), perfazendo a quantia de 748 797,90 euros, destinados a financiar a aquisição de terrenos, desconhecendo, contudo, se algum dos imóveis adquiridos integra o Tecnoparque (doc.ºs 01.01.11 e 01.02.13).

³⁶ Doc. 03.03, pp. 23 a 26 do ficheiro.

daqueles terrenos, facto que veio a determinar a supressão de duas parcelas de terreno, com a correspondente retificação das áreas em questão. Em decorrência, em 26-09-2008, a Câmara Municipal da Lagoa deliberou aprovar a relação dos 50 prédios e respetivas áreas retificadas³⁷. Posteriormente, em 20-10-2010, foi efetuado um averbamento ao alvará de loteamento n.º 4/10, com a supressão do prédio “79 O” e respetiva integração no prédio “200 P” e “4 P”. Assim, o alvará de loteamento passou a abranger 49 parcelas de terreno, com uma área total de 118 730 m², mantendo-se o referido valor global de avaliação³⁸.

9.2. Plano de pormenor e loteamento

- 57 Com o propósito de definir a organização espacial e a gestão urbanística da área de intervenção, o Município da Lagoa procedeu à aprovação do Plano de Pormenor da Zona do Pombal, onde está implantado o Tecnoparque.
- 58 Em 2010, realizou-se uma operação de transformação fundiária das referidas parcelas de terreno, incluindo as respetivas obras de urbanização, com o propósito de licenciar o loteamento urbano previsto no Plano de Pormenor da Zona do Pombal³⁹.
- 59 Desta operação, resultaram 40 lotes destinados a habitação unifamiliar e multifamiliar, serviços, comércio e equipamentos, bem como uma área cedida ao Município destinada a espaços verdes, passeios, estacionamento e vias de circulação automóvel (fase 1)⁴⁰.
- 60 A construção das infraestruturas do loteamento foi efetuada pela Portas da Lagoa, S.A., com recurso ao empréstimo bancário contraído em 2008⁴¹.
- 61 Em contrato celebrado com o promotor, o Município da Lagoa comprometeu-se a suspender parcialmente o Plano de Pormenor da Zona do Pombal, com o intuito de viabilizar o acréscimo da área requerida para instalação de um hospital⁴².

³⁷ Doc. 03.04.

³⁸ *Cfr.* doc. 03.29, p. 10 do ficheiro e [Apêndice III](#).

³⁹ Doc. 03.14, pp. 21 a 24 do ficheiro.

⁴⁰ O Alvará de Loteamento n.º 4/2010 e a respetiva operação de transformação fundiária contemplavam apenas 40 lotes, ficando ainda reservada uma área destinada à segunda fase do loteamento, da qual resultariam os lotes n.ºs 41 e 42 (*cfr.* [Apêndice IV](#)). Posteriormente, em concretização do Plano de Pormenor da Zona do Pombal, foram constituídos mais nove lotes, perfazendo os 51 lotes que integram o Tecnoparque (*cfr.* [Apêndice V](#)).

⁴¹ *Cfr.* [Relatório n.º 08/2013 – FC/SRATC \(Auditoria ao cumprimento da obrigação de remessa de contratos para visto pela Portas da Lagoa, S.A.\)](#), aprovado em 02-07-2013. Refira-se, a propósito, que, em 31-12-2018, as infraestruturas cedidas ao Município da Lagoa para integração no domínio público municipal ainda não se encontravam registadas no respetivo património (doc. 03.47).

⁴² *Cfr.* alínea *b*) do n.º 1 da *Cláusula Terceira* do contrato-promessa de subarrendamento, celebrado entre o Município da Lagoa e a Hospital Internacional dos Açores, S.A. (doc. 03.46). Sobre o empreendimento, *cfr.* pontos 9.3.5. e 11.1. *infra*.

9.3. Sucessão de alienações e arrendamentos

9.3.1. *Transmissão para a EML, E.M., mediante aumento do capital*

62 Conforme se referiu⁴³, o Município da Lagoa começou por transferir para a EML, E.M., em 30-10-2008, a propriedade dos 49 imóveis destinados à implantação do Tecnoparque, como entrada em espécie relativa ao aumento do capital da empresa local.

9.3.2. *Venda de terrenos pela EML, E.M., à Portas da Lagoa, S.A.*

63 Em simultâneo com a aprovação da operação de aumento do capital social da EML, E.M., concretizada nos termos anteriormente expostos, a Assembleia Municipal da Lagoa autorizou a EML, E.M., a vender os terrenos à Portas da Lagoa, S.A.⁴⁴.

64 Na data em que foi realizado o aumento do capital da EML, E.M., foi também celebrado o contrato de compra e venda dos referidos terrenos⁴⁵, tendo a Portas da Lagoa, S.A., adquirido os imóveis pelo preço de 1 628 451 euros. Para o efeito, a Portas da Lagoa, S.A., utilizou parte do produto do empréstimo bancário contraído para financiar a construção do Tecnoparque.

65 Existem, no entanto, indícios de que o produto da venda concretizada pela EML, E.M., teve como destino final os cofres municipais⁴⁶.

⁴³ Ponto 7.1.1., *supra*.

⁴⁴ *Cfr.* deliberação da Assembleia Municipal da Lagoa, de 28-12-2007 (doc. 03.66, pp. 27 a 29), sob proposta da Câmara Municipal, de 10-12-2007 (doc. 03.02, pp. 8 a 11 do ficheiro).

⁴⁵ Doc. 03.13.

⁴⁶ O fluxo financeiro associado a esta operação não foi evidenciado na demonstração dos fluxos de caixa de 2008 da EML, E.M. (doc. 03.60), que contém a referida demonstração financeira referente ao exercício de 2009, mas com uma coluna a evidenciar os fluxos relativos a 2008. Por outro lado, o mapa do controlo orçamental da receita do Município da Lagoa, referente a 2008 (doc. 03.62), evidencia a arrecadação de receitas provenientes da alienação de terrenos no montante de 1 691 051 euros, registado em receitas de capital, na rubrica de classificação económica 09.01.10 «Vendas de bens de Investimento – Terrenos – Famílias» (doc. 03.62), quantia substancialmente superior às arrecadadas nos exercícios de 2007 e de 2009, no âmbito dessa mesma rubrica – 18 787 euros e 32 000 euros, respetivamente (doc. 03.61 e 03.63). As circunstâncias indiciam que o Município da Lagoa contabilizou indevidamente como sua uma receita no montante de 1 628 451 euros, proveniente da alienação de terrenos que já tinham sido transferidos para a esfera patrimonial da empresa local EML, E.M., distorcendo, deste modo, o resultado da execução orçamental de 2008. A matéria extravasa o âmbito da presente ação, pelo que não suscita desenvolvimentos adicionais.

9.3.3. Cedência de cinco lotes

- 66 Dos 42 lotes que passaram a integrar o Tecnoparque nas duas fases do loteamento⁴⁷, quatro foram cedidos à Região Autónoma dos Açores⁴⁸, para a edificação do *Nona-gon*, e um foi cedido à Sociedade Afonso Chaves⁴⁹, para instalação do *Expolab*.

9.3.4. Tomada de arrendamento pela EML, E.M, de 27 lotes e quatro prédios rústicos

- 67 Depois de a Assembleia Municipal da Lagoa ter deliberado dissolver a EML, E.M., aquela empresa local prometeu tomar de arrendamento à Portas da Lagoa, S.A., mediante contrato-promessa celebrado em 29-04-2013, pelo prazo de 26 anos, 27 dos 40 lotes resultantes da operação de transformação fundiária a que foram sujeitos os terrenos do Tecnoparque, bem como os quatro terrenos rústicos a submeter à segunda fase do loteamento⁵⁰, obrigando-se, em contrapartida, ao pagamento das correspondentes rendas, nos montantes e prazos convencionados, perfazendo a quantia de 22,4 milhões de euros, com referência ao período de execução do contrato (com início em 01-10-2015 e termo em 30-04-2041)⁵¹.
- 68 Em consequência, as partes acordaram em revogar o contrato-promessa de cessão da exploração do Tecnoparque celebrado em 2008.
- 69 O contrato de arrendamento veio a ser celebrado pela EML, E.M. – Em liquidação, em 23-07-2015.
- 70 Com o encerramento do procedimento de liquidação da empresa local, em 14-12-2016, o Município da Lagoa assumiu os correspondentes ativos e passivos, incluindo a posição contratual da empresa extinta no aludido contrato de arrendamento⁵².

⁴⁷ Cfr. § 59 e respetiva nota de rodapé.

⁴⁸ Lotes 23, 24, 25 e 27 (cfr. doc. 03.75 e [Apêndice IV](#)).

⁴⁹ Lote 28 (cfr. [Apêndice IV](#)).

⁵⁰ Na sequência da qual estes quatro prédios foram convertidos em dois lotes, posteriormente subarrendados ao Hospital Internacional dos Açores, S.A. (cfr. ponto 11.1., *infra*).

⁵¹ Doc. 03.22. Dos 27 lotes prometidos tomar de arrendamento, 22 estão vocacionados para a construção de habitações multifamiliares, dois destinam-se à instalação de equipamentos e os restantes três à implantação de serviços (cfr. [Apêndice IV](#) e [Apêndice VI](#)).

⁵² Cfr. deliberações da Câmara Municipal da Lagoa, de 28-09-2015 (doc. 03.18, pp. 11 a 13), e da Assembleia Municipal, de 07-10-2015 (doc. 03.19, pp. 2 a 4), que aprovaram as contas finais da liquidação da empresa, o respetivo relatório e o projeto de partilha final.

9.3.5. Subarrendamento de três lotes

71 Três dos lotes arrendados pelo Município da Lagoa foram subarrendados a dois investidores privados, destinando-se à edificação, instalação e exercício de atividade de um hospital e à construção de uma unidade hoteleira⁵³.

9.3.6. Promessa de compra e venda de três lotes a promotores de investimentos

72 Por sua vez, a Portas da Lagoa, S.A., celebrou com os referidos investidores dois contratos-promessa de compra e venda dos lotes subarrendados pelo Município da Lagoa⁵⁴.

Quadro 1 – Elementos essenciais dos contratos-promessa de compra e venda

(em Euro)

Lote			Promitente comprador	Data do contratos	Celebração da escritura	Preço de venda	
N.º	Área (m ²)	Finalidade				por m ²	Total
42 *	3 349,9	Instalação de hospital privado	Hospital Internacional dos Açores, S.A.	09-04-2018	Após 30-04-2041	0,36	5 000,00
43 *	10 417,2						
26	3 510,0	Construção de unidade hoteleira	Let's Sea Azores, S.A.	06-12-2018		1,82	6 374,00
Total							11 374,00

* Nos contratos-promessa de compra e venda (doc.ºs 03.33 e 03.34), os lotes 42 e 43 estão identificados com os números 41 e 42, respetivamente.

73 Na data da celebração dos contratos-promessa, os promitentes compradores pagaram a totalidade do preço acordado⁵⁵, tendo a receita revertido integralmente para a Portas da Lagoa, S.A.

74 Questionado sobre os critérios subjacentes à determinação do preço de venda dos lotes subarrendados, o administrador único da Portas da Lagoa, S.A., limitou-se a informar que, em futuras operações, a referência a adotar «será o preço de mercado em função da procura e da oferta no momento efetivo»⁵⁶.

75 Destaca-se que o preço de venda acordado corresponde a um valor médio de 0,66 euros/m². Todavia, ao abrigo do contrato de arrendamento em apreciação, e até ao respetivo termo (em 30-04-2041), a Portas da Lagoa, S.A., irá cobrar ao Município uma renda anual na ordem dos 17,86 euros/m² pelos lotes em causa⁵⁷, que se traduzirá num dispêndio total para os cofres municipais estimado em 7,9 milhões

⁵³ Cfr. ponto 11.1., *infra*.

⁵⁴ Doc.ºs 03.33 e 03.34.

⁵⁵ Cfr. cláusula quinta, alínea *a*), dos contratos-promessa (doc.ºs 03.33 e 03.34).

⁵⁶ Doc.ºs 01.01.06 e 03.30.

⁵⁷ O valor da renda anual por m² foi calculado com base nos seguintes pressupostos: *i*) duração do contrato (de 01-10-2015 a 30-04-2041); *ii*) área total dos 29 lotes arrendados (48 987,4 m²); *iii*) somatório do valor nominal das rendas a pagar pelo Município na vigência do contrato (22 379 811,18 euros).

de euros – valor este completamente desajustado do rendimento proporcionado pelo seu subarrendamento. O assunto será retomado no ponto 11.1, *infra*.

76 De acordo com o convencionado nos contratos-promessa de compra e venda dos lotes subarrendados pelo Município da Lagoa, a Portas da Lagoa, S.A., autorizou os promitentes compradores a tomarem posse efetiva dos lotes⁵⁸.

77 Tais lotes estavam e continuam a estar arrendados ao Município da Lagoa e subarrendados aos promitentes compradores, gerando-se uma sobreposição de títulos.

9.3.7. Lotes reservados para negócios futuros

78 Parte dos lotes que passaram a integrar o Tecnoparque – concretamente, oito lotes destinados à edificação de habitações unifamiliares⁵⁹ – foram, de acordo com os esclarecimentos prestados pelo Município, «alocados desde o início do projeto para possíveis permutas com os proprietários dos terrenos rústicos a adquirir, bem como para a venda no mercado»⁶⁰.

⁵⁸ *Cfr. cláusula quinta, alínea b), dos contratos-promessa (doc.ºs 03.33 e 03.34).*

⁵⁹ Lotes 33 a 40 (*cfr. Apêndice IV*).

⁶⁰ Doc. 03.30.

Capítulo II

Impacto do arrendamento dos terrenos do Tecnoparque

10. Contratação do arrendamento

10.1. Contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A. e a EML, E.M.

79 A decisão tomada pela Assembleia Municipal da Lagoa, em 07-02-2013, sobre a extinção da EML, E.M., veio colocar em crise as relações financeiras emergentes do complexo contratual anteriormente concebido pelo Município, com o intuito de disponibilizar à Portas da Lagoa, S.A., através do orçamento municipal, os meios financeiros necessários à satisfação do serviço da dívida do empréstimo por esta contratado para financiar o projeto do Tecnoparque⁶¹.

80 Sem considerar medidas congruentes com o referido processo de extinção, a EML, E.M., optou, em 29-04-2013, por revogar o contrato-promessa de cessão da exploração do Tecnoparque anteriormente celebrado com a Portas da Lagoa, S.A., e prometer tomar de arrendamento, à mesma entidade, pelo prazo de 26 anos, um conjunto de lotes e terrenos. De acordo com as condições acordadas, o contrato de arrendamento deveria ser celebrado entre 1 de julho e 31 de agosto de 2015.

81 Como referido⁶², os encargos assumidos pela EML, E.M., no âmbito do arrendamento ascendem a cerca de 22,4 milhões de euros.

10.2. Contrato de arrendamento celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A. e a EML, E.M. – Em liquidação

82 O contrato de arrendamento foi celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A., e a EML, E.M. – Em liquidação⁶³, em 23-07-2015, numa altura em que a participação indiretamente detida pelo Município da Lagoa no capital social da Portas da Lagoa, S.A., já tinha sido alienada ao NELAG, operação que determinou a sua transformação em empresa de capitais exclusivamente privados⁶⁴.

83 O contrato celebrado reflete as condições negociais estabelecidas no contrato-promessa outorgado em 29-04-2013, designadamente, quanto ao prazo e ao valor das rendas convencionadas.

⁶¹ Cfr. ponto 8., *supra*.

⁶² Cfr. pontos 8. e 9.3.4., *supra*.

⁶³ Doc. 03.26.

⁶⁴ Ponto 7.2.2., *supra*.

10.2.1. Lotes arrendados

- 84 O contrato de arrendamento celebrado em 23-07-2015 abrange 27 lotes e quatro prédios rústicos⁶⁵, com as seguintes características:

Quadro 2 – Características dos lotes arrendados

N.º dos lotes	Área (m ²)	Volumetria (m ³)	Finalidade
1 a 22	300 m ² / cada	4 290 m ³ / cada	Habituação multifamiliar
26	3 510 m ²	36 582,50 m ³	Equipamentos
29	852 m ²	2 660 m ³	Serviços
30	637,90 m ²	2 660 m ³	Serviços
31	1 481,20 m ²	2 660 m ³	Serviços
32	22 139,20 m ²	12 084 m ³	Equipamentos*
42 e 43**	21 539 m ²	-	Fase 2 do loteamento

* Destinado ao complexo desportivo.

** No contrato-promessa de compra e venda e no contrato de subarrendamento, os lotes 42 e 43 estão identificados com os números 41 e 42, respetivamente.

Fonte: Contrato de arrendamento (doc. 03.26), alvará de loteamento (doc. 03.29) e certidão permanente de registo predial (03.14).

- 85 Os lotes arrendados resultaram de parte da operação de transformação fundiária realizada pela Portas da Lagoa, S.A., em concretização do Plano de Pormenor da Zona do Pombal que integra o Tecnoparque⁶⁶, acrescidos dos dois lotes originados pela segunda fase de loteamento, que abrangeu quatro prédios rústicos.

10.2.2. Rendas contratadas

- 86 O valor das rendas mensais não é uniforme ao longo do prazo da execução do contrato de arrendamento, como se evidencia⁶⁷:

⁶⁵ De acordo com o ponto 1.4. da cláusula primeira do contrato (doc. 03.26), na sequência da segunda fase da operação de loteamento, os quatro terrenos rústicos originariam os lotes n.ºs 42 e 43, por referência ao Plano de Pormenor da Zona do Pombal (PPZP). Porém, de acordo com os esclarecimentos prestados pela Presidente da Câmara Municipal da Lagoa «estes “futuros lotes” [foram] ali identificados por referência ao PPZP, por mero lapso, sendo certo que, desde logo pela respetiva área (...) se verifica que estes correspondem aos lotes 41 e 42 do alvará de loteamento» (doc. 03.49).

⁶⁶ Cfr. ponto 9.2., *supra*.

⁶⁷ De acordo com o previsto na *Cláusula Quarta* do contrato de arrendamento (doc. 03.26), a primeira renda venceu-se no dia 01-10-2015, abrangendo os meses de outubro, novembro e dezembro desse ano. As rendas subsequentes são pagas semestralmente, em 1 de abril e em 1 de outubro de cada ano (correspondendo à liquidação de três rendas vencidas até às referidas datas, acrescidas de três rendas pagas antecipadamente).

Quadro 3 – Rendas praticadas – Períodos contratuais

(em Euro)

Horizonte temporal	Total das rendas mensais ⁶⁸	Valor anual ⁶⁹ por m ²
De 01-10-2015 até 30-06-2018	38 519,36	9,44
De 01-07-2018 até 30-04-2041	77 038,95	18,87

Fonte: Contrato de arrendamento (doc. 03.26) e [Apêndice VI](#).

- 87 Com efeito, as rendas a praticar após 01-07-2018 correspondem ao dobro das supor-tadas até então.
- 88 Questionada sobre os critérios subjacentes à fixação do valor das referidas rendas, incluindo o seu significativo agravamento a partir do segundo semestre de 2018, a Presidente da Câmara Municipal da Lagoa referiu desconhecer os contornos da ope-ração⁷⁰. No entanto, na reunião da Assembleia Municipal da Lagoa de 07-03-2018, respondendo à questão sobre se o Município «ao abrigo de uma renda [iria] pagar a dívida toda do tecnoparque», a mesma afirmou que «alguém tem de pagar a dívida», «a Câmara já está a pagar este valor desde há alguns anos até esta data» e «[a] Câ-mara abdicou dos terrenos porque era preciso fazer um financiamento e a Câmara não o podia fazer, sendo que este financiamento se destinava a fazer os arruamentos e as infra-estruturas»⁷¹.
- 89 As declarações proferidas pela Presidente da Câmara Municipal da Lagoa, naquele contexto, sugerem que existe uma correlação entre o valor das rendas acordadas e o valor dos encargos da dívida financeira da Portas da Lagoa, S.A., para o que concorrem ainda os seguintes aspetos:
- O prazo de execução do contrato de arrendamento cobre todo o período de amortização do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A.⁷².
 - Existe uma proximidade entre os fluxos financeiros associados ao contrato de arrendamento e ao contrato de empréstimo, como se demonstra, tendo por base os dados relativos à respetiva execução nos primeiros anos em comum:

⁶⁸ O valor indicado diverge do identificado na *Cláusula Quarta* do contrato, devido a arredondamentos. No con-trato, prevê-se que o valor das rendas possa ser atualizado, por acordo das partes, com fundamento na alteração das condições económicas do mercado (n.º 5 da *Cláusula Quarta*).

⁶⁹ *Cfr. Apêndice VI*. Optou-se por calcular o valor de renda anual/m², por ser esta a referência temporal adotada no regulamento municipal “Lagoa Investe”, no âmbito do qual foram definidos os valores do m² para efeitos de subarrendamento dos lotes urbanos integrados no Tecnoparque.

⁷⁰ Doc. 03.01.

⁷¹ Doc. 03.67, pp. 10 e 12.

⁷² O prazo de execução do contrato de arrendamento prolonga-se até 30-04-2041 e o empréstimo bancário vence-se em 22-10-2038 (doc.ºs 03.26 e 03.10).

Quadro 4 – Execução financeira do contrato de arrendamento vs. plano financeiro do empréstimo – 2016-2018

(em Euro)

Empréstimo		Arrendamento	
Data	Serviço da dívida	Data	Renda semestral
22-04-2016	218 415,56	19-04-2016	231 116,70
22-10-2016	218 085,14	13-10-2016	231 116,70
22-04-2017	216 701,42	17-04-2017	231 116,70
22-10-2017	217 424,30	13-10-2017	231 116,70
22-04-2018	238 254,08	16-04-2018	231 116,70
22-10-2018	440 258,93	17-10-2018	462 233,70

Fonte: Extrato bancário (doc. 03.35) e ordens de pagamento (doc. 03.36 a 03.41).

- A Portas da Lagoa, S.A., consignou o valor das rendas à satisfação dos encargos emergentes da sua dívida financeira.

90 Sobre o assunto, a resposta apresentada em contraditório é perfeitamente esclarecedora, ao referir que

Relativamente ao **valor das rendas que são pagas à Portas da Lagoa pelo arrendamento**, é necessário ter-se em consideração que (...) não foi contabilizado apenas um hipotético valor real e efetivo que cada um dos lotes em causa possui, mas também foi tido em conta todo o investimento que aquela empresa já executou para tornar esses lotes utilizáveis.

91 Por conseguinte, não subsistem dúvidas de que a fixação do valor das rendas teve por referência os encargos da dívida financeira da Portas da Lagoa, S.A., de modo a dotar a empresa dos recursos necessários à satisfação destas responsabilidades.

92 Assim, o valor das rendas não reflete os preços de mercado nem a utilidade que o Município pode retirar do arrendamento dos lotes em causa.

10.3. Cessão da posição contratual de arrendatário ao Município da Lagoa

93 Com a extinção da EML, E.M. – Em liquidação, em 14-12-2016⁷³, o Município da Lagoa assumiu a posição que aquela detinha no contrato de arrendamento e, consequentemente, a obrigação de pagar diretamente à Portas da Lagoa, S.A., as rendas devidas até ao termo do contrato (30-04-2041).

⁷³ Cfr. deliberações da Câmara Municipal da Lagoa, de 28-09-2015 (doc. 03.18, pp. 11 a 13), e da Assembleia Municipal, de 07-10-2015 (doc. 03.19, pp. 2 a 4), que aprovaram as contas finais da liquidação da empresa, o respetivo relatório e o projeto de partilha final.

10.4. Adendas ao contrato de arrendamento formalizadas entre a Portas da Lagoa, S.A., e o Município da Lagoa

94

Após a cessão da posição contratual para o Município da Lagoa, na sequência da extinção da EML, E.M. – Em liquidação, foram formalizadas duas adendas ao contrato de arrendamento, envolvendo as seguintes alterações ao contrato⁷⁴:

Quadro 5 – Alterações ao contrato de arrendamento

Adendas	Data	Cláusulas	Redação inicial	Alterações introduzidas
1. ^a	12-03-2018	Cláusula Oitava (Direito de preferência)	No termo do contrato, a Portas da Lagoa, S.A. confere à EML, E.M., o direito de preferência na compra dos terrenos, livres de ónus ou encargos.	A Portas da Lagoa, S.A. confere ao Município da Lagoa, «com possibilidade de subcedência em subarrendatário», o direito de preferência na compra dos terrenos.
		Cláusula Nona (Obrigações específicas)	A Portas da Lagoa, S.A. obriga-se a não constituir ónus ou encargos sobre os terrenos dados de arrendamento, nem prometer vendê-los ou transmiti-los, cedê-los ou de qualquer foram proporcionar o seu gozo, uso ou fruição. O montante da renda a pagar pela EML, E.M. é deduzido do montante da renda devida à Portas da Lagoa, S.A. pelos terrenos por esta dados de arrendamento.	A Portas da Lagoa, S.A. obriga-se a não constituir ónus ou encargos sobre os terrenos dados de arrendamento, nem prometer vendê-los ou transmiti-los, cedê-los ou de qualquer foram proporcionar o seu gozo, uso ou fruição, podendo: i) celebrar contratos de constituição de direito de superfície com subarrendatários de lotes que se tenham candidatado ao programa de concessão de apoios ao investimento no âmbito do regulamento municipal “Lagoa Investe”; ii) celebrar contratos-promessa de compra e venda dos lotes arrendados, desde que a respetiva venda e celebração da escritura só ocorra após o fim da «vigência do arrendamento».
2. ^a	02-05-2018	Cláusula Décima-Terceira (Denúncia)	Nenhuma das partes poderá denunciar o contrato.	O Município da Lagoa poderá denunciar o contrato de arrendamento, parcial ou totalmente, decorridos cinco anos sobre o início da execução do contrato, com uma antecedência mínima de 180 dias, com exceção dos lotes em que subsistam contratos de subarrendamento celebrados entre o Município da Lagoa e os respetivos subarrendatários.

Fonte: Contrato de arrendamento e adendas ao contrato (doc.ºs 03.26 a 03.28).

11. Utilização dos lotes arrendados pelo Município da Lagoa

11.1. Subarrendamento de três lotes para instalação de hospital e construção de unidade hoteleira

95

Em 2018, o Município da Lagoa celebrou dois contratos de subarrendamento com entidades privadas que manifestaram interesse em concretizar investimentos no Tecnoparque, subordinados aos seguintes elementos essenciais:

⁷⁴ Doc.ºs 03.26 a 03.28.

Quadro 6 – Elementos essenciais dos contratos de subarrendamento

(em Euro)

Lote			Entidade	Data	Prazo	Período	Renda		
N.º	Área (m²)	Finalidade					Valor mensal	Valor anual /m²	Valor total
42*	3 349,9	Instalação de hospital privado	Hospital Internacional dos Açores, S.A.	27-03-2018	23 anos e 1 mês	De 01-04-2018 até 30-04-2041	573,63	0,50	158 895,51
43*	10 417,2								
26	3 510,0	Construção de unidade hoteleira	Let's Sea Azores, S.A.	31-08-2018	22 anos e 8 meses	De 01-09-2018 até 30-04-2041	731,25	2,50	198 900,00
Total									357 795,51

* Nos contratos de subarrendamento, os lotes 42 e 43 estão identificados com os números 41 e 42, respetivamente.
Fonte: Contratos de subarrendamento (doc.ºs 03.31 e 03.32).

96 Atendendo ao prazo de execução dos contratos, as rendas cobradas pelo Município da Lagoa irão proporcionar uma receita de cerca de 358 mil euros aos cofres municipais⁷⁵. No entanto, o Município terá de pagar à Portas da Lagoa, S.A., as rendas convencionadas no contrato de arrendamento celebrado em 23-07-2015, que, no caso dos três lotes em referência, representam uma despesa global na ordem dos 7,9 milhões de euros⁷⁶.

Quadro 7 – Lotes subarrendados – Encargos Líquidos

(em Euro)

N.º dos lotes	Finalidade	Área (m²)	Prazo	Rendas		
				Arrendamento	Subarrendamento	Líquidas
42 e 43*	Instalação de hospital privado	13 767,1	22 anos e 8 meses	6 289 472,99	158 895,51	6 130 577,48
26	Construção de unidade hoteleira	3 510,0	23 anos e 1 mês	1 603 536,76	198 900,00	1 404 636,76
Total				7 893 009,75	357 795,51	7 535 214,24

* Nos contratos de subarrendamento, os lotes 42 e 43 estão identificados com os números 41 e 42, respetivamente.
Fonte: Contratos de subarrendamento (doc.ºs 03.31 e 03.32).

97 Deste modo, em termos líquidos, os encargos suportados pelo Município da Lagoa com o arrendamento daqueles três lotes ascendem a 7,5 milhões de euros.

11.2. Os restantes 26 lotes encontram-se devolutos

98 Com exceção dos três lotes subarrendados aos investidores privados, os restantes 26 lotes tomados de arrendamento à Portas da Lagoa, S.A.⁷⁷, encontram-se devolu-

⁷⁵ Cfr. cláusula quarta dos contratos de subarrendamento (doc.ºs 03.31 e 03.32).

O valor das rendas foi determinado com base nos critérios definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 10.º do Regulamento – LAGOA INVESTE, na versão em vigor à data da celebração dos contratos.

⁷⁶ Cfr. § 75.

⁷⁷ Cfr. § 67, nota de rodapé 50.

tos, não proporcionando qualquer rendimento ao Município da Lagoa que, no entanto, se encontra vinculado ao pagamento das correspondentes rendas até ao termo do contrato, no valor estimado de 14,5 milhões de euros.

- 99 Importa destacar que o potencial de rendimento destes 26 lotes – 22 dos quais estão vocacionados para a construção de habitações multifamiliares – se esgota na possibilidade de o Município os subarrendar a potenciais investidores, nos termos e condições previstas no regulamento municipal “Lagoa Investe”, cenário que, na melhor das hipóteses, e sob determinados pressupostos, proporcionaria uma receita global na ordem dos 4,4 milhões de euros⁷⁸.
- 100 Em setembro de 2019, os órgãos municipais autorizaram a Portas da Lagoa, S.A., a promover a alienação de 14 lotes urbanos do Tecnoparque (lotes n.ºs 5 a 18)^{79/80}, cinco dos quais se encontram arrendados ao Município da Lagoa, a coberto do mencionado contrato.
- 101 Porém, como referido⁸¹, as receitas obtidas pela Portas da Lagoa, S.A., no âmbito do contrato de arrendamento ficaram consignadas como garantia do pontual cumprimento do serviço da dívida do empréstimo contraído em 2008 para financiar a execução do Tecnoparque, havendo ainda a destacar que a empresa se obrigou perante o banco financiador a amortizar integralmente a dívida «caso (...) proceda à venda de ativos ou ocorra a alteração do contrato de arrendamento»⁸².
- 102 De qualquer modo, a concretizar-se a projetada venda, não é expectável que da mesma advenha qualquer contrapartida financeira para o Município da Lagoa, que, no entanto, até outubro de 2019, já tinha despendido a quantia de 81 382,95 euros⁸³ com o arrendamento daqueles lotes, sem daí retirar qualquer rendimento.

⁷⁸ Importância que resultaria do hipotético subarrendamento dos 26 lotes em causa, perfazendo a área total de 31 710 m², pressupondo: *i)* que os correspondentes contratos teriam início em 01-01-2020 e termo coincidente com o do arrendamento, em 30-04-2041; *ii)* a aplicação do valor máximo da renda anual previsto no n.º 2 do artigo 10.º do citado regulamento (6,50 euros/m²).

⁷⁹ *Cfr.* deliberações da Câmara Municipal da Lagoa e da Assembleia Municipal de, respetivamente, 27-09-2019 e 30-09-2019 (doc.ºs 03.68, pp. 11 e 12 e 03.69, pp. 20 e 21). Posteriormente, nas reuniões da Câmara Municipal da Lagoa, de 18-10-2019 e de 29-10-2019 (doc.ºs 03.70, pp. 6 e 7, e 03.71, p. 6, respetivamente), foi abordada a possibilidade de a referida operação ser realizada através de empresas de mediação imobiliária, perspetivando-se um preço de venda unitário na ordem dos 200 mil euros, negócio que está atualmente a ser promovido.

⁸⁰ A numeração respeita ao Plano de Pormenor da Zona do Pombal, sendo que os lotes n.ºs 7, 8, 12, 17 e 18 integram o contrato de arrendamento, com os n.ºs 5, 6, 7, 8 e 9, respetivamente. Tratam-se de lotes com uma área de 300 m², vocacionados para a construção de habitações multifamiliares (*cfr.* [Apêndice V](#)).

⁸¹ Ponto 8., *supra*.

⁸² *Cfr.* n.ºs 1 e 2 da cláusula quarta do aditamento ao contrato de empréstimo (doc. 03.10, p. 5).

⁸³ Importância apurada com base nos pontos 3. a 8. da *Cláusula Quarta* do contrato de arrendamento celebrado em 23-07-2015 (doc. 03.26), tendo por referência as rendas vencidas até outubro de 2019 – mês em que foi realizada a reunião da Câmara Municipal da Lagoa na qual os membros do executivo tomaram conhecimento do preço estimado para a venda dos lotes.

103 Quanto aos restantes nove lotes, a receita proporcionada pela sua eventual alienação, estimada em 1,8 milhões de euros, reverterá integralmente para a Portas da Lagoa, S.A., titular dos respetivos direitos de propriedade, desde 30-10-2008.

Quadro 8 – Titularidade do direito de propriedade

(em Euro)

N.º dos lotes	Proprietário	Arrendamento (01-10-2015 a 30-04-2041)		Subarrendamento (2018 a 2041)		Proprietário (a partir de 01-05-2041)	Valor de aquisição
		Arrendatário	Valor	Subarrendatário	Valor		
1 a 22	Portas da Lagoa, S.A.	Município da Lagoa	3 015 206,26	-	-	Portas da Lagoa, S.A.	-
26			1 603 536,76	Let's Sea Azores, S.A.	198 900,00	Let's Sea Azores, S.A.	6 374,00
32			10 114 251,35	-	-	Portas da Lagoa, S.A.	-
29			389 235,14	-	-		-
30			291 423,79	-	-		-
31			676 684,89	-	-		-
42 e 43*					6 289 472,99	Hospital Internacional dos Açores, S.A.	158 895,51
Total		-	22 379 811,18	-	357 795,51	-	11 374,00

* Nos contratos de subarrendamento e de promessa de compra e venda, os lotes 42 e 43 estão identificados com os números 41 e 42, respetivamente.
Fonte: Contratos de arrendamento, de subarrendamento e de promessa de compra e venda.

104 A propósito desta matéria, foi referido em contraditório que «... para além da poupança do não pagamento das rendas, a venda dos 22 lotes implicará o pagamento de uma indemnização ao Município da Lagoa, por cada lote, equivalente a 12 meses de rendas mensais. Ou seja, por cada lote encontra-se o valor de 5.661,48 euros...», daí resultando o «... valor total de 124.552,56 euros», a que acresce «... o valor das receitas futuras do município, desde logo, em IMT e IMI e taxas variadas, inerentes à construção, venda e utilização de 176 apartamentos e oito moradias».

105 Independentemente da divergência quanto ao número de lotes colocados à venda⁸⁴, desconhece-se o fundamento do direito de indemnização invocado pelo Município, o qual não encontra sustentação no articulado do contrato de arrendamento. Mas, mesmo que tal direito lhe assista, o valor em causa é claramente desproporcional à receita que a Portas da Lagoa, S.A., estima arrecadar com a alienação dos referidos imóveis, os quais, como anteriormente demonstrado, transitaram do património do Município da Lagoa para a esfera jurídica desta empresa privada a título substancialmente gratuito⁸⁵.

⁸⁴ Da resposta dada em contraditório infere-se que, posteriormente a setembro de 2019, foram colocados à venda mais oito lotes, desconhecendo-se se os mesmos se encontram arrendados ao Município ao abrigo do contrato em apreciação.

⁸⁵ Como assinalado, a Portas da Lagoa, S.A., adquiriu à empresa local EML, E.M., entretanto extinta, os terrenos onde se encontra edificado o Tecnoparque, tendo utilizado, para o efeito, parte do empréstimo contraído em 2008 para financiar a construção do empreendimento, cujo serviço da dívida é integralmente suportado pelo Município da Lagoa (cfr. §§ 52 e 64).

106 Ainda neste contexto, e tendo presente os condicionalismos emergentes do aditamento ao contrato de empréstimo celebrado pela Portas da Lagoa, S.A., em 20-12-2016⁸⁶, dificilmente se alcança que a projetada venda de alguns dos lotes arrendados ao Município não colida com as obrigações assumidas pela empresa perante a instituição de crédito financiadora⁸⁷, aspeto em que o contraditório é omissivo.

11.3. Exame da utilidade do arrendamento

107 Como foi assinalado⁸⁸, o Município da Lagoa tomou de arrendamento, pelo prazo de 26 anos, mediante o pagamento de uma quantia estimada em cerca de 22,4 milhões de euros, 29 lotes integrados no Tecnoparque. Destes, 26 permaneciam devolutos⁸⁹, não lhes dando o Município qualquer destino, limitando-se a pagar as rendas.

108 Quanto aos restantes três lotes, o Município retira algum benefício, por os ter subarrendado, mas a receita que proporcionam é meramente residual, por comparação com o valor das rendas suportadas com o seu arrendamento⁹⁰.

109 Salienta-se que, na eventualidade de os lotes serem alienados, a correspondente receita reverterá integralmente para a Portas da Lagoa, S.A., tal como já sucedeu com os lotes dados de subarrendamento pelo Município da Lagoa a investidores privados, cujas escrituras de compra e venda só serão outorgadas após o termo do arrendamento, sendo que, até lá, o Município encontra-se vinculado ao pagamento das respetivas rendas.

110 Acresce que os subarrendamentos não satisfazem o interesse do Município nem o dos promotores privados, que se propuseram levar a cabo importantes investimentos nos lotes subarrendados (instalação de hospital privado e construção de unidade hoteleira). Com efeito, o interesse dos promotores privados só foi assegurado mediante a celebração de contrato-promessa de compra e venda dos lotes, com a Portas da Lagoa, S.A., envolvendo a entrega imediata daqueles⁹¹.

111 Por conseguinte, mesmo nestes casos, os contratos de arrendamento e de subarrendamento não desempenham qualquer função adequada ao tipo contratual adotado.

⁸⁶ Doc. 03.10 (*Cláusula Quarta*, p.4).

⁸⁷ *Cfr.* § 101.

⁸⁸ Ponto 9.3.4 e 11.2, *supra*.

⁸⁹ Com referência a 20-05-2019, data de realização da primeira fase dos trabalhos de campo.

⁹⁰ Ponto 11.1., *supra*.

⁹¹ *Cfr.* ponto 9.3.6., *supra*.

12. Evidenciação nas contas do Município da Lagoa

12.1. Reconhecimento de um passivo em SNC-AP

- 112 Em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 114.º da [Lei n.º 2/2020](#), de 31 de março, a partir de 2020, as entidades do subsector da administração local estão obrigadas a aplicar o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 192/2015](#), de 11 de setembro.
- 113 Assim, a análise do contrato de arrendamento celebrado e dos seus efeitos na posição financeira do Município da Lagoa será efetuada à luz deste novo referencial contabilístico.
- 114 De acordo com a estrutura concetual do SNC-AP, um passivo é definido como «uma obrigação presente originada num acontecimento passado que gera uma saída de recursos»⁹². Por seu turno, uma obrigação presente «é uma obrigação vinculativa, de carácter legal ou outro, relativamente à qual a entidade pública tem pouca ou nenhuma probabilidade de evitar a saída de recursos»⁹³.
- 115 Os passivos que resultem de obrigações vinculativas de carácter não legal assumem os seguintes atributos⁹⁴:
- a) a entidade pública deu sinais claros de aceitar certas responsabilidades, seja mediante a criação de padrões de conduta no passado, políticas internas devidamente divulgadas ou pronunciamentos específicos neste sentido;
 - b) em resultado dos comportamentos referidos, a entidade pública criou expectativas válidas em terceiros de que cumprirá os compromissos assumidos; e
 - c) a entidade pública tem reduzida ou nenhuma alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos.
- 116 Tal como se assinalou, constituiu pressuposto essencial para a concretização do empreendimento Tecnoparque o facto de ser o Município da Lagoa a suportar integralmente o serviço da dívida do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A. para financiar a sua execução, premissa desde sempre assumida pelos responsáveis municipais.
- 117 Com tal propósito, foi inicialmente montado um complexo contratual envolvendo o Município da Lagoa, a empresa local EML, E.M., e a Portas da Lagoa, S.A., ao qual foi posto termo, na sequência das transformações operadas ao nível do sector empresarial local, seguindo-se a celebração de contrato de arrendamento, concebido

⁹² Cfr. estrutura concetual, § 96.

⁹³ *Idem*, §§ 97 e 101.

⁹⁴ *Ibidem*, § 102.

como solução alternativa para fazer chegar à Portas da Lagoa, S.A., os recursos provenientes do orçamento municipal destinados à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira⁹⁵.

- 118 O grau de compromisso assumido pelo Município da Lagoa relativamente às responsabilidades emergentes do referido empréstimo encontra igualmente expressão no facto de a Câmara Municipal ter apresentado à instituição de crédito financiadora uma carta de conforto destinada a garantir a operação creditícia, no âmbito da qual e em síntese, se comprometeu a tudo fazer para que a Portas da Lagoa, S.A., dispusesse sempre dos meios financeiros para, tempestivamente, cumprir as obrigações emergentes do contrato de financiamento⁹⁶.
- 119 Por conseguinte, a conduta adotada pelo Município da Lagoa em todo o processo é reveladora da intenção de assumir integralmente aquelas responsabilidades, incluindo em terceiros a expectativa de que tal compromisso será cumprido⁹⁷.
- 120 Foi igualmente fundado nesta expectativa que o NELAG, associação sem fins lucrativos, adquiriu, em 2014, a participação indiretamente detida pelo Município da Lagoa na Portas da Lagoa, S.A., empresa que não possuía condições mínimas de sustentabilidade⁹⁸.
- 121 Nas circunstâncias descritas, o Município da Lagoa colocou-se em situação de não dispor de alternativa credível para evitar a saída de recursos associada à liquidação das rendas devidas à Portas da Lagoa, S.A., em execução do contrato de arrendamento em apreciação, até porque a empresa consignou tais receitas à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira⁹⁹.
- 122 Face ao exposto, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Portas da Lagoa, S.A., preenchem os critérios de reconhecimento de um passivo previstos na estrutura concetual do SNC-AP, devendo, em conformidade, ser como tal evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Lagoa.
- 123 Em sede de contraditório, foi manifestado o entendimento de que tais responsabilidades não configuram um passivo, posição que é sustentada, por um lado, na possibilidade de o Município «... se desvincular unilateralmente, a qualquer momento, do contrato de arrendamento», e por outro, na circunstância de a carta de conforto

⁹⁵ Cfr. pontos 7. e 9.3.4., *supra*.

⁹⁶ Cfr. ponto 8., *supra*.

⁹⁷ Cfr. §§ 52, 53 e 88.

⁹⁸ Cfr. ponto 7.2.2, *supra*.

⁹⁹ Cabe destacar que, na sequência do aditamento ao contrato de empréstimo, formalizado em 20-12-2016, ficou convencionado: *i*) a domiciliação das rendas percebidas pela Portas da Lagoa, S.A., na conta por si titulada junto da instituição de crédito financiadora, obrigando-se a comunicar tal facto ao Município; *ii*) a afetação do valor das rendas ao pagamento das responsabilidades emergentes do contrato de empréstimo; *iii*) a cativação do valor das rendas domiciliadas na referida conta até ao montante de cada prestação; *iv*) a manutenção das garantias constituídas a favor do banco financiador, nomeadamente a carta de conforto emitida pela Câmara Municipal da Lagoa em 02-09-2008 (cfr. cláusulas *Terceira e Sexta* – doc. 03.10).

emitida pela Câmara Municipal, destinada a garantir o empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A., «... não constitui[r] um “*sinal claro de aceitar certas responsabilidades*” ...».

- 124 A argumentação aduzida contradiz os fundamentos invocados para justificar o valor das rendas acordadas no âmbito do contrato em análise, já que, neste contexto, foi alegado que o valor das mesmas incorpora a compensação dos custos incorridos pela Portas da Lagoa, S.A., com a concretização do projeto do Tecnoparque, «... encargos [que] teriam sempre de ser assumidos pelo Município da Lagoa, caso esta entidade tivesse decidido promover *diretamente* o projeto de desenvolvimento, implementação e construção do Tecnoparque».
- 125 Com efeito, não é coerente admitir-se, em determinado contexto, que as responsabilidades emergentes da dívida financeira da Portas da Lagoa, S.A., têm de ser assumidas pelo Município da Lagoa – em consonância, aliás, com a realidade dos factos e com a posição reiteradamente expressada pelos responsáveis municipais – e, simultaneamente, invocar a possibilidade de o Município se eximir de tais responsabilidades, com base numa alteração ao contrato de arrendamento introduzida em 2018.
- 126 Para melhor contextualizar a questão, importa assinalar que a alteração em causa diz respeito à *Cláusula Décima-Terceira*, que dispõe sobre a denúncia do contrato e que, na sua redação original, não conferia tal direito a qualquer dos outorgantes. Porém, na sequência da segunda adenda ao contrato, formalizada em 02-05-2018¹⁰⁰, ficou expressamente prevista a possibilidade de o Município da Lagoa fazer cessar unilateralmente o arrendamento – com exceção dos lotes subarrendados –, após o quinto ano da respetiva vigência, sem qualquer penalização.
- 127 Embora a alteração tenha merecido o acordo de ambas as partes, não se alcança o racional desta decisão, analisada na perspetiva da Portas da Lagoa, S.A., pois a empresa não dispõe de alternativas para a obtenção dos recursos necessários à satisfação dos encargos emergentes da sua dívida financeira, aspeto enfatizado no relatório de gestão relativo ao exercício de 2018, subscrito pelo Administrador único¹⁰¹, bem como na certificação legal das contas referentes a este mesmo exercício, onde se destaca que «... a sustentabilidade financeira [da Portas da Lagoa, S.A.] está suportada por um contrato de arrendamento celebrado com o Município da Lagoa em 23 de julho de 2015 e, não gerando este os fundos financeiros necessários, a liquidação

¹⁰⁰ *Cfr.* ponto 10.4, *supra*.

¹⁰¹ No ponto 5. do relatório do órgão de gestão da sociedade, com o título “Perspetiva Futura da Sociedade Portas da Lagoa, S.A.”, é referido que «O objetivo é cumprir na íntegra o contrato promessa de arrendamento firmado em [2015], com vista à obtenção de recursos financeiros para os compromissos (...) financeiros e económicos da empresa nos próximos anos» (doc. 03.42, p. 7 do ficheiro).

dos passivos terá de ser assegurada pelo esforço financeiro suplementar dos acionistas, pela revisão das condições financeiras contratadas com as instituições financeiras ou pela alteração das condições financeiras do contrato de arrendamento»¹⁰².

128 Neste contexto, não é crível que o Município da Lagoa, contrariando a conduta até aqui adotada em execução da estratégia definida para financiar a construção do Tecnoparque, venha agora refutar os compromissos anteriormente assumidos perante o NELAG e a própria instituição de crédito¹⁰³, denunciando o arrendamento, ciente que está das consequências que tal decisão acarretaria para a Portas da Lagoa, S.A. – a entrada em situação de incumprimento perante o banco financiador do projeto.

129 Não sendo certamente este o resultado que o Município da Lagoa pretende alcançar, a referida modificação contratual é inconsequente, constituindo apenas uma tentativa de evitar que as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento sejam evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município, tal como decorre do novo referencial contabilístico SNC-AP.

12.2. Mensuração do passivo

130 Em conformidade com a [NCP 18](#) – Instrumentos Financeiros, o contrato de arrendamento é um instrumento financeiro. Consequentemente, as responsabilidades dele emergentes configuram um passivo financeiro para o Município da Lagoa¹⁰⁴ e, em contrapartida, um ativo financeiro para a Portas da Lagoa, S.A.

131 Ainda de acordo com a referida norma, a mensuração inicial de um passivo financeiro deve ser efetuada pelo seu justo valor, consistindo este na quantia pela qual a correspondente obrigação pode ser liquidada «entre partes conhecedoras dispostas a negociar, numa transação em que não há relacionamento entre elas»¹⁰⁵.

132 Uma vez que o prazo de execução do contrato de arrendamento se prolonga até 2041, não é despicienda a questão relativa ao efeito do valor temporal do dinheiro, pelo que o justo valor do passivo financeiro deverá refletir esta realidade.

133 Nestas circunstâncias, o valor presente das rendas devidas até ao final do contrato constitui a melhor estimativa do justo valor do passivo emergente deste instrumento financeiro, por traduzir a quantia que o Município da Lagoa teria de despende para o liquidar, com referência à data a que se reportam os cálculos¹⁰⁶.

¹⁰² Assunto abordado em secção autónoma da certificação legal das contas, sob o título “Incerteza material relacionada com a continuidade” (doc. 03.42, p. 32 do ficheiro).

¹⁰³ *Cfr.* §§ 46, 48, 52, 53 e 88 a 91.

¹⁰⁴ *Cfr.* NCP 18, ponto 3, § 5, subponto 3.1 – Definições gerais.

¹⁰⁵ *Idem*, ponto 5, subponto 5.1 – Mensuração inicial de ativos e passivos financeiros, § 10, conjugado com o disposto no ponto 3, § 5, subponto 3.2 – Definições relativas ao reconhecimento e mensuração.

¹⁰⁶ O valor presente constitui um dos critérios de mensuração previstos na NCP 18.

- 134 A determinação do valor presente dos fluxos financeiros associados à execução do contrato em apreciação pressupõe, assim, a adoção de uma taxa de desconto e de uma referência temporal para se proceder ao respetivo cálculo.
- 135 No que diz respeito à taxa de desconto a utilizar, adotou-se para o efeito a taxa de juro aplicada ao empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A. – taxa anual de 2,5% –, atenta a finalidade subjacente à celebração do contrato de arrendamento.
- 136 Relativamente à referência temporal para o cálculo do valor presente deste passivo, considerou-se a data a partir da qual as entidades integradas no subsector da administração local passaram a aplicar o SNC-AP, ou seja, 01-01-2020.
- 137 Com base nestes pressupostos, ascende a cerca de 15,2 milhões de euros o valor presente das responsabilidades assumidas pelo Município da Lagoa no âmbito do contrato de arrendamento¹⁰⁷, quantia pela qual deverá registar o correspondente passivo financeiro no respetivo balanço de abertura, elaborado com referência à data da transição para o SNC-AP¹⁰⁸.

12.3. Efeitos do arrendamento na dívida total do Município

- 138 À data de corte da auditoria, as últimas contas apresentadas pelo Município da Lagoa, referentes a um exercício completo, reportavam-se a 2018, tendo sido elaboradas de acordo com o referencial contabilístico do POCAL.
- 139 Através de uma análise sucinta efetuada às demonstrações financeiras do referido exercício, verificou-se que as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento não se encontravam evidenciadas no passivo do Município da Lagoa.
- 140 Assim, e em conformidade com o exposto no ponto anterior, constata-se que o reconhecimento e mensuração do passivo emergente do contrato de arrendamento, com base no novo referencial contabilístico, irá traduzir-se num agravamento da dívida total do Município da Lagoa, na ordem dos 15,2 milhões de euros, com referência a 01-01-2020, data da entrada em vigor do SNC-AP.
- 141 Apenas com o propósito de estimar o potencial impacto decorrente do reconhecimento deste passivo no cumprimento do limite à dívida total¹⁰⁹, recorreu-se à informação constante do processo de prestação de contas do Município da Lagoa referente ao exercício de 2018, alertando-se desde já para o facto de que a aplicação do

¹⁰⁷ Cfr. [Apêndice VIII](#).

¹⁰⁸ Em conformidade com as disposições contidas nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 14.º do [Decreto-Lei n.º 192/2015](#), de 11 de setembro, relacionadas com os procedimentos a adotar pelas entidades públicas que aplicam o SNC-AP pela primeira vez.

¹⁰⁹ N.º 1 do artigo 52.º do [RFALEI](#).

SNC-AP irá suscitar diferenças no tratamento contabilístico conferido a determinadas operações face ao POCAL, com eventuais reflexos na expressão da dívida total do Município, para além da operação anteriormente descrita.

142 Salvaguardando os eventuais ajustamentos decorrentes da situação descrita, procedeu-se ao cálculo do limite da dívida total com base nas demonstrações financeiras relativas a 31-12-2018, elaboradas de acordo com o POCAL, considerando-se neste contexto o passivo resultante do contrato de arrendamento, mensurado pelo correspondente valor presente, reportado à referida data¹¹⁰.

143 Com estes pressupostos, a dívida total do Município da Lagoa ascenderia a 21,7 milhões de euros, dos quais 15,7 milhões de euros respeitam ao passivo emergente do referido instrumento contratual.

Quadro 9 – Dívida total do Município da Lagoa – 31-12-2018

(em Euro)

1.	Média da receita corrente líquida cobrada - 2015 a 2017	9 085 236,66	
2.	Limite da dívida total a 31-12-2018	13 627 854,99	100,00%
3.	Município da Lagoa Dívida financeira	5 790 290,58	
4.	Dívida não financeira	148 387,01	
5. = 3. + 4.	Subtotal	5 938 677,59	
6. = 5. / 2.	Contributo do Município da Lagoa para o limite da dívida		43,58%
7.	Passivo emergente do contrato de arrendamento	15 721 961,20	
8. = 7. / 2.	Contributo deste passivo para o limite da dívida		115,37%
9. = 5. + 8.	Capacidade de endividamento utilizada	21 660 638,79	158,94%
10. = 9. - 2.	Excesso de endividamento	8 032 783,80	58,94%
11. = 9. / 1.	Dívida total: Média da receita corrente líquida - 2015 a 2017		2,38

Fonte: Processo de prestação de contas de 2018 do Município da Lagoa.

144 Face aos resultados obtidos, constata-se que, acrescentando ao passivo as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento, o Município da Lagoa registaria um excesso de endividamento na ordem dos 8 milhões de euros, ou seja, 58,9% para além do respetivo limite legal.

145 Em 2020, com a entrada em vigor do SNC-AP para as entidades do subsector da administração local, foi suspensa a aplicação das normas do regime financeiro das autarquias locais que vinculam os municípios nestas circunstâncias a reduzir o excesso de endividamento e a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal, desde que a ultrapassagem do limite legal de endividamento ou o agravamento do grau de incumprimento do mesmo fique exclusivamente a dever-se às diferenças de tratamento contabilístico conferidas a determinadas operações face ao POCAL¹¹¹.

¹¹⁰ Cfr. Apêndice IX.

¹¹¹ Cfr. n.º 3 do artigo 114.º da [Lei n.º 2/2020](#), de 31 de março, que manteve em vigor o artigo 108.º da [Lei n.º 114/2017](#), de 29 de dezembro.

146 A partir de 2021, perante um eventual cenário de incumprimento do referido limite legal, o Município da Lagoa ficará obrigado a corrigir o excesso de endividamento nos exercícios subsequentes, em, pelo menos, 10% do montante em excesso em cada ano, até que aquele limite seja cumprido, e a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal¹¹².

13. Fragilidades do modelo de negócio adotado

147 Como referido¹¹³, o projeto de construção do Tecnoparque foi implementado com recurso a uma entidade de capitais maioritariamente privados – a Portas da Lagoa, S.A. – cuja intervenção no processo se limitou à obtenção do financiamento e à promoção das empreitadas de execução das infraestruturas do empreendimento, assumindo o Município da Lagoa os encargos com o financiamento, premissa que esteve desde sempre subjacente à concretização deste investimento.

148 Nas circunstâncias descritas, não se operou uma partilha dos riscos associados ao projeto, que foram exclusivamente alocados ao parceiro público.

149 Por outro lado, a opção pelo modelo de parceria público-privada para a execução do projeto, em detrimento do modelo de contratação pública tradicional – caso em que teria sido o Município a promover diretamente a concretização do projeto, procedendo à contratação das empreitadas de construção de infraestruturas e do empréstimo para as financiar –, não se sustentou numa análise custo-benefício que evidenciasse as vantagens para o Município decorrentes desta opção¹¹⁴.

150 Existem, aliás, indícios de que a opção pelo modelo de contratação tradicional teria sido mais vantajosa: além de implicar uma maior simplificação processual e consequente redução das entidades intervenientes, aspeto potenciador da redução de custos para o erário municipal, teria permitido que a titularidade dos direitos de propriedade dos imóveis onde foi edificado o empreendimento permanecesse na esfera patrimonial do Município, em vez de transitar, substancialmente a título gratuito, para a empresa privada Portas da Lagoa, S.A., como efetivamente sucedeu.

¹¹² Face ao nível de desequilíbrio financeiro expetável, o Município da Lagoa ficará obrigado a contrair um empréstimo para saneamento financeiro ou, em alternativa, a aderir ao procedimento de recuperação financeira (*cf.* n.º 3 do artigo 58.º do [RFALEI](#)).

¹¹³ Pontos 7.1 e 8., *supra*.

¹¹⁴ Designadamente, não foi demonstrado que a preferência por este modelo conduziu a um custo global do investimento inferior ao que resultaria da alternativa em confronto. Para tal, poderia ter sido utilizada a metodologia do comparador público, que, em termos genéricos, consiste em apurar os custos que seriam suportados pelo Município, caso os responsáveis optassem por implementar o projeto com base no modelo de contratação pública tradicional, confrontando-os com os que resultariam da opção pelo modelo alternativo de parceria público-privada.

151 No contexto apresentado, a opção tomada teve como único propósito contornar as restrições legais ao endividamento a que o Município se encontrava sujeito, tal como foi assumido pelos responsáveis municipais¹¹⁵.

152 Com a alienação da participação indiretamente detida pelo Município na Portas da Lagoa, S.A., em virtude das condicionantes impostas pelo RJAEL, foi posto termo ao modelo de contratação gizado e, conseqüentemente, à estratégia montada pelos responsáveis municipais para assegurar à empresa, através do orçamento municipal, os recursos destinados à cobertura do serviço da dívida do empréstimo por esta contraído para financiar a execução do projeto¹¹⁶.

153 Em alternativa, mas com idêntica finalidade, foi então celebrado o contrato de arrendamento em apreciação, que não se sustentou em argumentos económicos válidos, por não refletir os preços de mercado nem a utilidade que o Município da Lagoa pode retirar do mesmo, na medida em que¹¹⁷:

- Até ao termo do contrato, em 2041, o Município irá despender com o arrendamento dos 29 lotes uma quantia estimada em 22,4 milhões de euros¹¹⁸, cujo potencial de rendimento assenta, exclusivamente, na possibilidade de os subarrendar a investidores interessados em implementar os seus projetos no Tecnoparque, mas por valores significativamente inferiores aos suportados com o arrendamento¹¹⁹.
- Apenas três dos 29 lotes arrendados proporcionavam algum rendimento, por via do respetivo subarrendamento a investidores privados¹²⁰, estimando-se que daí advenham receitas para o erário municipal na ordem dos 357,8 mil euros, considerando o prazo dos contratos celebrados, cujo termo coincide com o do arrendamento – ao abrigo do qual, e em relação aos lotes em causa, o Município irá despender cerca de 7,9 milhões de euros.
- Entretanto, a Portas da Lagoa, S.A., celebrou com aqueles investidores privados contratos-promessa de compra e venda dos imóveis, pelo preço global de 11 374 euros¹²¹, importância que os promitentes compradores já pagaram e que reverteu integralmente para os cofres da empresa, à semelhança do que sucederá com a eventual venda de quaisquer outros lotes do Tecnoparque.

¹¹⁵ Doc. 03.67, p. 12.

¹¹⁶ Cfr. pontos 7.2.2. e 8, *supra*.

¹¹⁷ Cfr. ponto 10.2.2., *supra*.

¹¹⁸ Apurado com base no valor médio anual de 17,86 euros/m² (cfr. § 75).

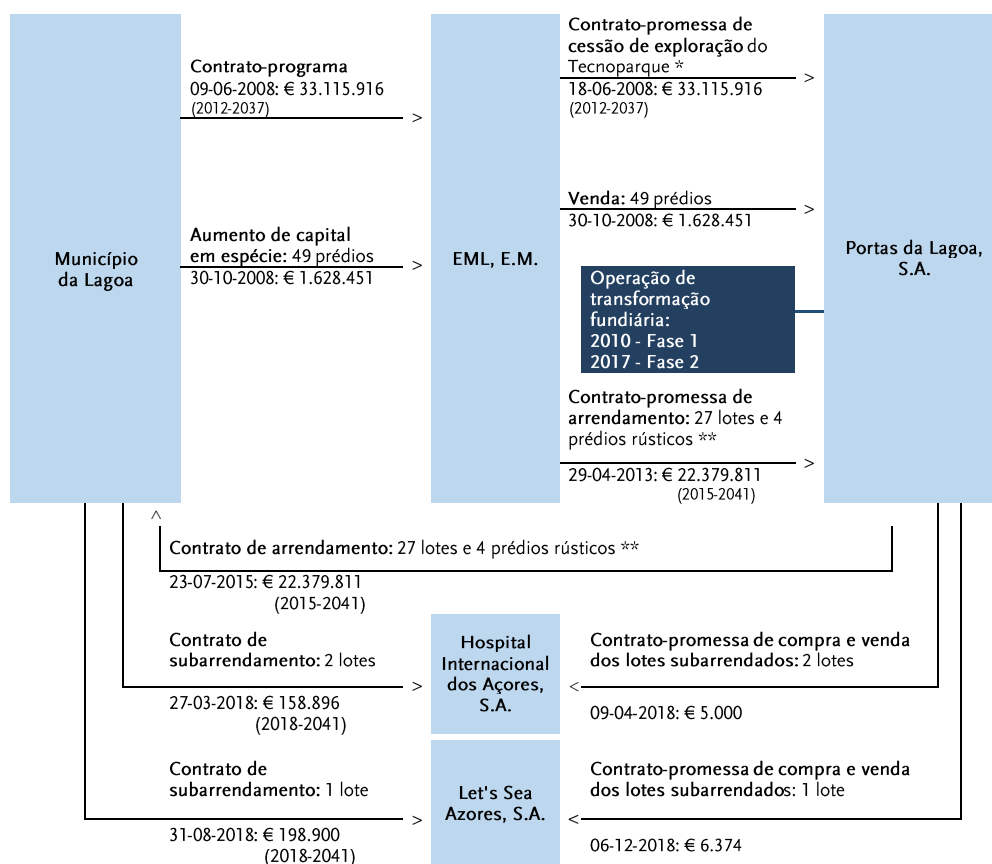
¹¹⁹ No limite, o valor anual do subarrendamento poderá atingir o máximo de 6,50 euros/m² (cfr. n.ºs 1, alíneas a) e b), e 2 do [regulamento municipal “Lagoa Investe”](#), na versão atualmente em vigor).

¹²⁰ Para este efeito, foram praticados os valores anuais por m² definidos no regulamento municipal “Lagoa Investe”, na versão vigente à data da celebração dos contratos, ou seja, 0,50 euros no caso dos dois lotes afetos à construção do hospital e 2,50 euros relativamente ao lote destinado à edificação do hotel.

¹²¹ Valor médio de 0,66 euros/m².

154

A cronologia dos factos mais relevantes, envolvendo as operações levadas a efeito para a concretização do projeto do Tecnoparque, que culminaram com a tomada de arrendamento dos imóveis pelo Município da Lagoa, em virtude da extinção da EML, E.M., e os respetivos impactos financeiros, constam do fluxograma seguinte.



* Revogado pelo contrato-promessa de arrendamento.

** Correspondentes aos 27 lotes da fase 1 do loteamento e à conversão dos quatro prédios rústicos em dois lotes (fase 2).

155

O modelo contratual adotado gera estímulos contrários à implantação de projetos no Tecnoparque, pois, na perspetiva da Portas da Lagoa, S.A., o interesse é o de que os lotes se mantenham arrendados pelo Município, por valores que não conseguiria obter no mercado, sem qualquer ocupação, de modo a que, no final do arrendamento os possa vender, ou conferir qualquer outro destino, arrecadando a correspondente receita.

156

Do exposto, resulta que a utilidade do arrendamento se esgota no propósito de assegurar à Portas da Lagoa, S.A., através do orçamento municipal, os recursos para que a empresa privada cumpra pontualmente as responsabilidades emergentes da respetiva dívida financeira.

157

Conclui-se, assim, que o contrato em análise não acatou o interesse público municipal.

- 158 Em sede de contraditório, foi alegado que «... não existem razões fundadas para se concluir que os contratos em causa “não salvaguardam o interesse público municipal” ...», invocando-se, para o efeito, os «... benefícios, presentes e futuros, do Tecnoparque, para um desenvolvimento sustentável e inovador, assim como a criação de emprego e riqueza no concelho de Lagoa».
- 159 Sucede que o Tribunal de Contas não apreciou o mérito do investimento, tendo apenas questionado a estratégia adotada pelos responsáveis municipais para financiar a respetiva execução, a qual, como demonstrado, traduziu-se na transferência, a título substancialmente gratuito, dos direitos de propriedade dos terrenos onde foi edificado o Tecnoparque, do património municipal para a esfera jurídica da empresa privada Portas da Lagoa, S.A., a que se sucedeu a tomada de arrendamento pelo Município, até 2041, de 29 dos 51 lotes que integram o empreendimento, pelo preço global de 22,4 milhões de euros, sem daí retirar utilidade que justifique o dispêndio de tal quantia.
- 160 Acresce referir que as receitas proporcionadas pela eventual venda de lotes do Tecnoparque reverterão integralmente para a Portas da Lagoa, S.A., que igualmente manterá a titularidade dos direitos de propriedade dos restantes lotes, findo o arrendamento.

PARTE III CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

14. Principais conclusões

161

Face ao que antecede, apresentam-se a seguir as principais conclusões a que se chegou no âmbito da presente ação:

Ponto do Relatório	Conclusões
Antecedentes dos contratos de arrendamento	
9.1.	Entre 1992 e 2004, o Município da Lagoa adquiriu, por 975 152,82 euros, 49 prédios rústicos na zona do Pombal, com uma área total de 118 730 m ² , para aí edificar o Tecnoparque.
7.1.	A concretização do projeto assentou numa parceria público-privada de tipo institucional, envolvendo a constituição da Portas da Lagoa, S.A., na qual o Município detinha uma participação representativa de 49% do respetivo capital social, através da empresa local EML, E.M.
9.3.1. 9.3.2.	Dando continuidade à estratégia delineada, o Município realizou, em 2008, um aumento do capital social da EML, E.M., por entrada em espécie daqueles 49 prédios rústicos, avaliados em 1 628 451 euros, os quais foram imediatamente alienados, por aquele preço, à Portas da Lagoa, S.A. O preço convencionado foi satisfeito mediante utilização de parte do produto do empréstimo que a Portas da Lagoa, S.A. tinha contraído para financiar a construção do Tecnoparque, existindo indícios de que o produto da venda dos imóveis teve como destino final os cofres municipais.
9.2. 9.3.3. 9.3.7.	Em 2010, os terrenos do Tecnoparque foram sujeitos a uma operação de transformação fundiária, daí resultando 42 lotes devidamente infraestruturados (a que acresceram outros nove, constituídos numa fase posterior), vocacionados para habitação, comércio e serviços e equipamentos. Destes lotes, oito foram desde logo alocados a possíveis permutas ou a futuras vendas no mercado, quatro foram cedidos à Região Autónoma dos Açores, para a edificação do <i>Nonagon</i> , e um foi cedido à Sociedade Afonso Chaves, para a instalação do <i>Expolab</i> .
Celebração dos contratos de arrendamento e encargos emergentes para o Município	
7.2. 8.	Na sequência das transformações operadas no sector empresarial do Município da Lagoa em virtude da entrada em vigor do RJAEL, por deliberação da Assembleia Municipal da Lagoa, de 07-02-2013, foi determinada a dissolução da EML, E.M., pondo assim termo ao modelo de financiamento inicialmente gizado para a execução do Tecnoparque, que assentou sempre no pressuposto de que seria o Município a financiar integralmente as responsabilidades emergentes do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A. para executar o investimento.

Ponto do Relatório	Conclusões
9.3.4.	Neste contexto, a EML, E.M. – Em liquidação, tomou de arrendamento à Portas da Lagoa, S.A., pelo prazo de 26 anos, 27 lotes e quatro prédios rústicos (os quais, posteriormente, deram origem a dois lotes), obrigando-se, em contrapartida, a pagar-lhe uma quantia na ordem dos 22,4 milhões de euros.
10.1.	Com a extinção da EML, E.M., o Município assumiu a respetiva posição no contrato de arrendamento e, conseqüentemente, a obrigação de pagar diretamente à Portas da Lagoa, S.A., as rendas devidas até ao termo do contrato.
10.2. 10.3.	A celebração do contrato de arrendamento foi a alternativa encontrada pelo executivo municipal para contornar as restrições impostas pelo RJAEL à estratégia inicialmente gizada para financiar a construção do Tecnoparque.
Utilidade do arrendamento e salvaguarda do interesse público municipal	
11.2. 11.3.	<p>A celebração do contrato de arrendamento não se sustentou em argumentos económicos válidos, por não refletir os preços de mercado nem a utilidade que o Município da Lagoa pode retirar do mesmo, na medida em que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os custos suportados com o arrendamento dos 29 lotes do Tecnoparque (valor médio anual de 17,86 euros/m²) excedem largamente o rendimento potencial proporcionado pelo respetivo subarrendamento a investidores interessados em concretizar ali os seus projetos, dados os valores que, para este efeito, foram fixados através de regulamento municipal (que estabelece um teto máximo anual de 6,50 euros/m²). • Apenas três dos 29 lotes tinham sido subarrendados a investidores privados, que se encontram a executar investimentos estruturantes no local (instalação de hospital privado e construção de unidade hoteleira). Os restantes lotes permaneciam devolutos, não proporcionando qualquer rendimento ao Município que, todavia, se encontra vinculado a pagar as respetivas rendas até ao termo do prazo de execução do contrato de arrendamento, em 2041, no montante estimado de 14,5 milhões de euros. • Considerando o prazo e as rendas convencionadas nos contratos de subarrendamento, o Município perspetiva arrecadar uma receita na ordem dos 357,8 mil euros, importância que assume uma expressão meramente residual por comparação com o valor das rendas a suportar com o arrendamento dos três lotes em causa, totalizando cerca de 7,9 milhões de euros. Entretanto, a Portas da Lagoa, S.A., celebrou com os sublocatários contratos-promessa de compra e venda dos referidos imóveis, pelo preço global de 11 374 euros, importância que os promitentes compradores já pagaram na totalidade e cuja receita reverteu integralmente para a empresa.

Ponto do Relatório	Conclusões
11.2. 11.3.	<ul style="list-style-type: none"> Os subarrendamentos não salvaguardam nem o interesse do Município, nem o interesse dos investidores privados, que, neste último caso, apenas foi acautelado através do contrato-promessa de compra e venda dos lotes que estes celebraram com a Portas da Lagoa, S.A., tomando posse imediata dos mesmos. Findo o arrendamento, a titularidade dos direitos de propriedade dos lotes que, entretanto, não tenham sido alienados, permanecerá na posse da Portas da Lagoa, S.A., não obstante o contrato de arrendamento envolver encargos para Município da Lagoa na ordem dos 22,4 milhões de euros, sem daí retirar utilidade que justifique o valor a pagar.
Fragilidades do modelo de negócio adotado	
13.	<p>A opção inicial para a concretização do projeto de construção do Tecnoparque, assente num modelo de parceria público-privada do tipo institucional, da qual resultou a constituição da Portas da Lagoa, S.A., não se sustentou numa análise custo-benefício que evidenciasse as vantagens para o Município decorrentes de tal opção, nomeadamente a obtenção de um custo global do investimento inferior ao que resultaria da alternativa em confronto, em que seria o Município a promover diretamente a concretização do projeto, procedendo à contratação das empreitadas de construção de infraestruturas e do empréstimo para as financiar.</p> <p>A opção pelo modelo de contratação tradicional teria sido mais vantajosa, dado que, nestas circunstâncias, a titularidade dos direitos de propriedade dos imóveis onde foi edificado o Tecnoparque permaneceria na esfera patrimonial do Município, em vez de transitar, substancialmente a título gratuito, para a empresa privada Portas da Lagoa, S.A.</p> <p>As transformações operadas no sector empresarial local em consequência da aprovação do RJAEL vieram pôr termo ao modelo de contratação inicialmente delineado, o qual visou apenas assegurar que seria o Município a financiar integralmente o serviço da dívida do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A.</p> <p>Em resultado, e com idêntico propósito, foi celebrado o contrato de arrendamento em apreciação.</p> <p>O modelo contratual que subjaz ao arrendamento gera estímulos contrários à captação de investimentos para o Tecnoparque, pois, na perspetiva da Portas da Lagoa, S.A., o interesse é de que os lotes se mantenham arrendados ao Município, por valores que não consegue obter no mercado, sem qualquer ocupação, de modo a que no termo do contrato os possa vender (ou conferir-lhes outro destino).</p>

Ponto do Relatório	Conclusões
13.	A utilidade do arrendamento esgota-se no propósito de o Município facultar à Portas da Lagoa, S.A., os meios financeiros para que esta possa cumprir pontualmente as responsabilidades emergentes do empréstimo que contraiu para financiar a execução do projeto do Tecnoparque, como foi reiteradamente assumido pelos responsáveis.
Impacto financeiro do arrendamento nas finanças municipais	
12.1.	De acordo com o novo referencial contabilístico do SNC-AP, aplicável às entidades do subsector da administração local a partir de 2020, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Portas da Lagoa, S.A., cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro, devendo, em conformidade, ser como tal reconhecidas e evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Lagoa.
12.2.	Com base nos critérios de mensuração previstos na NCP 18 – Instrumentos Financeiros, ascende a cerca de 15,2 milhões de euros o valor presente do passivo financeiro originado pelo contrato de arrendamento em apreciação, quantia pela qual o Município deverá registá-lo no respetivo balanço de abertura, elaborado com referência a 01-01-2020, data da transição para o SNC-AP.
12.3.	Em consequência da diferença de tratamento contabilístico conferido pelo SNC-AP ao contrato de arrendamento, face ao POCAL, é expectável que a dívida total do Município tenha ultrapassado o respetivo limite legal em 2020. Neste cenário, a partir de 2021, o Município ficará obrigado a reduzir o excesso de endividamento e a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal previstos no RFALEI.

15. Recomendações

162 Tendo presente as observações constantes do presente relatório, considera-se pertinente formular as seguintes recomendações ao Município da Lagoa:

- Proceder ao reconhecimento e mensuração das responsabilidades financeiras emergentes do contrato de arrendamento de acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, evidenciando o correspondente passivo financeiro no balanço de abertura, elaborado com referência a 01-01-2020, data da transição para o SNC-AP.
- Aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal, se o nível da dívida total, calculado com base nas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com o SNC-AP, assim o determinar, decorrido que seja o período de suspensão de aplicação das normas do RFALEI que impõem a adoção de medidas corretivas aos municípios em situação de desequilíbrio financeiro.

163 Com o acatamento das recomendações formuladas, o Tribunal de Contas espera impactos positivos no cumprimento da legalidade e da regularidade e melhoria da gestão financeira pública, da transparência e da responsabilidade.

16. Decisão

Aprova-se o presente relatório, bem como as suas conclusões e recomendações, nos termos dos artigos 55.º e 78.º, n.º 2, alínea *a)*, conjugados com o artigo 105.º, n.º 1, todos da LOPTC.

Para efeito de acompanhamento das recomendações formuladas, a Presidente da Câmara Municipal da Lagoa deverá:

- a)* Até 31-12-2021, informar o Tribunal sobre as medidas tomadas tendo em vista o acatamento da 1.ª recomendação;
- b)* No prazo de seis meses após cessar o período de suspensão de aplicação das normas do RFALEI que vinculam os municípios em situação de desequilíbrio financeiro a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal, informar o Tribunal acerca da posição do Município da Lagoa face a esta injunção legal.

Expressa-se à entidade auditada o apreço do Tribunal pela disponibilidade e colaboração prestadas durante o desenvolvimento desta ação.

O Tribunal manifesta também o seu apreço à Portas da Lagoa, S.A., e ao NELAG – Núcleo de Empresários da Lagoa, que prestaram toda a colaboração que lhes foi solicitada.

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 Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de maio, conforme conta de emolumentos a seguir apresentada.

Remeta-se cópia do presente relatório à Presidente da Câmara Municipal da Lagoa, para conhecimento e efeitos do disposto na alínea *o)* do n.º 2 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Remeta-se também cópia do presente Relatório ao Vice-Presidente do Governo Regional, com competência em matéria de cooperação com o poder local.

Entregue-se cópia do presente Relatório ao Magistrado do Ministério Público, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 29.º da LOPTC.

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

Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas, em 13 de maio de 2021.

O Juiz Conselheiro,

Os Assessores,

Conta de emolumentos

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

Unidade de Apoio Técnico-Operativo II	Ação n.º 19-207FS2
Entidade fiscalizada:	Município da Lagoa

Sujeito passivo	Receitas próprias
Município da Lagoa	Sim

(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	23	119,99	2 759,77
— Na área da residência oficial	373	88,29	32 932,17
	Emolumentos calculados		35 691,94
Emolumentos mínimos ⁽⁴⁾	1 716,40		
Emolumentos máximos ⁽⁵⁾	17 164,00		
Total de emolumentos e encargos a suportar pelo sujeito passivo			17 164,00
Empresas de auditoria e consultores técnicos ⁽⁶⁾			
Prestação de serviços			
Outros encargos			

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 3 horas e 30 minutos 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 style="padding-left: 20px;">Ações fora da área da residência oficial119,99 euros</p> <p style="padding-left: 20px;">Ações na área da residência oficial88,29 euros</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 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>
--	--

Ficha técnica

Função	Nome	Cargo/Categoria
Coordenação	João José Cordeiro de Medeiros	Auditor-Coordenador ^(*)
	Cristina Soares Ribeiro	Auditadora-Coordenadora
	Rui Nóbrega Santos	Auditor-Chefe
Execução	Ana Maria Carvalho	Técnica Superior ^(**)
	Ana Cristina Medeiros	Técnica Verificadora Superior Principal
	Luís Filipe Costa	Técnico Verificador Superior de 1.ª Classe

^(*) Até 14-11-2020.
^(**) Até 23-11-2020.

Anexo

Resposta dada em contraditório

Município da Lagoa



Largo D. João III - Santa Cruz
9560-045 Lagoa - Açores

Tel: 296 960 800
Email: geral@lagoa-azores.pt

www.lagoa-azores.pt

TRIBUNAL DE CONTAS
Seção Regional dos Açores
Serviço do Apoio

14 ABR 2021

ENTRADA

Exmo. Senhor
Juiz Conselheiro, da
Secção R. dos Açores do Tribunal de Contas
Dr. José Manuel F. de Araújo Barros
Rua Ernesto do Canto, 34
9504-526 PONTA DELGADA

Sua Referência	Sua Comunicação	Nossa Referência	Data
372-ST	14/4/2021 16 março 2021	1384	14 ABR 2021

ASSUNTO: Exercício do Contraditório
Ação 19-207FS2 – Auditoria ao Impacto financeiro do arrendamento de terrenos do Tecnoparque pelo Município da Lagoa

Exmo. Sr. Juiz Conselheiro

Acusamos a recepção do Vj Ofício, com referência n.º 372-ST, de 16 de março do corrente ano, que mereceu a nossa melhor atenção, através do qual e no âmbito da auditoria supra mencionada, o Município de Lagoa foi notificado, para efeitos de exercício do contraditório, do projeto de Relatório elaborado pela Seção Regional dos Açores do Tribunal de Contas.

Como tal, para os efeitos previstos nos artigos 13.º e 87.º, n.º 3 da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, cumpre-nos transmitir à V. Exa. a posição do Município da Lagoa, nos termos e com os fundamentos seguintes:

I- Do enquadramento geral

O projeto de Relatório em causa concluiu, em síntese, que:

- A celebração do contrato de arrendamento "não se sustentou em argumentos económicos válidos, por não refletir os preços de mercado nem a utilidade que o Município de Lagoa pode retirar do mesmo", pelo que "não salvaguarda o interesse público municipal"; e que
- "De acordo com o novo referencial contabilístico do SNC-AP, aplicável às entidades do subsector da administração local a partir de 2020, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Portas da Lagoa, S.A., cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro, devendo, em conformidade, ser como tal reconhecidas e evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município de Lagoa".
- Em face desta segunda conclusão, o projeto de Relatório contém, ainda, a recomendação ao município de "proceder ao reconhecimento e mensuração das responsabilidades financeiras emergentes do contrato de arrendamento de acordo com o referencial

CJM



contabilístico do SNC-AP, evidenciando o correspondente passivo financeiro no balanço de abertura, elaborado com referência a 01-01-2020, data da transição para o SNC-AP.

Neste quadro, analisado o teor do Relato e, em particular, as conclusões que estão ali vertidas, o Município de Lagoa entende - sempre com o devido respeito, que é muito - que não existem razões fundadas para se concluir que os contratos em causa "não salvaguardam o interesse público municipal", do mesmo modo como não há fundamento, seja do ponto de vista factual, seja do ponto de vista jurídico, para concluir que as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Portas da Lagoa, S.A. cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro.

Com efeito,

II- DA UTILIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO E DA SUA CONFORMIDADE COM O INTERESSE MUNICIPAL

Conforme foi já salientado, uma das conclusões a que chega a Secção Regional do Tribunal de Contas no projeto de Relatório em causa é a de que "a celebração do contrato de arrendamento não se sustentou em argumentos económicos válidos, por não refletir os preços de mercado nem a utilidade que o Município de Lagoa pode retirar do mesmo".

Para fundamentar tal conclusão, invoca-se que:

- a) Os "custos suportados com o arrendamento dos 29 lotes do Tecnoparque (valor médio anual de 17,86 euros/m²) excedem largamente o rendimento potencial proporcionado pelo respetivo subarrendamento a investidores interessados em concretizar ali os seus projetos, dados os valores que, para este efeito, foram fixados através de regulamento municipal (que estabelece um teto máximo anual de 6,50 euros/m²)";
- b) Apenas "três dos 29 lotes tinham sido subarrendados a investidores privados, que se encontram a executar investimentos estruturantes no local (instalação de hospital privado e construção de unidade hoteleira). Os restantes lotes permaneciam devolutos, não proporcionando qualquer rendimento ao Município que, todavia, se encontra vinculado a pagar as respetivas rendas até ao termo do prazo de execução do contrato de arrendamento, em 2041, no montante estimado de 14,5 milhões de euros"; e que
- c) "Considerando o prazo e as rendas convencionadas nos contratos de subarrendamento, o Município perspectiva arrecadar uma receita na ordem dos 357,6 mil euros, importância que assume uma expressão meramente residual por comparação com o valor das rendas a suportar



com o arrendamento dos três lotes em causa, totalizando cerca de 7,9 milhões de euros. Entretanto, a Portas da Lagoa, S.A., celebrou com os sublocatários contratos-promessa de compra e venda dos referidos imóveis, pelo preço global de 11.374 euros, importância que os promitentes compradores já pagaram na totalidade e cuja receita reverteu integralmente para a empresa”.

Neste quadro, conclui a Seção Regional do Tribunal de Contas que “os subarrendamentos não salvaguardam nem o interesse do Município, nem o interesse dos investidores privados”.

Ou seja, no relato em causa, é questionada a racionalidade económica da decisão do Município de Lagoa de proceder ao arrendamento de um conjunto de lotes integrados no Tecnoparque, mas partindo de um exercício comparatístico que apenas considera (i) o valor das rendas que são pagas à Portas da Lagoa por esse arrendamento e (ii) o valor das rendas que o município recebe de promotores privados pelo subarrendamento dos lotes. E, com base nessa apreciação sobre a racionalidade económica da medida, o Tribunal de Contas concluiu que a prossecução do “interesse municipal” não está assegurada.

Ora, salvo o devido respeito, parece-nos que este exercício comparatístico se revela demasiado redutor, na medida em que não tem em conta aspectos de grande relevância – do ponto de vista não apenas económico, mas também jurídico – que deveriam ser ponderados, quer na perspetiva da apreciação da *renda paga pelo município à Portas da Lagoa*, quer na perspetiva da apreciação da *receita resultante para a autarquia do subarrendamento*, quer na dos benefícios, presentes e futuros, do Tecnoparque, para um desenvolvimento sustentável e inovador, assim como a criação de emprego e riqueza no concelho de Lagoa.

Assim,

i) Relativamente ao valor das rendas que são pagas à Portas da Lagoa pelo arrendamento, é necessário ter-se em consideração que, no valor da renda acordado com a Portas da Lagoa, não foi contabilizado apenas um hipotético valor real e efetivo que cada um dos lotes em causa possui, mas também foi tido em conta todo o investimento que aquela empresa já executou para tornar esses lotes utilizáveis.

Com efeito, a Portas da Lagoa realizou um amplo e diverso conjunto de despesas necessárias para dotar o parque tecnológico das infraestruturas imprescindíveis para atrair futuros investimentos privados, nomeadamente, em projetos geradores das externalidades de interesse público municipal visadas pelo Município de Lagoa, designadamente, a aquisição de terrenos a privados, a aquisição de serviços de elaboração do projeto de loteamento, incluindo infraestruturas, para o empreendimento do Tecnoparque, a construção das infraestruturas do loteamento do Tecnoparque, mediante a celebração de um contrato de empreitada, a construção das caves dos lotes 23, 24, 25 e 27 e do parque de



estacionamento subterrâneo, mediante a celebração de um contrato de empreitada, assim como encargos financeiros e despesas de funcionamento. A título de exemplo, no que toca às infraestruturas, foram construídos cerca de 3 km de vias de circulação automóvel, com passeios e 780 lugares de estacionamento automóvel público, uma ciclovia com cerca de 900 m de extensão e um circuito de manutenção física, contemplando, ainda, espaços verdes numa área de cerca de 30 000 m².

Todos estes serviços e encargos foram, efetivamente, realizados e suportados e teriam sempre de ser assumidos pelo Município de Lagoa, caso esta entidade tivesse decidido promover *diretamente* o projeto de desenvolvimento, implementação e construção do Tecnoparque.

Neste quadro, é manifesto que não se pode simplesmente comparar o valor das rendas que são pagas à Portas da Lagoa (e que incorporam a compensação dos encargos por esta previamente realizados tendo em vista a disponibilização dos lotes em condições de poderem ser utilizados) com o valor das rendas que o município recebe dos promotores privados (que tem por base apenas a utilidade que este bem lhes pode proporcionar e está enquadrado num regulamento municipal de apoio e incentivo ao investimento), como se estivessem em causa realidades económicas paralelas e assentes em pressupostos comuns.

ii) Por outro lado, no que respeita às rendas pagas pelo subarrendamento, a apreciação do Relatório (que se cinge ao valor financeiro dessas rendas) não tem em conta o retorno económico-social que esses contratos são suscetíveis de trazer - e trazem, já - para a Lagoa, para a ilha de São Miguel e, na verdade, para toda a Região Autónoma dos Açores.

Com efeito,

Importa ter em consideração que, ao celebrar os contratos de subarrendamento já outorgados – e outros que serão celebrados no futuro – o Município prossegue objetivos de interesse coletivo que em muito extrapolam uma dimensão estritamente financeira de obtenção de receita.

Saliente-se, a este propósito, que:

a) O desenvolvimento do Tecnoparque, ao abrigo dos contratos de subarrendamento, vai incrementar a coesão económica e social local, designadamente, através da promoção de uma nova dinâmica económica, que potencia uma nova centralidade urbana, tanto na cidade da Lagoa, como na zona central da ilha de São Miguel, atendendo a que o Tecnoparque secciona na sua parte viária um dos eixos estruturantes da circulação rodoviária no concelho e de intersecção entre os concelhos vizinhos de Ponta Delgada e da Ribeira Grande, o que produzirá um efeito dinamizador da Lagoa e, em particular, das zonas envolventes ao Tecnoparque, potenciando a criação de postos de trabalho, diretos e indiretos, nas áreas da saúde, do turismo e restauração, bem como do



empreendedorismo empresarial e prestação de serviços, em geral, e, desse modo, promovendo uma melhoria das condições de vida aos munícipes.

A este propósito, o Regulamento de Apoio e Incentivo a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal ("Lagoa Investe") é muito claro no que toca aos benefícios das "infraestruturas criadas no TECNOPARQUE da Lagoa, que representam uma mais-valia na atração de investimento na valorização estratégica do concelho da Lagoa". Com efeito, este concelho *"dispõe duma rede viária adequadamente estruturada, que permite um rápido acesso às infraestruturas portuárias e aeroportuárias que servem a ilha de São Miguel, permitindo-lhe uma inigualável competitividade em matéria de acessibilidades, dispondo, ainda, de zonas já infraestruturadas destinadas à instalação de novos investimentos, que interessa rentabilizar"*, ao que acresce *"a sua proximidade geográfica a Ponta Delgada, o maior concelho dos Açores, assegura-lhe um potencial de crescimento económico, que deve ser traduzido numa opção clara de captação de investimento estruturante, que potencie o seu desenvolvimento endógeno, em especial na área do comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer e indústria tecnológica e do conhecimento, que devem constituir as apostas de referência, aliadas a uma forte preocupação ambiental, de crescimento sustentável"*;

b) Em especial, a implementação, num dos lotes subarrendados, do **Hospital Privado dos Açores** representa um investimento de 40 milhões de euros e que é gerador de 300 postos de trabalho. Trata-se do primeiro hospital privado da Região que oferece qualidade tecnológica e humana, com equipamentos hospitalares de topo, alguns dos quais com a tecnologia mais recente e avançada do mercado nacional e internacional, destacando-se a Ressonância Magnética, os equipamentos da Sala de Cirurgia Híbrida e de Cirurgia Cardíaca. Com cinco salas cirúrgicas, duas delas convencionais, uma híbrida, uma de cirurgia de ambulatório e um bloco de partos, disponibiliza 96 camas para internamento, das quais 72 são de internamento geral, maternidade e pediatria, sendo que, os Cuidados Intensivos têm oito camas. Com cerca de 45 consultórios, o HIA tem, a todos os níveis, uma capacidade instalada muito completa e de grande qualidade, constituindo uma mais-valia inegável a sua localização no concelho da Lagoa;

c) Simultaneamente, o HIA encontra-se aliado ao setor do Turismo de Saúde e pretende potenciar a captação e o crescimento destes fluxos para os Açores, encontrando-se por isso, já em curso, a construção do **Hotel Double Tree, do grupo internacional Hilton**, que foi concebido tendo em conta o apoio logístico ao Hospital. Assim, a construção em curso **Hotel do grupo internacional Hilton** traduz um investimento de 12 milhões de euros e que criará 60 novos postos de trabalho. A construção desta unidade hoteleira representa, ainda, a concretização de uma aposta inovadora - e única, da Região - no turismo de saúde, pela proximidade entre o continente americano e os Açores e pela relação umbilical da diáspora com a Região, havendo uma oportunidade simultânea, quer para São Miguel, quer para o arquipélago, de poder criar um nicho internacional de saúde,



Importa referir, a este propósito, que a cadeia Hilton possui mais de 90 milhões de membros, pelo que a unidade em causa certamente contribuirá de forma muito relevante para a captação de turismo para os Açores (tendo a integração dessa unidade numa rede hoteleira com um universo tão amplo de clientes um impacto que em muito transcende o alcance de campanhas publicitárias de âmbito internacional);

d) Ainda quanto aos investimentos já concretizados, importa ter em conta, também, o Nonaçon – Parque de Ciência e Tecnologia de São Miguel, que se assume como uma infraestrutura de realce do Tecnoparque, fruto de um projeto do Governo Regional dos Açores, em parceria com a Câmara Municipal de Lagoa, tendo sido o primeiro Parque de Ciência e Tecnologia da Região Autónoma dos Açores. Representa uma aposta na transformação do tecido empresarial e como promoção de uma cultura focada em competências e dinâmicas empreendedoras sustentadas no conhecimento, na tecnologia e na inovação. O primeiro edifício custou cerca de 5 milhões de euros e criou cerca de 100 postos de trabalho. O Nonaçon atingiu, em 2018, a totalidade da sua capacidade de ocupação e conta, atualmente, com 38 empresas, entre PME's, start-ups, empreendedores e potenciais empreendedores, sobretudo na área das tecnologias de informação e comunicação (TIC) e das indústrias culturais e criativas (ICC), perfazendo um total de cerca de 200 utilizadores, diariamente.

Neste ponto, dado o sucesso da iniciativa, o Governo Regional avancará em breve com o arranque da construção, num investimento de cerca de 7 milhões de euros, de um novo edifício do Nonaçon (de um total de 4) no Tecnoparque: o Centro Empresarial de Tecnologias de Informação e Comunicação do Parque de Ciência e Tecnologia de São Miguel, que visa criar um espaço vocacionado para dar sequência ao processo de incubação e para a instalação, pós processo de incubação, das empresas já consolidadas na área das Tecnologias da Informação e Comunicação (TIC), designadamente a agricultura digital, o e-tourism e as TIC no setor das pescas e do mar;

e) O Expolab, por sua vez, é um importante centro de divulgação científica que se situa, de igual modo, no Tecnoparque, cuja missão é promover a cultura científica e o ensino experimental das ciências. Constituído por três laboratórios, duas salas de exposições, uma sala de módulos interativos e vários espaços polivalentes, o Expolab é um centro que, ao longo de todo o ano, promove várias atividades, exposições, workshops, palestras, experiências laboratoriais, jogos e ateliers para todas as idades e tem sido um importante parceiro no estímulo da ciência, junto dos jovens;

f) Além disso, com o subarrendamento está-se a capitalizar investimento, ou seja, a permitir a instalação de empresas que poderão atrair novos projetos, geradores de riqueza e emprego e favoráveis para a dinâmica económica e social do Concelho. É bem sabido que investimento atrai investimento, isto é, que deste modo se está a contribuir para tornar o Tecnoparque mais desejado e atrativo para outros potenciais investidores no concelho de Lagoa;

g) Por fim, a obrigatoriedade de permanência do investimento das empresas que se instalaram no Tecnoparque por um período de 10 anos (que resulta da alínea a) do



artigo 13.º do Regulamento *Lagoa Investe* fará aumentar por um longo período de tempo a *receita fiscal* a arrecadar pelo Município de Lagoa, reforçando as *disponibilidades financeiras* da autarquia.

Assim se percebe que o projecto de Relatório (p.24), ao referir que "o valor das rendas não reflete os preços de mercado nem a utilidade que o Município pode retirar do arrendamento dos lotes em causa", não tem em conta a existência dos investimentos já realizados ou em curso acima referidos, bem como de um regulamento municipal de promoção e captação de investimento produtivo de alto valor acrescentado, que os enquadra numa estratégia coerente e transversal, assim como não considera os efeitos, presentes e futuros, que esses investimentos têm na atividade económica do concelho da Lagoa, geradora de receitas fiscais ao nível do IMI para o Município de Lagoa, bem como IRC, IRS e IVA para o orçamento regional.

Na verdade, tendo em conta apenas três dos empreendimentos já realizados ou em curso (a saber, o Hospital Privado, o Hotel e o Nonagon 1.ª fase), estes totalizam um investimento global no valor aproximado de 64 milhões de euros (excluindo o investimento das caves do Nonagon), a saber, nos lote 41 e 42 e para uma área de 13.767,10 m², um investimento de 40 milhões de euros (HIA), no lote 26 e uma área de 3.510 m², um investimento de 12 milhões de euros (Hotel Hilton) e no lote 25, com uma área de 2.250 m², um investimento 12 milhões euros (1.ª fase Nonagon), sendo certo que, relativamente a este último, está planeado executar as fases 2, 3 e 4 que representam um investimento estimado na ordem dos 25 milhões de euros).

Como se referiu, só estes três projectos induziram um investimento global de 64 milhões de euros para uma área de 19.527 m². Tal significa que, em média, o investimento direto foi de 3.277,00 € por m². Assim sendo, se o valor de subarrendamento pode ser considerado reduzido, a verdade é que, para além de estar legalmente enquadrado por um regulamento municipal, tem por objetivo a captação de investimento de elevado valor reprodutivo e gerador de emprego, objetivo que foi conseguido e que se reforçará no futuro próximo.

Por outro lado,

Relativamente à autorização para a Portas da Lagoa, S.A, proceder à promoção a alienação de 14 lotes urbanos do Tecnoparque (lotes n.º 5 a 18), refere o Relato que "a concretizar-se a projetada venda, não é expectável que da mesma advinha qualquer contrapartida financeira para o Município de Lagoa" afirmando-se, ainda, que "quanto aos restantes nove lotes, a receita proporcionada pela sua eventual alienação (...) revertirá integralmente para a Portas da Lagoa, S.A.". Ora, com todo o respeito, não corresponde à verdade que, da projetada venda dos 22 lotes para habitação multifamiliar não advirá qualquer contrapartida financeira para o município. Com efeito, em primeiro lugar, para além da poupança do não pagamento das rendas, a venda dos 22 lotes implicará o pagamento de uma indemnização ao Município da Lagoa, por cada lote, equivalente a 12 meses de rendas mensais.

Ou seja, por cada lote, encontra-se o valor de 5.661,48 euros, que multiplicado por



22 lotes, dará um valor total de 124.552,56 euros. Depois, há que ter em conta o valor das receitas futuras do município, desde logo, em IMT e IMI e taxas variadas, inerentes à construção, venda e utilização de 176 apartamentos e oito moradias.

Allás, nota-se, no presente, a dinâmica crescente e interesse renovado na aquisição de outros lotes para construção, fruto, em especial, da entrada em funcionamento do Hospital Privado e da conseqüente procura de habitação no concelho da Lagoa, a que acrescerá todos os demais serviços e comércio ligados à nova centralidade, também habitacional, da zona. Por exemplo, foi recentemente vendido o lote 10 e está em construção o respetivo edifício, existindo interessados na aquisição de mais lotes, pelo que é firme convicção de que, em poucos anos, os lotes serão todos colocados no mercado, tendo já sido iniciada a dinâmica da construção dos edifícios multifamiliares no Tecnoparque da Lagoa. Como tal, o projecto de Relatório, cinge-se a uma comparabilidade entre o custo do arrendamento e os proveitos do subarrendamento, quando a génese da questão em análise deveria ser a comparabilidade do arrendamento e com a comprovada capacidade de atração de investimentos para o Tecnoparque da Lagoa e o inequívoco interesse público dos seus impactos futuros, em termos de receitas para o Município e para a Região, bem como a promoção do emprego e de um desenvolvimento inovador e sustentável.

Em suma, a análise comparativa entre as "rendas" do arrendamento e dos subarrendamentos, tal como é feita no Relato e que se resume à idela de que "até ao termo do contrato, em 2041, o Município irá despende com o arrendamento dos 29 lotes uma quantia estimada em 22,4 milhões de euros, cujo potencial de rendimento assenta, exclusivamente, na possibilidade de os subarrendar a investidores interessados em implementar os seus projetos no Tecnoparque, mas por valores significativamente inferiores aos suportados com o arrendamento", é uma análise redutora, que ignora que os interesses coletivos a prosseguir pelo Município de Lagoa não se reconduzem, de todo, a um objetivo de maximização de receitas financeiras.

A propósito, sempre se realce que,

Como bem é sabido, as autarquias locais, por imposição constitucional (cfr. artigo 235.º da Constituição) e legal (cfr. artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais), têm de prosseguir uma variedade de interesses das comunidades locais que constituem o seu substrato populacional, contribuindo, designadamente, para o bem-estar e para o desenvolvimento económico e social dessas comunidades. Neste quadro, a racionalidade da medida aqui em causa tem, necessariamente, de ser avaliada tendo em conta o contributo efetivo dessa medida para a prossecução daqueles interesses (que é relevante e indiscutível), não podendo ser apreciada apenas – como faz o Tribunal de Contas – tendo em conta o "potencial de rendimento" financeiro dela decorrente, como se a instalação de empresas num parque deste tipo, ao abrigo de um contrato de subarrendamento, não trouxesse uma



multiplicidade de benefícios para a população cujos interesses a autarquia deve prosseguir (para além do mero pagamento de uma renda à autarquia).

A tudo isto acresce que, embora se reconheça um tendencial alargamento de competência jurisdicional do Tribunal de Contas, a verdade é que está excluído da sua área de jurisdição o conhecimento ou controlo sobre o *mérito* da aplicação dos dinheiros e valores públicos, em termos de conveniência e oportunidade política da decisão ou da sua execução.

Ou seja, importa não confundir o controlo jurídico com o *controlo político-administrativo das decisões financeiras*, não competindo ao Tribunal de Contas substituir-se às populações das autarquias no julgamento das escolhas financeiras realizadas pelos seus dirigentes, num quadro em que está em causa um ente autárquico que beneficia da garantia institucional da autonomia local.

Por outro lado, ainda,

Refere o projeto de Relatório (p. 9) que *“em resultado da execução do empreendimento foram constituídos 51 lotes, dos quais foi dada utilização a apenas oito : quatro foram cedidos pela Portas da Lagoa, S.A., à Região Autónoma dos Açores, para a edificação do Nonagon, um foi cedido, à Sociedade Afonso Chaves, para a instalação do Expolab , e três foram objeto de contratos-promessa de compra e venda, celebrados com entidades privadas, para edificação, instalação e exercício de atividade de um hospital privado e para construção de uma unidade hoteleira”*.

Ora, a **análise não tem em conta que, na verdade, estes 8 lotes** (aos quais acrescem outros 8, de habitações unifamiliares), nos quais foram já construídos ou estão em construção empreendimentos variados, **totalizando uma área bruta de construção de 121.443,97 m², representando, já, uma ocupação de cerca de 43,47% do Tecnoparque.**

Para além disso, os empreendimentos Hospital Privado, recentemente inaugurado, e o Hotel do Grupo Hilton, em construção, representam, atualmente, um factor impulsionador de mais investimento, a curto e médio prazo, bem como multiplicador e diversificador das áreas de actividade a abranger, desde logo, no sector da habitação, mas, também, de diversos sectores, de comércio e prestação de serviços, ligados àqueles grandes empreendimentos.

Por exemplo, é, já hoje, manifesta a dinâmica ligada ao grande fluxo de funcionários e de pacientes do Hospital Privado, a que acrescerá a curto prazo, os funcionários e hóspedes de Hotel do Grupo Hilton, que leva à dinamização do mercado imobiliário, tanto para compra, como de arrendamento (de curta e média duração), por médicos, enfermeiros e outros funcionários do Hospital, assim como pacientes e utilizadores em geral. Por isso, conforme referido anteriormente, ainda em 2020 e face à proximidade de entrada em funcionamento do Hospital Privado, procedeu-se à venda



do primeiro lote para habitação do Tecnoparque, estando em construção um edifício de apartamentos que contempla a construção de 8 fogos, de diferentes tipologias, com uma área de implantação de 300 m² e de construção de 1.200 m².

Ou seja, ao contrário do que deixa transparecer o projecto de Relatório, o Tecnoparque não é um projecto que se tenha ficado pela construção de infraestruturas e que não está a ser executado ou, sequer, concretizado nos seus objectivos. Na verdade, embora longe de esgotar a sua capacidade, o Tecnoparque tem, hoje, uma área de construção e de lotes em utilização bastante importante, nomeadamente, tendo em conta a qualidade dos empreendimentos ali executados e o factor impulsionador e multiplicador do investimento que representam.

Noutro aspecto,

Refere, ainda, o projecto de Relatório, que *“dos restantes 43 lotes, que permanecem devolutos, oito foram reservados para negócios futuros, quatro estão vocacionados para a instalação de equipamentos e serviços e 31 para a construção de habitações multifamíliares, o que evidencia a vertente imobiliária do projeto”*.

Convirá esclarecer, a propósito e sempre com o devido respeito, que a análise surge, também neste ponto, como demasiado redutora, desde logo, por não ter em conta, por exemplo, que os lotes não têm todos a mesma área, nem a mesma capacidade edificadora. Acima de tudo, há que ter em conta que a área destinada a habitação é acessória e complementar ao projeto do Tecnoparque, embora seja indissociável do seu aprofundamento e sucesso. Com efeito, são facilmente perceptíveis os ganhos, para o Município de Lagoa, que representa a fixação de novos habitantes, a construção de novos fogos e os negócios inerentes a este novo núcleo populacional do concelho, que, para mais, terá um nível de rendimentos superior e, logo, capacidade de ali gastar, tudo isto em complementaridade com os grandes investimentos ligados à prestação de serviços na saúde e no turismo, com o Hospital Privado e o Hotel do Grupo Hilton, ou ao empreendedorismo empresarial, com o NONAGON.

Por outro lado,

A análise comparativa deveria ter tido em consideração a capacidade edificadora de cada um dos lotes, ou seja, dos 22 lotes para habitação multifamiliar, a que acresce os 8 lotes unifamiliares, que representam uma área bruta de construção de 28.500 m², sendo o que o total do Tecnoparque (excluindo os lotes pertencentes a privados) representa uma capacidade edificadora de 21.443,97 m². Note-se, ainda, que a empresa Portas das Lagoas S.A. detém e promoveu a construção das infraestruturas de 22 lotes, dos 31 lotes destinados a habitação multifamiliar, sendo que os restantes lotes pertencem a privados.

Ou seja, os 22 lotes de habitação multifamiliar e os 8 lotes de habitação unifamiliar representam aproximadamente 23,48% da área de construção bruta do



Tecnoparque da Lagoa, sendo, também por aqui se conclui, que não se trata de maneira alguma de um projeto cuja principal vertente é imobiliária, isto sem prejuízo de todas as demais circunstâncias e dados que são facilmente perceptíveis ao longo dos anos: - este é um investimento gerador de atratividade e um centro estratégico de desenvolvimento, não apenas do concelho da Lagoa, mas da ilha de São Miguel e dos Açores, em geral.

Outra evidência de que o principal objecto do Tecnoparque não é o sector imobiliário é a existência e os termos do Regulamento de Apoio e Incentivo a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal ("Lagoa Investe"), que cria condições de atratividade bastante favoráveis para a captação de investimentos de alto valor acrescentado, mas sendo certo que a habitação não se enquadra nos apoios fiscais de captação de investimento delineado para o Tecnoparque da Lagoa.

Allás, a "Justificação de Motivos" daquele regulamento "Lagoa Investe" são claros e inequívocos no seu objecto, ao referir que (1.º parágrafo) "*a promoção do desenvolvimento do concelho da Lagoa, por meio da dinamização da atividade económica, da captação de novos investimentos geradores de riqueza e de novos empregos, constitui um objetivo central numa estratégia global de desenvolvimento sustentado da Lagoa, assente em duas prioridades: na captação de novos investidores para o concelho e na valorização das infraestruturas já existentes, nomeadamente potenciando as infraestruturas criadas no TECNOPARQUE da Lagoa, que representam uma mais-valia na atração de investimento na valorização estratégica do concelho da Lagoa, na ilha de São Miguel*".

De resto, não obstante este enfoque no investimento privado na área da prestação de serviços ligadas às novas tecnologias e à saúde, não seria compreensível - muito menos de uma perspetiva meramente economicista do empreendimento - que o Tecnoparque não contemplasse uma vertente de investimento imobiliário ligado à habitação, de modo a aproveitar o fluxo de pessoas e serviços ao concelho da Lagoa, tornando-o de meramente passageiro ou ocasional, para um factor de fixação de população no concelho.

Repare-se, a propósito, que, nos 22 lotes de habitação multifamiliar, serão constituídos 176 apartamentos de diversas tipologias, o que traduz um potencial de fixação de população no concelho da Lagoa na ordem das várias centenas de pessoas.

Em suma,

Tudo visto, entende o Município de Lagoa que inexistem razões fundadas para se concluir que, tendo em conta as "*rendas convencionadas*" e "*a utilidade que o Município de Lagoa pode retirar do mesmo*", os contratos de arrendamento e subarrendamento "*não salvaguardam o interesse público municipal*".

Muito pelo contrário, tendo em conta o contexto em que foram praticados, as externalidades daí decorrentes e o âmbito alargado das atribuições que o município deve



prossequir - que não se reconduzem, de todo, a um objetivo de maximização de receitas financeiras – deve entender-se que, na celebração de tais contratos, o Município atuou efetivamente de acordo com o *interesse coletivo* da comunidade que constitui o seu substrato.

III- DA RECOMENDAÇÃO PARA RECONHECIMENTO DAS RESPONSABILIDADES FINANCEIRAS COMO PASSIVO DO MUNICÍPIO

A segunda conclusão do projeto de Relatório prende-se, como vimos supra, com a suposta necessidade de evidenciação nas contas do Município de Lagoa das responsabilidades financeiras que emergem do Contrato de Arrendamento em causa.

Neste contexto, o entendimento ali expresso é o de que *“de acordo com o novo referencial contabilístico do SNC-AP, aplicável às entidades do subsector da administração local a partir de 2020, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Portas da Lagoa, S.A., cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro, devendo, em conformidade, ser como tal reconhecidas e evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município de Lagoa”*.

Para fundamentar esta conclusão, alega-se no Relato, em síntese, que:

- i) Constituiu *“pressuposto essencial para a concretização do empreendimento Tecnoparque o facto de ser o Município de Lagoa a suportar integralmente o serviço da dívida do empréstimo contraído pela Portas da Lagoa, S.A. para financiar a sua execução”* e por isso, na sequência da extinção da EML, *“a celebração de contrato de arrendamento foi concebida como solução alternativa para fazer chegar à Portas da Lagoa, S.A., os recursos provenientes do orçamento municipal destinados à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira”*;
- ii) O grau de compromisso assumido pelo Município de Lagoa relativamente às responsabilidades emergentes do referido empréstimo encontra *“expressão no facto de a Câmara Municipal ter apresentado à instituição de crédito financiadora uma carta de conforto destinada a garantir a operação creditícia, no âmbito da qual e em síntese, se comprometeu a tudo fazer para que a Portas da Lagoa, S.A., dispusesse sempre dos meios financeiros para, tempestivamente, cumprir as obrigações emergentes do contrato de financiamento”*;
- iii) A conduta adotada pelo Município de Lagoa em todo o processo *“é reveladora da intenção de assumir integralmente aquelas responsabilidades, inculcando em terceiros a expectativa de que tal compromisso será cumprido”* e assim aquele município *“colocou-se em situação de não dispor de alternativa credível para evitar a saída de recursos associada à liquidação das rendas devidas à*



Portas da Lagoa, S.A., em execução do contrato de arrendamento em apreciação, até porque a empresa consignou tais receitas à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira”.

Neste quadro, verificar-se-iam, no entendimento do Tribunal de Contas, todos os requisitos dos quais depende, nos termos do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas, o reconhecimento de um passivo por existência de uma obrigação vinculativa de caráter não legal.

Como tal, o projeto de Relatório contém a recomendação ao município de “proceder ao reconhecimento e mensuração das responsabilidades financeiras emergentes do contrato de arrendamento de acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, evidenciando o correspondente passivo financeiro no balanço de abertura, elaborado com referência a 01-01-2020, data da transição para o SNC-AP”, sendo que, no seu entendimento, esse passivo deverá corresponder “ao valor presente das rendas devidas até ao final do contrato”, que constituiria “a melhor estimativa do justo valor do passivo emergente deste instrumento financeiro”, contabilizando esse valor em 15.200.000,00 Euros.

Ora,

Sempre com o devido respeito, o entendimento do Município de Lagoa é o de que esta conclusão do Relato não tem fundamento, seja do ponto de vista factual, seja do ponto de vista jurídico.

Com efeito,

Como é sabido, o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (“SNC-AP”) foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro e, no seu ponto 96 do Anexo I, é definido passivo como “uma obrigação presente decorrente de um evento passado que gera uma saída de recursos”, sendo que uma obrigação presente “é uma obrigação vinculativa, de caráter legal ou outro, relativamente à qual a entidade pública tem pouca ou nenhuma probabilidade de evitar a saída de recursos”.

Assim, para que uma determinada obrigação deva ser reconhecida como uma obrigação vinculativa de caráter não legal – que é aquela que o Tribunal de Contas considera existir no caso em apreço – é necessário que estejam verificados vários “atributos”, definidos no ponto 102 daquele Anexo I. Por outras palavras, nos termos deste preceito, uma obrigação vinculativa tem de “assumir” os seguintes atributos:

- a) A entidade pública deu sinais claros de aceitar certas responsabilidades seja mediante a criação de padrões de conduta no passado, políticas internas devidamente divulgadas ou pronunciamentos específicos nesse sentido;



b) Em resultado dos comportamentos referidos em a), a entidade pública criou expectativas válidas em terceiros, que cumprirá os compromissos assumidos; e

c) A entidade pública tem reduzida ou nenhuma alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos¹.

Acontece que, no caso em apreço, vários destes requisitos não estão cumpridos.

Senão, vejamos:

A) Da possibilidade de desvinculação do Município de Lagoa do contrato de arrendamento

Em primeiro lugar, a conclusão em causa do Relato desconsidera em absoluto que o Município de Lagoa tem a *faculdade de se desvincular unilateralmente, a qualquer momento, do contrato de arrendamento.*

Com efeito, aquele contrato foi objeto de uma adenda, em 2018, que teve como escopo a sua *"atualização e alteração por forma a melhor salvaguardar o interesse público e a sua eficiência, um dos critérios da Boa Administração, previsto no artigo 5.º do Código de Procedimento Administrativo e que deve nortear toda a atividade administrativa"*¹.

Na sequência dessa adenda, o contrato de arrendamento passou a prever, expressamente, a possibilidade de uma denúncia contratual, possibilitando, assim, ao Município desvincular-se unilateralmente do contrato, sem que tenha de apresentar qualquer justificação e sem que tenha de pagar qualquer valor a título de indemnização compensatória. Acresce que esta alteração contratual deve ser lida à luz da intenção das partes, vertida nos considerandos da adenda, de que *"esta opção melhora a posição da Autarquia neste contrato pois permite desonerar-se, parcial ou totalmente, da sua vigência, em função dos seus supervenientes interesses"*².

Neste quadro, afigura-se absolutamente evidente que, no caso em apreço, não se pode concluir que *"a entidade pública tem reduzida ou nenhuma alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos"*. E, assim sendo, parece-nos claro que **não está presente o atributo que a alínea c) do ponto 102 do Anexo I do SNC-AP exige como necessário para reconhecer a existência de uma obrigação vinculativa constituinte de um passivo.**

¹ Cf. Ata da sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Lagoa n.º 2/2018, de 7 de março de 2018, p.2.

² Cf. Ata da segunda sessão ordinária da Assembleia Municipal de Lagoa n.º 3/2018, de 25 de abril de 2018, p.13



Na verdade, o Município de Lagoa tem ao seu dispor uma "alternativa realista", cuja execução depende única e exclusivamente da sua vontade, para se desvincular do pagamento da renda devida à Portas da Lagoa pelo arrendamento dos lotes do Tecnoparque: a denúncia do contrato de arrendamento.

Como tal, não se poderá imputar ao Município de Lagoa um passivo que corresponde "ao valor presente das rendas devidas até ao final do contrato de arrendamento" (isto é, das rendas que o município teria de pagar até 2041) num quadro em que este município pode, a qualquer momento antes disso e sem ter de pagar qualquer compensação à Portas da Lagoa, desvincular-se dessa obrigação.

Em suma, a obrigação de pagamento da renda devida pela celebração do contrato de arrendamento não é geradora de um passivo para o Município de Lagoa no valor da totalidade das rendas devidas até ao final desse contrato (2041), uma vez que aquele município pode desvincular-se daquele contrato a qualquer momento e, portanto, tem uma "alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos" (o que impede a sua qualificação como passivo daquele valor por não verificação do atributo previsto na alínea c) do ponto 102 do Anexo I do SNC-AP).

Por outro lado,

B) Da inexistência de fundadas expectativas quanto à integral assunção pelo Município de Lagoa do serviço da dívida do empréstimo assumido pela Portas da Lagoa

Não será, de igual modo, correcto, o entendimento de que o Município de Lagoa, mesmo que se desvincule do contrato de arrendamento, terá de encontrar outra via para disponibilizar à Portas da Lagoa os meios financeiros necessários ao pagamento do empréstimo por esta assumida, porque a isso se comprometeu.

Com efeito, ao contrário do que sustentava o Relato em causa, não se pode considerar que o Município de Lagoa assumiu, pela sua conduta, a responsabilidade pelo pagamento do empréstimo solicitado pela Portas da Lagoa, em termos que tenham criado na instituição bancária credora desta empresa uma expectativa fundada de que aquela autarquia lhe disponibilizaria, sob qualquer forma, os recursos necessários a satisfazer o serviço da dívida.

Note-se, assim, que, para fundar esta conclusão, o Tribunal de Contas, para além de dar a sua interpretação sobre quais as razões subjacentes ao complexo contratual que envolveu o município da Lagoa, a EML e a Portas da Lagoa – e que, com o devido respeito, não passa disso mesmo, uma interpretação –, centra-se, fundamentalmente, na carta de conforto que foi emitida pelo município aquando da obtenção do financiamento bancário por parte da Portas da Lagoa, a qual traduziria

um compromisso firme e inquestionável da autarquia relativamente à assunção da responsabilidade pelos encargos decorrentes desse empréstimo.

Sucedendo que, juridicamente, a carta de conforto que em concreto foi emitida pelo Município de Lagoa não pode ter o alcance que o Relato lhe pretende dar.

Com efeito, não sendo, naturalmente, objecto da presente pronúncia o aprofundamento teórico sobre as cartas de conforto, certo é que estas encontram-se hoje bastante estudadas em Portugal e que, relevante para a presente pronúncia, será a constatação de que a doutrina³ e a jurisprudência⁴ tem defendido que podem ser divididas em “fracas”, “médias” e “fortes”.

Assim,

- As cartas de conforto fracas “contêm declarações relativas ao conhecimento do crédito”⁵ e “limitam-se, simplesmente, a incrementar levemente a expectativa do credente de que a outra parte irá cumprir as suas obrigações, mas de forma bastante ténue”⁶. Ora, face a este critério, não se podem caracterizar como garantia, mesmo recorrendo à noção lata de garantia pessoal⁷.

- Nas cartas de conforto médias, para além do conteúdo informativo, que nalguns casos pode até nem existir, “o elemento característico é a vinculação da patrocinante a atuações instrumentais dotadas de incidência na patrocinada, v.g. de acompanhamento ou vigilância, de refinanciamento, de angariação de clientes, de influência ou empenho, de manutenção da participação social”, respondendo o patrocinante “pelo não cumprimento dos seus deveres instrumentais, assumidos no propósito de acautelar a posição do credor”⁸. Também esta modalidade de cartas “não constitui uma modalidade de garantias pessoais em sentido estrito” e “se o devedor não realizar a sua prestação ou se for declarada a sua insolvência, o credor, em regra, nada poderá fazer face ao patrocinante e, normalmente, em particular se estivermos no âmbito da insolvência, terá que acarretar com o prejuízo”⁹. Segundo MENEZES CORDEIRO, tratam-se

³ Cfr. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das garantias*, op. cit., pp. 151 e 152; MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Portugal*, tomo X, Almedina, 2016, p. 583; PINTO MONTIENRO/JOSÉ GONZES, *Sobre as Cartas de Conforto* ..., op. cit., pp. 443 a 450. Há, todavia, autores que estabelecem apenas a dicotomia entre cartas de conforto fracas e cartas de conforto fortes - cfr. ROSÁRIO MATEUS/FUSTIA DA PENTE, *Garantias de cumprimento*, 6ª ed., Almedina, 2006, pp. 162 e 163; MENEZES LUSTO, *Garantias das Obrigações*, op. cit., p. 137 e JERÓNIMO GONZES, *Assunção solijuzadora de dívida. Sobre o conceito e o âmbito de vinculação como fador*, Almedina, 2000, p. 412.

⁴ Designadamente os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 9.2.2018, proferido no processo n.º 1194/14, de 5.5.2016 proferido no âmbito do processo n.º 3799/13, de 7.12.2005, proferido no âmbito do processo n.º 3558/05 e de 18.03.2003 proferido no processo n.º 5703; do Tribunal da Relação de Lisboa, de 09.08.2016 e de 5.12.2013 e do Tribunal da Relação do Porto, de 5.12.2013.

⁵ Cfr. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, “As garantias difusas do financiamento societário: as cartas de conforto”, in *Revista Electrónica de Direito*, Ano 2014, n.º 1, p. 8.

⁶ Cfr. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das garantias*, op. cit., p. 154.

⁷ Cfr. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *As garantias difusas* ..., op. cit., p. 11.

⁸ Cfr. PINTO MONTIENRO, parecer junto ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 2.8.2018, proferido no âmbito do processo n.º 1194/14.

⁹ Cfr. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *As garantias difusas* ..., op. cit., p. 12.



de "garantias impróprias"¹⁰, porque não se traduzem num acréscimo da massa patrimonial posta ao serviço do credor.

- Por sua vez, nas **cartas de conforto fortes** "o patrocinante assegura à outra parte que a obrigação da patrocinada será cumprida"¹¹, comprometendo-se a cumprir ele próprio, caso o devedor não o faça, ou a indemnizar o banco pelos prejuízos sofridos"¹², caso em que estamos perante uma verdadeira garantia pessoal no sentido estrito do termo, embora atípica¹³. Daí afirmar-se que o subscritor de uma carta de conforto forte garante um resultado, ou seja, o pagamento por parte do patrocinado¹⁴, defendendo ANDRÉ NAVARRO DE NORONHA que "a emite, em caso de necessidade, deve providenciar, direta ou indiretamente, quanto ao cumprimento junto do credor"¹⁵.

Perante esta qualificação e a situação em apreço, parece-nos evidente que a carta de conforto emitida pelo Município de Lagoa não pode ser definida como uma carta de conforto forte.

Lembre-se que, nessa carta, o Município de Lagoa simplesmente declarou "empenhar-se em fazer tudo o que for necessário, e estiver ao seu alcance no sentido de a beneficiária cumprir pontualmente as suas obrigações para com V.Ex.as."

Ou seja,

Atento o teor literal desta declaração, através dela, o Município de Lagoa não assume qualquer obrigação de resultado no sentido de a EML proceder ao pagamento das rendas pela cessão de exploração do Tecnoparque: - O Município não se vincula a cumprir caso o devedor (EML) não cumpra, nem sequer se obriga a indemnizar o credor em caso de incumprimento, como seria exigível caso estivesse em causa uma carta com um nível de garantia forte.

Assim,

Independentemente da sua qualificação como carta de conforto média ou fraca, afigura-se evidente que ela não constitui um "sinal claro de aceitar certas responsabilidades" – para usar a expressão que é

¹⁰ Cf. MENEZES CORDEIRO, *Tratado...*, op.cit., p. 592.

¹¹ Cf. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das garantias*, op. cit., pp. 155 e 156.

¹² Cf. PINTO MONTENEGRO/JULIO GOES, *Sober as Cartas de Conforto...*, op.cit., p. 401.

¹³ Cf. L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das garantias*, op. cit., pp. 156 e 157 e MENEZES CORDEIRO, *Tratado...*, op.cit., pp. 584, 585, 597 e 598.

¹⁴ No mesmo sentido, L. MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das garantias*, op. cit., p. 156 e ROSSATO MENEZES/FURTADO DE PONTES, *Garantias de cumprimento*, op. cit., p. 162.

¹⁵ Cf. ANDRÉ NAVARRO DE NORONHA, *Cartas de Conforto*, op.cit., p. 53.



utilizada no ponto 102 do Anexo I do SNC-AP como atributo necessário para reconhecer a existência de uma obrigação vinculativa constituinte de um passivo. Essa vinculatividade só poderia existir perante uma carta de conforto que pudesse ser qualificada como uma garantia pessoal, isto é, perante uma carta de conforto forte, através da qual o Município de Lagoa assumisse perante as Instituições bancárias credoras da Portas da Lagoa que a obrigação da EML será em qualquer caso cumprida, *"comprometendo-se a cumprir ele próprio, caso o devedor não o faça, ou a indemnizar o banco pelos prejuízos sofridos"*¹⁸.

Em suma, para que se concluisse que o Município de Lagoa assumiu, de algum modo, a *responsabilidade* pelo passivo decorrente do empréstimo solicitado pela Portas de Lagoa, seria necessário que existissem condutas ou atos do município que traduzissem uma intenção inequívoca de aceitação dessa responsabilidade. Ora, no caso em apreço, a carta de conforto, por não constituir um carta de conforto forte, não comporta essa intenção, não sendo manifestamente apta a criar na instituição bancária credora desta empresa uma *expectativa sólida e legitimamente fundada* de que aquela autarquia lhe disponibilizaria, sob qualquer forma, os recursos necessários a satisfazer o serviço da dívida.

IV- CONCLUSÕES

- 1.º O projeto de Relatório de auditoria sobre *"o impacto financeiro do arrendamento dos terrenos do Tecnoparque pelo Município de Lagoa"*, concluiu que a celebração do contrato de arrendamento *"não se sustentou em argumentos económicos válidos, por não refletir os preços de mercado nem a utilidade que o Município de Lagoa pode retirar do mesmo"*, pelo que tal contrato e os contratos de subarrendamento posteriormente celebrados *"não salvaguardam o interesse público municipal"*;
- 2.º Salvo o devido respeito, parece-nos que este exercício comparatístico (que apenas considera o valor das rendas que são pagas à Portas da Lagoa por esse arrendamento e o valor das rendas que o município recebe de promotores privados pelo subarrendamento) se revela demasiado redutor, ignorando aspectos relevantes – do ponto de vista não apenas económico, mas jurídico – que devem ser ponderados, quer na perspetiva da apreciação da *renda paga pelo município à Portas da Lagoa*, quer na perspetiva da apreciação da *receta resultante para a autarquia do subarrendamento*, quer na dos benefícios, presentes e futuros, do Tecnoparque, para um

¹⁸ Cf. Pires Monteiro/Júlio Gouveia, *Sobre as Cartas de Conforto...*, op.cit., p. 461.



desenvolvimento sustentável e inovador, assim como a criação de emprego e riqueza no concelho de Lagoa;

- 3.º Em primeiro lugar, deverá ter-se em consideração que, no valor da renda acordado com a Portas da Lagoa, não foi contabilizado apenas um hipotético valor real e efetivo que atualmente cada um dos lotes em causa possuiu, mas todo o investimento que aquela empresa já executou para dotar o parque tecnológico das infraestruturas imprescindíveis para atrair futuros investimentos privados (aquisição de terrenos, elaboração do projeto de loteamento, construção das infraestruturas do loteamento, etc);
- 4.º Todos estes serviços e encargos foram efetivamente realizados e suportados e teriam sempre de ser assumidos pelo Município de Lagoa, caso esta entidade tivesse decidido promover *diretamente* o projeto de desenvolvimento, implementação e construção do Tecnoparque, pelo que não se pode, simplesmente, comparar o valor das rendas que são pagas à Portas da Lagoa (e que incorporam a compensação dos encargos por esta previamente realizados tendo em vista a disponibilização dos lotes em condições de poderem ser utilizados) com o valor das rendas que o município recebe dos promotores privados (que tem por base a utilidade que este bem lhes pode proporcionar e está enquadrado num regulamento municipal de apoio e incentivo ao investimento), como se estivessem em causa realidades económicas paralelas e assentes em pressupostos comuns;

Para além disso,

- 5.º No que respeita às *rendas pagas pelo subarrendamento*, a apreciação que consta do projecto de Relatório – que se cinge ao valor financeiro dessas rendas – desconsidera, em absoluto, o retorno económico-social que esses contratos são suscetíveis de trazer para o Município de Lagoa, para a ilha de São Miguel e para a Região Autónoma dos Açores;
- 6.º Com efeito, importa ter em consideração que, ao celebrar os contratos de subarrendamento já outorgados – e outros que tem intenção de celebrar no futuro – o Município prossegue objetivos de interesse coletivo que em muito extrapolam uma dimensão estritamente financeira de obtenção de receita, desde logo, ao nível da promoção da coesão económica e social local e de uma nova centralidade urbana, de grandes e inovadores investimentos, geradores de centenas de postos de trabalho, a capitalização de investimento, geradores de riqueza, emprego e receita fiscal e disponibilidades financeiras do Município, assim como a obrigatoriedade de permanência do investimento das empresas que se instalaram no Tecnoparque por um período de 10 anos e outras obrigações que constam do Regulamento Lagoa Investe;



- 7.º Com efeito, tendo em conta apenas três dos empreendimentos já realizados ou em curso (a saber, o Hospital Privado, o Hotel e o Nonagon 1.ª fase), estes totalizam um investimento global no valor aproximado de 64 milhões de euros, a saber, nos lote 41 e 42 e para uma área de 13.767,10 m², um investimento de 40 milhões de euros (HIA), no lote 26 e uma área de 3.510 m², um investimento de 12 milhões de euros (Hotel Hilton) e no lote 25, com uma área de 2.250 m², um investimento 12 milhões euros (1.ª fase Nonagon), sendo certo que, relativamente a este último, está planeado executar as fases 2, 3 e 4 que representam um investimento estimado na ordem dos 25 milhões de euros).
- 8.º O projecto de Relatório também não tem em conta que os 8 lotes afetos ao ExpoLab, ao Nonagon, ao Hospital Privado e ao Hotel (aos quais acrescem outros 8, de habitações unifamiliares), nos quais foram já construídos ou estão em construção empreendimentos variados, totalizando uma área bruta de construção de 121.443,97 m², representando, já, uma ocupação de cerca de 43,47% do Tecnoparque e que, por isso, não estamos perante um projecto que se tenha ficado pela construção de infraestruturas e que não está a ser executado ou, sequer, concretizado nos seus objectivos, análise que deverá, ainda, ter em conta a qualidade dos empreendimentos ali executados e o factor impulsionador e multiplicador do investimento que representam.
- 9.º Ora, sabendo-se que as autarquias locais, por imposição constitucional e legal, tem de prosseguir uma variedade de interesses das comunidades locais que constituem o seu substrato populacional, contribuindo, designadamente, para o bem-estar e para o desenvolvimento económico e social dessas comunidades, é evidente que a racionalidade económica da medida em causa tem de ser avaliada tendo em conta o contributo efetivo dessa medida para a prossecução daqueles interesses (que é relevante e indiscutível), não podendo ser apreciada apenas – como faz o Tribunal de Contas – tendo em conta o “*potencial de rendimento*” financeiro dela decorrente;
- 10.º Haveria, pois, que ter em conta, que a instalação de empresas num parque deste tipo ao abrigo de um contrato de subarrendamento traz uma multiplicidade de benefícios para a população cujos interesses a autarquia deve prosseguir (para além do mero pagamento de uma renda à autarquia);
- 11.º Inexistem, pois, razões fundadas para o Tribunal de Contas concluir que, tendo em conta as “*rendas convencionadas*” e “*a utilidade que o Município de Lagoa pode retirar do mesmo*”, os contratos de arrendamento e subarrendamento “*não salvaguardam o interesse público municipal*”;



12.º Em suma, tendo em conta o contexto em que foram outorgados, as externalidades daí decorrentes e o âmbito alargado das atribuições que o município deve prosseguir - que não se reconduzem, de todo, a um objetivo de maximização de receitas financeiras – deve entender-se que na celebração de tais contratos o Município atuou efetivamente de acordo com o *interesse coletivo* da comunidade que constitui o seu substrato;

Por outro lado,

13.º O referido projeto de Relatório concluiu também que *"de acordo com o novo referencial contabilístico do SNC-AP, aplicável às entidades do subsector da administração local a partir de 2020, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Portas da Lagoa, S.A., cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro, devendo, em conformidade, ser como tal reconhecidas e evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município de Lagoa"*;

14.º Assim, o projeto de Regulamento contém a recomendação ao município de *"proceder ao reconhecimento e mensuração das responsabilidades financeiras emergentes do contrato de arrendamento de acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, evidenciando o correspondente passivo financeiro no balanço de abertura, elaborado com referência a 01-01-2020, data da transição para o SNC-AP"*; sendo que, no seu entendimento, esse passivo deverá corresponder *"ao valor presente das rendas devidas até ao final do contrato"*, que constituiria *"a melhor estimativa do justo valor do passivo emergente deste instrumento financeiro"*, contabilizando esse valor em 15.200.000,00 Euros;

15.º Sempre com o devido respeito, que é muito, entende o Município de Lagoa que esta conclusão não tem o devido fundamento, seja do ponto de vista factual, seja do ponto de vista jurídico;

16.º Com efeito, nos termos do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas, para que uma determinada obrigação deva ser reconhecida como uma *obrigação vinculativa de caráter não legal* – que é aquela que o Tribunal de Contas considera existir no caso em apreço – é necessário que estejam verificados vários "atributos", definidos no ponto 102 daquele Anexo I, a saber: *"a) A entidade pública deu sinais claros de aceitar certas responsabilidades, seja mediante a criação de padrões de conduta no passado, políticas internas devidamente divulgadas ou pronunciamentos específicos nesse sentido; b) Em resultado dos comportamentos referidos em (a), a entidade pública criou expectativas válidas em terceiros, que cumprirá os compromissos assumidos; e c) A entidade pública tem reduzida ou nenhuma alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos"*);

C. Amor



- 17.º Ora, no caso em apreço, vários destes requisitos não estão cumpridos, o que impede o reconhecimento do passivo do Município de Lagoa nos termos propostos o projeto de Relatório;
- 18.º Em primeiro lugar, desconsidera-se, em absoluto, que o Município de Lagoa tem a *faculdade de se desvincular unilateralmente, a qualquer momento, do contrato de arrendamento*, na medida em que aquele contrato foi objeto de uma adenda, em 2018, que possibilitou ao Município denunciar o contrato, sem que tenha de apresentar qualquer justificação e sem que tenha de pagar qualquer valor a título de indemnização compensatória;
- 19.º Neste quadro, afigura-se absolutamente evidente que no caso em apreço não se pode concluir que *"a entidade pública tem reduzida ou nenhuma alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos"*, pelo que não está presente o atributo que a alínea c) do ponto 102 do Anexo I do SNC-AP exige como atributo necessário para reconhecer a existência de uma obrigação vinculativa constituinte de um passivo;
- 20.º Não se poderá, assim, imputar ao Município de Lagoa um passivo que corresponde *"ao valor presente das rendas devidas até ao final do contrato de arrendamento"* (isto é, das rendas que o município teria de pagar até 2041) num quadro em que aquele município pode, a qualquer momento e sem ter de pagar qualquer compensação à Portas da Lagoa, desvincular-se dessa obrigação;
- 21.º Em suma, a obrigação de pagamento da renda devida pela celebração do contrato de arrendamento não é geradora de um passivo para o Município de Lagoa no valor da totalidade das rendas devidas até ao final desse contrato (2041), uma vez que aquele município pode desvincular-se daquele contrato a qualquer momento e, portanto, tem uma *"alternativa realista de evitar a liquidação da obrigação decorrente dos compromissos assumidos"* (o que impede a sua qualificação como passivo daquele valor por não verificação do atributo previsto na alínea c) do ponto 102 do Anexo I do SNC-AP);
- Acresce que,
- 22.º Ao contrário do que sustenta o Tribunal de Contas, não se pode considerar que o Município de Lagoa assumiu, pela sua conduta (designadamente, através da carta de conforto que foi emitida pelo município aquando da obtenção do financiamento bancário por parte da Portas da Lagoa), a *responsabilidade efetiva* pelo pagamento do empréstimo solicitado pela Portas da Lagoa, em termos que tenham criado na instituição bancária credora desta empresa uma *expectativa fundada* de que aquela autarquia lhe disponibilizaria, sob qualquer forma, os recursos necessários a satisfazer o serviço da dívida;

Apêndices

I – Metodologia

Fases	Descrição
1. ^a	<p>Planeamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consulta dos dossiês permanentes do Município da Lagoa e da Portas da Lagoa, S.A. • Análise dos processos de prestação de contas e das demonstrações financeiras referentes às entidades mencionadas, reportadas aos exercícios de 2013 a 2018. • Elaboração do Plano Global de Auditoria. • Análise do suporte documental solicitado às referidas entidades.
2. ^a	<p>Trabalhos de campo</p> <p>Decorreram em duas fases:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dia 20 de maio de 2019 – Reunião com a Presidente da Câmara Municipal da Lagoa, com o propósito de reiterar os objetivos da auditoria previamente comunicados por ofício e obter alguns esclarecimentos relacionados com o contrato de arrendamento celebrado entre a empresa local EML, E.M. e a Portas da Lagoa, S.A. Foi efetuada uma visita aos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento, cuja posição foi assumida pelo Município da Lagoa. • Dia 17 de janeiro de 2020 – Reunião com o Presidente da Direção do NELAG – Núcleo de Empresários da Lagoa, tendo em vista esclarecer as motivações subjacentes à aquisição, por parte desta associação privada sem fins lucrativos, da participação detida pela EML, E.M., no capital social da Portas da Lagoa, S.A. • Análise do suporte documental.
3. ^a	<p>Elaboração do relato da auditoria</p>
4. ^a	<p>Análise do contraditório e elaboração do relatório da auditoria</p>

II – Identificação dos responsáveis

Câmara Municipal da Lagoa

Responsável	Cargo	Período de responsabilidade
João António Ferreira Ponte	Presidente	De 01-01-2015 a 31-03-2015
Fernando Jorge Ventura Moniz	Vereador	De 01-01-2015 a 30-04-2019
Marco Paulo da Silva Teixeira	Vereador	De 01-01-2015 a 19-10-2017
Cristina de Fátima da Silva Calisto	Vereadora	De 01-01-2015 a 31-03-2015
	Presidente	De 01-04-2015 a 30-04-2019
José Duarte Barbosa Cabecinha	Vereador	De 01-01-2015 a 19-10-2017
Elisabete do Carmo Pacheco Tavares	Vereadora	
Graça de Lurdes Resendes Costa Araújo	Vereadora	
Susana Maria Goulart Pereira Costa	Vereadora	De 01-04-2015 a 31-12-2015 De 01-04-2016 a 19-10-2017
Ricardo Nuno Ferreira Martins Mota	Vereador	De 20-10-2017 a 30-04-2019
Carlos Augusto Borges Rodrigues Furtado	Vereador	
Albertina Maria Costa Oliveira	Vereadora	
Nelson António Rosa dos Santos	Vereador	
Roberto Manuel de Sousa Oliveira	Vereador	

EML, E.M., Em Liquidação – Comissão liquidatária

Responsável	Período de responsabilidade
Elisabete do Carmo Pacheco Tavares	De 24-05-2013 a 14-12-2016*
Paulo Miguel Andrade Rego	
Graça de Lurdes Resendes Costa Araújo	

* Data do encerramento da liquidação.

Portas da Lagoa, S.A.

Responsável	Cargo	Período de responsabilidade
Hélder Alberto Martins Fialho	Administrador Único	De 01-01-2015 a 31-12-2018



III – Terrenos adquiridos pelo Município da Lagoa

(em Euro)

N.º de ordem	Prédio	Artigo	Secção	Finalidade	Área		N.º Conservatória	Valor			
					Inicial	Retificada		Patrimonial	Aquisição	Avaliação	Por m²
1	Rústico	4	P	Terra de cultura arvenses	2 500	2 500	732	10,53	25 000,00	33 750,00	13,50
		5	P		1 684						
		200	P			1 440			10,00	-	22 734,00
2	Rústico	19	P	Terra	1 340	1 340	2316	14,13	9 477,16	18 090,00	13,50
3	Rústico	21	P	Terra de mata	1 380	1 380	1994	5,15	34 500,00	18 630,00	13,50
4	Rústico	22	P	Terra	1 340	1 340	2821	7,90	8 020,67	18 090,00	13,50
5	Rústico	23	P	Vinha estreme	3 820	3 820	1425	19,99	7 621,64	51 570,00	13,50
6	Rústico	35	O	Terra de mata	3 220	3 220	2780	7,30	19 273,55	43 470,00	13,50
7	Rústico	51	O	Terra	2 760	2 760	1044	6,22	17 457,93	37 260,00	13,50
8	Rústico	52	O	Mata de acácias	1 000	1 000	1348	3,83		13 500,00	13,50
9	Rústico	53	O	Vinha estreme	1 020	1 020	2320	10,77	12 619,59	13 770,00	13,50
10	Rústico	54	O	Vinha estreme	2 600	2 600	1210	27,17	15 562,49	35 100,00	13,50
11	Rústico	55	O	Terra de vinha	1 800	1 800	2834	19,03		24 300,00	13,50
12	Rústico	56	O	Terra	1 160	1 160	895	2,63	50 000,00	15 660,00	13,50
13	Rústico	63	O	Terra	800	800	963	1,92		10 800,00	13,50
14	Rústico	60	O	Vinha estreme	2 780	2 780	1421	22,03		37 530,00	13,50
15	Rústico	65	O	Quinta e vinha	3 060	3 060	1426	6,94	11 651,92	41 310,00	13,50
16	Rústico	61	O	Quinta e vinha	880	880	1427	2,15	1 755,77	11 880,00	13,50
17	Rústico	62	O	Lenhas e incultos	920	920	343	2,27		12 420,00	13,50
18	Rústico	100	O	Terra de vinha	2 200	2 200	351	23,10		29 700,00	13,50
19	Rústico	58	O	Vinha estreme	530				2 493,99		
	Rústico	101	O	Vinha estreme	500						
	Rústico	210	O	Vinha estreme		1 030	1134	21,60		13 905,00	13,50
20	Rústico	64	O	Terra de lenha	800	800	2920	1,92	7 980,76	10 800,00	13,50
21	Rústico	66	O	Terra de mata	3 100	3 100	1428	10,18	6 185,10	41 850,00	13,50
22	Rústico	67	O	Terra de mata e lenhas	1 780	1 780	2773	6,82	14 963,94	24 030,00	13,50
23	Rústico	68	O	Terra de mata	5 560	5 560	2738	19,63	5 600,00	75 060,00	13,50
24	Rústico	69	O	Cultura arvenses	3 180	3 180	2934	9,94	19 034,13	42 930,00	13,50
25	Rústico	71	O	Mata e baldio	4 180	4 180	2180	14,84	35 500,00	56 430,00	13,50
26	Rústico	72	O	Terra de mata	2 960	2 960	2154	11,13	20 000,00	39 960,00	13,50
27	Rústico	74	O	Terra de mata	4 180	4 180	2849	15,08	25 080,00	56 430,00	13,50
28	Rústico	75	O	Terra de mata	2 840	2 840	1220	10,41	29 927,87	38 340,00	13,50
29	Rústico	78	O	Terra de vinha	1 605				41 025,00		
	Rústico	193				1 640	2669	17,28		21 668,00	13,21
30	Rústico	77	O	Terra	1 060				29 075,80		
		194				900	498	9,36		14 310,00	15,90
31	Rústico	76	O	Terra de vinha	1 130				41 025,00		
		195				1 120	2700	11,75		15 255,00	13,62
32	Rústico	85	Q	Terra de vinha	3 720	3 720	2475	135,03		50 220,00	13,50
33	Rústico	89	O	Vinhas e lenhas	1 800	1 840	2456	17,96	66 465,85	24 300,00	13,21
34	Rústico	86	O	Terra	2 480	2 480	193	31,24	61 851,20	33 480,00	13,50
35	Rústico	90	O	Terra de mata	5 000	5 000	2836	18,20	37 500,00	67 500,00	13,50
36	Rústico	91	O	Terra de mata	3 980	3 980	2838	13,77	29 778,23	53 730,00	13,50
37	Rústico	93	O	Terra de mata	1 300	1 300	2848	4,31	10 000,00	17 550,00	13,50
38	Rústico	94	O	Mata de acácias	1 280	1 280	1637	4,67	10 474,76	17 280,00	13,50
39	Rústico	95	O	Terra de mata	540	540	2791	2,15	4 728,60	7 290,00	13,50
40	Rústico	96	O	Terra de mata	640	640	2792	2,36	3 830,77	8 640,00	13,50
41	Rústico	99	O	Terra de cultura	1 080	1 080	2829	11,49	9 975,58	14 580,00	13,50
42	Rústico	102	O	Terra de vinha	1 520	1 520	2835	23,82	13 000,00	20 520,00	13,50
43	Rústico	103	O	Terra de vinha	3 260	3 260	3014	24,54	36 586,83	44 010,00	13,50
44	Rústico	106	O	Terra de vinha	720	720	2097	7,54	7 200,00	9 720,00	13,50
45	Rústico	107	O	Terra de vinha	680	680	185	7,30	15 000,00	9 180,00	13,50
46	Rústico	109	O	Terra	4 320	4 320	981	15,92	34 915,85	58 320,00	13,50
47	Rústico	110	O	Terra de mata	5 900	5 900	653	20,23	44 143,61	79 650,00	13,50
48	Rústico	116	O	Terra de mata	2 780	2 780	2977	11,25	69 500,00	37 530,00	13,50
49	Rústico	189	P	Mata e vinha estreme	8 400	8 400	3036	57,84	29 369,23	134 419,00	16,00
Total					119 069	118 730	-	772,62	975 152,82	1 628 451,00	13,72

IV – Operação de transformação fundiária

Lotes	Artigo matricial	Área (m²)	Finalidade	Volumetria (m³)	Destino
1	4897	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
2	4898	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
3	4899	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
4	4900	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
5	4901	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
6	4902	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
7	4903	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
8	4904	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
9	4905	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
10	4906	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
11	4907	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
12	4908	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
13	4909	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
14	4910	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
15	4911	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
16	4912	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
17	4913	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
18	4914	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
19	4915	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
20	4916	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
21	4917	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
22	4918	300,00	Habitação multifamiliar	4 290,00	Arrendado ao Município da Lagoa
23		2 250,00	Serviços e comércio	16 085,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
24		2 250,00	Serviços e comércio	16 085,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
25		2 250,00	Serviços e comércio	16 085,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
26	4922	3 510,00	Equipamentos	36 582,50	Arrendado ao Município da Lagoa
27		6 895,00	Equipamentos	44 372,60	Cedido à Região Autónoma dos Açores
28		2 655,70	Serviços	44 372,20	Cedido à Sociedade Afonso Chaves
29	4925	852,00	Serviços	2 660,00	Arrendado ao Município da Lagoa
30	4926	637,90	Serviços	2 660,00	Arrendado ao Município da Lagoa
31	4927	1 481,20	Serviços	2 660,00	Arrendado ao Município da Lagoa
32	4928	22 139,20	Equipamentos	12 084,00	Arrendado ao Município da Lagoa
33		586,20	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
34		778,60	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
35		720,80	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
36		913,30	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
37		712,93	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
38		804,31	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
39		908,28	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
40		1 014,45	Habitação unifamiliar	1 140,00	Reservado para negócios futuros
41	Fase 2 do loteamento				Arrendado ao Município da Lagoa
42					Arrendado ao Município da Lagoa



V – Lotes – Plano de Pormenor da Zona do Pombal vs. Contrato de arrendamento

Plano de Pormenor da Zona do Pombal (2016)	Contrato de arrendamento	Área (m ²)	Operação
1	1	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
2	2	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
3	3	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
4	4	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
5	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
6	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
7	5	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa – Colocado à venda através de empresa imobiliária
8	6	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa – Colocado à venda através de empresa imobiliária
9	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
10	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
11	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
12	7	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa – Colocado à venda através de empresa imobiliária
13	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
14	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
15	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
16	-	300,00	Colocado à venda através de empresa imobiliária
17	8	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa – Colocado à venda através de empresa imobiliária
18	9	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa – Colocado à venda através de empresa imobiliária
19	10	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
20	11	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
21	12	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
22	13	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
23	14	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
24	15	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
25	16	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
26	17	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
27	18	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
28	19	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
29	20	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
30	21	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
31	22	300,00	Arrendado ao Município da Lagoa
32	23	2 250,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
33	24	2 250,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
34	25	2 250,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
35	26	3 510,00	Arrendado ao Município da Lagoa/Subarrendado à Let's Sea Azores, S.A.
36	27	6 895,00	Cedido à Região Autónoma dos Açores
37	28	2 655,70	Cedido à Sociedade Afonso Chaves
38	29	852,00	Arrendado ao Município da Lagoa
39	30	637,90	Arrendado ao Município da Lagoa
40	31	1 481,20	Arrendado ao Município da Lagoa
41	32	22 139,20	Arrendado ao Município da Lagoa
42	42	3 349,90	Arrendado ao Município da Lagoa/Subarrendado ao Hospital Internacional dos Açores, S.A.
43	43	10 417,20	Arrendado ao Município da Lagoa/Subarrendado ao Hospital Internacional dos Açores, S.A.
44	33	586,20	Reservado para negócios futuros
45	34	778,60	Reservado para negócios futuros
46	35	720,80	Reservado para negócios futuros
47	36	913,30	Reservado para negócios futuros
48	37	712,93	Reservado para negócios futuros
49	38	804,31	Reservado para negócios futuros
50	39	908,28	Reservado para negócios futuros
51	40	1 014,45	Reservado para negócios futuros



VI – Contrato de arrendamento – Rendas por lote

(em Euro)

N.º do lote	N.º da parcela	Área do lote m2	Finalidade	N.º	Artigo	Renda mensal		Total do contrato por lote	
						De 01-10-2015 a 30-06-2018	De 01-07-2018 a 30-04-2041	Valor	Por m²
1	1	300	Habitação multifamiliar	3377	4897-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
2	2	300	Habitação multifamiliar	3378	4898-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
3	3	300	Habitação multifamiliar	3379	4899-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
4	4	300	Habitação multifamiliar	3380	4900-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
5	7	300	Habitação multifamiliar	3381	4901-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
6	8	300	Habitação multifamiliar	3382	4902-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
7	12	300	Habitação multifamiliar	3383	4903-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
8	17	300	Habitação multifamiliar	3384	4904-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
9	18	300	Habitação multifamiliar	3385	4905-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
10	19	300	Habitação multifamiliar	3386	4906-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
11	20	300	Habitação multifamiliar	3387	4907-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
12	21	300	Habitação multifamiliar	3388	4908-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
13	22	300	Habitação multifamiliar	3389	4909-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
14	23	300	Habitação multifamiliar	3390	4910-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
15	24	300	Habitação multifamiliar	3391	4911-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
16	25	300	Habitação multifamiliar	3392	4912-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
17	26	300	Habitação multifamiliar	3393	4913-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
18	27	300	Habitação multifamiliar	3394	4914-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
19	28	300	Habitação multifamiliar	3395	4915-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
20	29	300	Habitação multifamiliar	3396	4916-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
21	30	300	Habitação multifamiliar	3397	4917-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
22	31	300	Habitação multifamiliar	3398	4918-P	235,89	471,79	137 054,83	456,85
26	35	3 510	Equipamentos	3402	4922-P	2 759,96	5 519,92	1 603 536,76	456,85
29	38	852	Equipamentos	3408	4928-P	669,94	1 339,88	389 235,14	456,85
30	39	638	Serviços	3405	4925-P	501,59	1 003,18	291 423,79	456,85
31	40	1 481	Serviços	3406	4926-P	1 164,69	2 329,38	676 684,89	456,85
32	41	22 139	Serviços	3407	4927-P	17 408,35	34 816,70	10 114 251,35	456,85
41	50	3 350	Fase 2	1202 1389	112 111	2 634,07	5 268,14	1 530 394,67	456,85
42	51	10 417	Fase 2	2653 193	110 86	8 191,18	16 382,37	4 759 078,32	456,85
Total		48 987	-	-	-	38 519,36	77 038,95	22 379 811,18	456,85

VII – Contrato de arrendamento – Rendas anuais para o período 2015 a 2041

(em Euro)

Ano	Renda			
	Contratada	Paga*		Total
		1.º Semestre	2.º Semestre	
2015	115 558,08	0,00	115 558,35	115 558,35
2016	462 232,32	231 116,16	231 116,70	462 232,86
2017	462 232,32	231 116,70	231 116,70	462 233,40
2018	693 349,86	231 116,16	462 233,46	693 349,62
2019	924 467,40	462 233,46	462 233,46	924 466,92
2020	924 467,40			
2021	924 467,40			
2022	924 467,40			
2023	924 467,40			
2024	924 467,40			
2025	924 467,40			
2026	924 467,40			
2027	924 467,40			
2028	924 467,40			
2029	924 467,40			
2030	924 467,40			
2031	924 467,40			
2032	924 467,40			
2033	924 467,40			
2034	924 467,40			
2035	924 467,40			
2036	924 467,40			
2037	924 467,40			
2038	924 467,40			
2039	924 467,40			
2040	924 467,40			
2041	308 155,80			
Total	22 379 811,18	1 155 582,48	1 502 258,67	2 657 841,15

* Comprovativos de pagamento (doc. 03.36 a 03.41, 03.72 e 03.73).

VIII – Valor presente do contrato de arrendamento – 01-01-2020

(em Euro)

Mês/ano	Nominal	Atual
abr/20	462 233,70	456 491,89
out/20	462 233,70	450 821,40
abr/21	462 233,70	445 221,35
out/21	462 233,70	439 690,86
abr/22	462 233,70	434 229,08
out/22	462 233,70	428 835,13
abr/23	462 233,70	423 508,20
out/23	462 233,70	418 247,43
abr/24	462 233,70	413 052,01
out/24	462 233,70	407 921,12
abr/25	462 233,70	402 853,98
out/25	462 233,70	397 849,77
abr/26	462 233,70	392 907,73
out/26	462 233,70	388 027,08
abr/27	462 233,70	383 207,05
out/27	462 233,70	378 446,90
abr/28	462 233,70	373 745,88
out/28	462 233,70	369 103,25
abr/29	462 233,70	364 518,29
out/29	462 233,70	359 990,29
abr/30	462 233,70	355 518,53
out/30	462 233,70	351 102,32
abr/31	462 233,70	346 740,97
out/31	462 233,70	342 433,80
abr/32	462 233,70	338 180,13
out/32	462 233,70	333 979,29
abr/33	462 233,70	329 830,64
out/33	462 233,70	325 733,52
abr/34	462 233,70	321 687,30
out/34	462 233,70	317 691,34
abr/35	462 233,70	313 745,02
out/35	462 233,70	309 847,71
abr/36	462 233,70	305 998,82
out/36	462 233,70	302 197,74
abr/37	462 233,70	298 443,88
out/37	462 233,70	294 736,64
abr/38	462 233,70	291 075,46
out/38	462 233,70	287 459,75
abr/39	462 233,70	283 888,96
out/39	462 233,70	280 362,53
abr/40	462 233,70	276 879,90
out/40	462 233,70	273 440,53
abr/41	308 155,80	180 029,26
Total	19 721 971,20	15 189 672,71

Nota - Taxa efetiva de desconto - 2,516%.

IX – Valor presente do contrato de arrendamento – 31-12-2018

(em Euro)

Mês/ano	Nominal	Atual
abr/19	462 233,70	456 491,89
out/19	462 233,70	450 821,40
abr/20	462 233,70	445 221,35
out/20	462 233,70	439 690,86
abr/21	462 233,70	434 229,08
out/21	462 233,70	428 835,13
abr/22	462 233,70	423 508,20
out/22	462 233,70	418 247,43
abr/23	462 233,70	413 052,01
out/23	462 233,70	407 921,12
abr/24	462 233,70	402 853,98
out/24	462 233,70	397 849,77
abr/25	462 233,70	392 907,73
out/25	462 233,70	388 027,08
abr/26	462 233,70	383 207,05
out/26	462 233,70	378 446,90
abr/27	462 233,70	373 745,88
out/27	462 233,70	369 103,25
abr/28	462 233,70	364 518,29
out/28	462 233,70	359 990,29
abr/29	462 233,70	355 518,53
out/29	462 233,70	351 102,32
abr/30	462 233,70	346 740,97
out/30	462 233,70	342 433,80
abr/31	462 233,70	338 180,13
out/31	462 233,70	333 979,29
abr/32	462 233,70	329 830,64
out/32	462 233,70	325 733,52
abr/33	462 233,70	321 687,30
out/33	462 233,70	317 691,34
abr/34	462 233,70	313 745,02
out/34	462 233,70	309 847,71
abr/35	462 233,70	305 998,82
out/35	462 233,70	302 197,74
abr/36	462 233,70	298 443,88
out/36	462 233,70	294 736,64
abr/37	462 233,70	291 075,46
out/37	462 233,70	287 459,75
abr/38	462 233,70	283 888,96
out/38	462 233,70	280 362,53
abr/39	462 233,70	276 879,90
out/39	462 233,70	273 440,53
abr/40	462 233,70	270 043,88
out/40	462 233,70	266 689,43
abr/41	308 155,80	175 584,43
Total	20 646 438,60	15 721 961,20

Nota - Taxa efetiva de desconto - 2,516%.

X – Limite da dívida – 31-12-2018

Receita corrente líquida cobrada		
(a)	2015	8 682 782,27
(b)	2016	9 078 830,96
(c)	2017	9 494 096,75
(d) =	(a) + (b) + (c)	27 255 709,98

Fonte: Controlo orçamental – Receita



(em Euro)

Limite da dívida total
(e) = (d) : 3 × 1,5
13 627 854,99

XI – Cronologia dos factos relevantes – “Lagoa Tecnoparque”

Ano	Data	Entidades envolvidas	Descrição
1992	12-10-1992	Município da Lagoa	Decisão de aquisição de terrenos na zona do Pombal
2004	20-09-2004	Município da Lagoa	Conclusão da aquisição de terrenos na zona do Pombal
2005	05-06-2005	Município da Lagoa	Constituição da EML – Empresa Municipal de Urbanização, Requalificação Urbana e Ambiental e Habitação Social, E.M.
2007	13-09-2007	Município da Lagoa	Aprovação do Plano de Pormenor da Zona do Pombal
	17-04-2007	EML, E.M., e entidades privadas	Constituição da Portas da Lagoa, S.A.
2008	09-06-2008	Município da Lagoa e EML, E.M.	Celebração do contrato-programa
	18-06-2008	EML, E.M., e Portas da Lagoa, S.A.	Celebração do contrato -promessa de cessão de exploração
	22-10-2008	Portas da Lagoa, S.A., e instituição bancária	Celebração do contrato de empréstimo
	30-10-2008	Município da Lagoa e EML, E.M.	Concretização do aumento de capital através de entrada em espécie – 50 parcelas de terreno
		EML, E.M., e Portas da Lagoa, S.A.	Compra e venda das 50 parcelas de terreno
2010	22-10-2010	Portas da Lagoa, S.A.	Operação de transformação fundiária
2013	07-02-2013	Assembleia Municipal da Lagoa	Aprovação da dissolução da EML, E.M.
			Aprovação da proposta da aquisição, pela EML, E.M., das ações detidas pelas entidades privadas no capital social da Portas da Lagoa, S.A.
	10-04-2013	Tribunal de Contas – Secção Regional dos Açores	Recusa do visto às minutas dos contratos para aquisição das ações detidas pelas entidades privadas no capital social da Portas da Lagoa, S.A., submetidas a fiscalização prévia pela EML, E.M.
	29-04-2013	EML, E.M., e Portas da Lagoa, S.A.	Celebração do contrato-promessa de arrendamento
	24-05-2013	EML, E.M.	Registo da dissolução da EML, E.M., e nomeação do liquidatário
	11-07-2013	Assembleia Municipal da Lagoa	Aprovação da proposta de liquidação do património da EML, E.M.
			Aprovação da proposta de cessão da posição contratual ao Município da Lagoa dos contratos de locação financeira e de financiamento de médio e longo prazo
			Aprovação da proposta de reintegração, de forma gratuita, no património do Município da Lagoa de 49% do capital social da Portas da Lagoa, S.A.
2014	01-10-2014	Comissão Liquidatária da EML, E.M. – Em Liquidação	Elaboração de proposta para a alienação e arrematação em hasta pública da participação de 56,16% no capital social da Portas da Lagoa, S.A.
	24-10-2014	Município da Lagoa	Aprovação da proposta de alienação e arrematação em hasta pública da participação de 56,16% no capital social da Portas da Lagoa, S.A.
	11-11-2014	Assembleia Municipal da Lagoa	Aprovação da proposta para a alienação e arrematação em hasta pública da participação de 56,16% no capital social da Portas da Lagoa, S.A.
	10-12-2014	EML, E.M. – Em Liquidação, e NELAG – Núcleo de Empresários da Lagoa	Celebração do contrato de compra e venda de ações
2015	23-07-2015	EML, E.M. – Em Liquidação, e Portas da Lagoa, S.A.	Celebração do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais
	28-09-2015	Município da Lagoa	Aprovação das contas finais dos liquidatários
	07-10-2015	Município da Lagoa	Assunção dos direitos e obrigações no âmbito do contrato-promessa de arrendamento e do contrato de arrendamento
	19-10-2015	Município da Lagoa	Pagamento da 1.ª renda à Portas da Lagoa, S.A.
	07-10-2015	Assembleia Municipal da Lagoa	Aprovação das contas finais dos liquidatários
	14-12-2016	EML, E.M. – Em Liquidação	Registo do encerramento da liquidação
2016	20-12-2016	Portas da Lagoa, S.A.	Formalização do aditamento ao contrato de empréstimo
2018	12-03-2018	Município da Lagoa e Portas da Lagoa, S.A.	Outorga da adenda ao contrato de arrendamento – Cláusulas 8.ª (<i>Direito de preferência</i>) e 9.ª (<i>Obrigações específicas</i>)
	27-03-2018	Município da Lagoa e Hospital Internacional dos Açores, S.A.	Celebração do contrato de subarrendamento
	09-04-2018	Portas da Lagoa, S.A., e Hospital Internacional dos Açores, S.A.	Celebração do contrato-promessa de compra e venda dos lotes subarrendados
	02-05-2018	Município da Lagoa e Portas da Lagoa, S.A.	Outorga da adenda ao contrato de arrendamento – Cláusula 13.ª (<i>Denúncia</i>)
	31-08-2018	Município da Lagoa e Let’s Sea Azores	Celebração do contrato de subarrendamento
06-12-2018	Portas da Lagoa, S.A., e Let’s Sea Azores	Celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote subarrendado	

XII – Legislação citada

Sigla	Diploma (por ordem cronológica)	Alterações relevantes
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, Lei n.º 20/2015, de 9 de março, e artigo 248.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro ¹²² .
POCAL	Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais Decreto-Lei n.º 54-A/99, de 22 de fevereiro	Lei n.º 162/99, de 14 de setembro, Decretos-Lei n.ºs 315/2000, de 2 de dezembro, e 84-A/2002, de 5 de abril, e artigo 8.º da Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro ¹²³ .
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, artigos 2.º e 3.º da Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, artigo 190.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, artigo 256.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, artigo 300.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, e artigo 305.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro ¹²⁴ .
RFALEI	Regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro	Artigo 13.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro, artigo 4.º da Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, artigo único da Lei n.º 132/2015, de 4 de setembro, artigo 192.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, artigo 258.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, artigo 302.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto, que a republica, e artigo 341.º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro ¹²⁵ .
SNC-AP	Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro	Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 85/2016, de 21 de dezembro, e artigo 164.º do Decreto-Lei n.º 33/2018, de 15 de maio.

¹²² Posteriormente, a Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, foi alterada pelo artigo 402.º da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, e pelo artigo 7.º da Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho.

¹²³ O Decreto-Lei n.º 54-A/99, de 22 de fevereiro, foi revogado pelo artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, com exceção dos pontos 2.9, 3.3 e 8.3.1, relativos, respetivamente, ao controlo interno, às regras previsionais e às modificações do orçamento. Em 2018 foram ripristinados o n.º 1 do ponto 2.3, na parte referente à elaboração das Grandes Opções do Plano, os n.ºs 3 a 6 do ponto 2.3 e o ponto 8.3.2 (*cfr.* n.º 6 do artigo 103.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

¹²⁴ Posteriormente, a Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, foi alterada pelo artigo 405.º da Lei n.º 2/2020, de 31 de março.

¹²⁵ Posteriormente, a Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, foi alterada pelo artigo 365.º da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, e pelo artigo 2.º da Lei n.º 66/2020, de 4 de novembro.

XIII – Índice do dossiê corrente

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
01	Correspondência	
01.01	Expedida	-
01.01.01	Ofício n.º 680-UAT II – Portas da Lagoa, S.A. – Solicitação de elementos	13-05-2019
01.01.02	Ofício n.º 706-UAT II – Portas da Lagoa, S.A. – Solicitação de elementos	21-05-2019
01.01.03	Ofício n.º 707-UAT II – Município da Lagoa – Solicitação de elementos	21-05-2019
01.01.04	Ofício n.º 951-UAT II – Portas da Lagoa, S.A. – Solicitação de elementos	12-06-2019
01.01.05	Ofício n.º 1599-UAT II – Município da Lagoa – Solicitação de elementos	22-11-2019
01.01.06	Ofício n.º 1600-UAT II – Portas da Lagoa, S.A. – Solicitação de elementos	22-11-2019
01.01.07	Ofício n.º 1653-UAT II – Portas da Lagoa, S.A. – Solicitação de elementos	09-12-2019
01.01.08	Ofício n.º 1679-UAT II – Portas da Lagoa, S.A. – Solicitação de elementos	16-12-2019
01.01.09	Ofício n.º 37-UAT II – Município da Lagoa – Solicitação de esclarecimentos e de elementos	07-01-2020
01.01.10	Ofício n.º 101-UAT II – NELAG – Núcleo de Empresários da Lagoa – Trabalhos de campo e solicitação de elementos	15-01-2020
01.01.11	Ofício n.º 1088-UAT II – Município da Lagoa – Solicitação de informações	14-09-2020
01.02	Recebida	-
01.02.01	Correio eletrónico – Município da Lagoa – Parte 1	26-04-2019
01.02.02	Correio eletrónico – Município da Lagoa – Parte 2	26-04-2019
01.02.03	Correio eletrónico – Município da Lagoa – Parte 3	26-04-2019
01.02.04	Correio eletrónico – Município da Lagoa – Parte 4	26-04-2019
01.02.05	Ofício n.º 1247 – Município da Lagoa	29-04-2019
01.02.06	Ofício n.º 20/2019 – Portas da Lagoa, S.A.	17-05-2019
01.02.07	Ofício n.º 21/2019 – Portas da Lagoa, S.A.	22-05-2019
01.02.08	Ofício n.º 1686 – Município da Lagoa	29-05-2019
01.02.09	Ofício n.º 25/2019 – Portas da Lagoa, S.A.	17-06-2019
01.02.10	Ofício n.º 3774 – Município da Lagoa	26-11-2019
01.02.11	Correio eletrónico – Portas da Lagoa, S.A.	04-11-2019
01.02.12	Ofício n.º 39/2019 – Portas da Lagoa, S.A.	05-12-2019
01.02.13	Ofício n.º 2295 – Município da Lagoa	28-09-2020
02	Plano global de auditoria e comunicação da auditoria	
02.01	Informação n.º 104-2019/DAT-UAT II – Plano Global da Auditoria	08-04-2019
02.02	Ofício n.º 499-UAT II – Comunicação da auditoria e solicitação de elementos	12-04-2019
02.03	Informação n.º 122-2019/DAT-UAT II – Alteração ao Plano Global de Auditoria	29-04-2019
02.04	Ofício n.º 658-UAT II – Comunicação da data dos trabalhos de campo e constituição da equipa de auditoria	07-05-2019
02.05	Informação n.º 3-2020/DAT-UAT II – Alteração ao Plano Global da Auditoria	07-01-2020
03	Documentos recolhidos	
03.01	Ata da reunião realizada entre a equipa de auditoria e a Presidente da Câmara Municipal da Lagoa	20-05-2019
03.02	Ata n.º 27, da Câmara Municipal da Lagoa – Aumento de capital em espécie	10-12-2007
03.03	Ata n.º 5, da Assembleia Municipal da Lagoa – Aumento de capital em espécie	28-12-2007
03.04	Ata n.º 21, da Câmara Municipal da Lagoa – Retificação das áreas dos lotes	26-09-2008
03.05	Ata n.º 4, da Assembleia Municipal da Lagoa – Retificação das áreas dos lotes	29-09-2008
03.06	Contratos-programa celebrados entre o Município da Lagoa e a EML, E.M.	09-06-2008 10-03-2009 30-11-2010 02-01-2012
03.07	Contrato-promessa de cessão de exploração celebrado entre a EML, E.M. e a Portas da Lagoa, S.A.	18-06-2008
03.08	Carta de conforto emitida pela Câmara Municipal da Lagoa	02-09-2008
03.09	Contrato de empréstimo celebrado pela Portas da Lagoa, S.A.	22-10-2008

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
03.10	Alteração do contrato de empréstimo celebrado pela Portas da Lagoa, S.A. (taxa de juro e plano de reembolso)	20-12-2016
03.11	Ofício n.º 50/2015 - Portas da Lagoa, S.A. – Esclarecimentos prestados pelo Banco BANIF, S.A.	05-10-2015
03.12	Escritura de aumento do capital social da EML, E.M.	30-10-2008
03.13	Contrato de compra e venda celebrado entre a EML, E.M. e Portas da Lagoa, S.A.	30-10-2008
03.14	Certidão permanente dos lotes do Lagoa Tecnoparque	14-11-2008 a 28-06-2017
03.15	Ata n.º 1, da Assembleia Municipal da Lagoa	07-02-2013
03.16	Ata n.º 3, da Assembleia Municipal da Lagoa	11-07-2013
03.17	Proposta de liquidação e partilha em espécie e de assunção de ativo e passivo da EML, E.M.	-
03.18	Ata n.º 19, da Câmara Municipal da Lagoa	28-09-2015
03.19	Ata n.º 6, da Assembleia Municipal da Lagoa	07-10-2015
03.20	Ata n.º 19, da Câmara Municipal da Lagoa	26-09-2016
03.21	Ata n.º 4, da Assembleia Municipal da Lagoa	28-09-2016
03.22	Contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a EML, E.M. e a Portas da Lagoa, S.A.	29-04-2013
03.23	Ata n.º 5, da Assembleia Municipal da Lagoa	11-11-2014
03.24	Ata n.º 19, da Câmara Municipal da Lagoa	28-09-2015
03.25	Contrato de compra e venda das ações da EML, E.M., pelo NELAG	10-12-2014
03.26	Contrato de arrendamento celebrado entre a EML, E.M. e a Portas da Lagoa, S.A.	23-07-2015
03.27	Adenda ao contrato de arrendamento – Alteração das cláusulas 8.ª e 9.ª	12-03-2018
03.28	Adenda ao contrato de arrendamento – Alteração da cláusula 13.ª	02-05-2018
03.29	Alvará de Loteamento n.º 4/10	24-09-2010
03.30	Ofício n.º 39/2019 – Portas da Lagoa, S.A.	05-12-2019
03.31	Contrato de subarrendamento celebrado entre o Município da Lagoa e o Hospital Internacional dos Açores, S.A.	27-03-2018
03.32	Contrato de subarrendamento celebrado entre o Município da Lagoa e a Let's Sea Azores	31-08-2018
03.33	Contrato-promessa de compra e venda celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A., e o Hospital Internacional dos Açores, S.A.	09-04-2018
03.34	Contrato-promessa de compra e venda celebrado entre a Portas da Lagoa, S.A., e a Let's Sea Azores	06-12-2018
03.35	Empréstimo contratado pela Portas da Lagoa, S.A. – Extrato bancário	22-10-2015 a 22-04-2019
03.36	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	19-04-2016
03.37	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	13-10-2016
03.38	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	17-04-2017
03.39	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	13-10-2017
03.40	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	16-04-2018
03.41	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	17-10-2018
03.42	Portas da Lagoa, S.A. – Relatório e contas	2018
03.43	Ata n.º 22, da Assembleia Municipal da Lagoa	07-03-2018
03.44	Carta de conforto – Empréstimo da Portas da Lagoa, S.A. – 15 850 000,00 euros	02-09-2018
03.45	Ata n.º 4, da Câmara Municipal da Lagoa	23-02-2018
03.46	Contrato-promessa de subarrendamento celebrado entre o Município da Lagoa e o Hospital Internacional dos Açores, S.A.	23-05-2017
03.47	Ofício n.º 4135 – Município da Lagoa	20-12-2019
03.48	Ata da reunião realizada entre a equipa de auditoria e o Presidente da Direção do NELAG	17-01-2020
03.49	Ofício n.º 219 – Município da Lagoa – Esclarecimentos	17-01-2020
03.50	Ata n.º 1, da Assembleia Geral da Portas da Lagoa, S.A.	25-10-2019
03.51	NELAG – Balancete analítico, balanço e demonstração de resultados	2013
03.52	NELAG – Balancete analítico, balanço e demonstração de resultados	2014
03.53	NELAG – Balancete analítico, balanço e demonstração de resultados	2015
03.54	NELAG – Pedidos de apoio financeiro para os planos de atividades	2014 a 2016

N.º (nome do ficheiro)	Documento	Data
03.55	Município da Lagoa – Contas correntes com o NELAG	2013 a 2016
03.56	NELAG – Atas das reuniões da Direção	2014 e 2015
03.57	NELAG – Atas das reuniões da Assembleia Geral	2014 e 2015
03.58	Portas da Lagoa, S.A. – Balancetes analíticos	2016 a 30-04-2019
03.59	Portas da Lagoa, S.A. – Esclarecimentos prestados sobre o valor contabilístico dos lotes arrendados ao Município da Lagoa	26-01-2020
03.60	EML, E.M. – Mapa de fluxos de caixa	2009
03.61	Município da Lagoa – Mapa do controlo orçamental da receita	2007
03.62	Município da Lagoa – Mapa do controlo orçamental da receita	2008
03.63	Município da Lagoa – Mapa do controlo orçamental da receita	2009
03.64	Ata n.º 26, da Câmara Municipal da Lagoa	10-12-2012
03.65	Ata n.º 4, da Câmara Municipal da Lagoa	28-02-2013
03.66	Ata n.º 5, da Assembleia Municipal da Lagoa	28-12-2007
03.67	Ata da sessão extraordinária da Assembleia Municipal da Lagoa	07-03-2018
03.68	Ata n.º 19, da Câmara Municipal da Lagoa	27-09-2019
03.69	Ata n.º 5, da Assembleia Municipal da Lagoa	30-09-2019
03.70	Ata n.º 21, da Câmara Municipal da Lagoa	18-10-2019
03.71	Ata n.º 22, da Câmara Municipal da Lagoa	29-10-2019
03.72	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	19-10-2015
03.73	Município da Lagoa – Ordem de Pagamento à Portas da Lagoa, S.A.	14-10-2019
03.74	Município da Lagoa – Esclarecimentos prestados sobre os prédios adquiridos e sobre os empréstimos contratados nos anos 2000 e 2002 – ofício n.º 2295	28-09-2020
03.75	Escritura de constituição do direito de superfície a título gratuito – Cedência de lotes à Região Autónoma dos Açores	01-11-2012
03.76	Alteração aos Estatutos da Sociedade Afonso Chaves	27-01-2011
04	Papéis de trabalho	
04.01	Identificação dos prédios sujeitos à operação de transformação fundiária e lotes resultantes da mesma	-
04.02	Rendas associadas aos contratos de arrendamento e de subarrendamento	-
04.03	Município da Lagoa – Cálculo do limite da dívida total	31-12-2018
04.04	Fluxograma	-
04.05	Infograma – Planta original	-
04.06	Cálculo do valor presente do contrato de arrendamento	31-12-2018 e 01-01-2020
05	Relato	
05.01	Relato	15-03-2021
06	Contraditório	
06.01	Ofícios remetidos	-
06.01.01	Ofício n.º 372-ST – Envio de relato para contraditório – Município da Lagoa	16-03-2021
06.01.02	Ofício n.º 373-ST – Envio de relato para contraditório – Portas da Lagoa, S.A.	16-03-2021
06.01.03	Ofício n.º 374-ST – Envio de relato para contraditório – NELAG	16-03-2021
06.01.04	Ofício n.º 433-UAT II – Prorrogação do prazo – Município da Lagoa	26-03-2021
06.02	Respostas	-
06.02.01	Ofício n.º 1186 – Pedido de prorrogação de prazo – Município da Lagoa	25-03-2021
06.02.02	Ofício n.º 1384 – Exercício do contraditório – Município da Lagoa	14-04-2021
07	Relatório	
07.01	Relatório	13-05-2021