

Auditoria ao sector empresarial local – Madalena do Pico

RELATÓRIO N.º 04/2023 – FS/SRATC
AUDITORIA



T
C TRIBUNAL DE
CONTAS

SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES

Relatório n.º 04/2023 – FS/SRATC

Auditoria ao sector empresarial local – Madalena

Ação n.º 23/D283

Aprovação: Sessão ordinária de 24-11-2023

Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas

Palácio Canto

Rua Ernesto do Canto, n.º 34

9504-526 Ponta Delgada

Telefone: **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	3
Siglas e abreviaturas	3
Sumário	4

PARTE I INTRODUÇÃO

CAPÍTULO I DELIMITAÇÃO DA AÇÃO

1. Fundamento, natureza, objeto e âmbito da ação	7
2. Objetivos	7
3. Fases da auditoria e metodologia	8
4. Condicionantes e limitações	8
5. Contraditório	8

CAPÍTULO II ANTECEDENTES DA AÇÃO

6. Modelo adotado para a execução de investimentos municipais	9
6.1. Criação da parceria público-privada de tipo institucional	9
6.2. Extinção da parceria público-privada	10
6.3. Aumento do capital social da Madalena Progresso	10
6.4. Reestruturação do sector empresarial local	11
7. Financiamento dos investimentos	12
7.1. Empréstimos contratados	12
7.2. Garantias prestadas	14

PARTE II OBSERVAÇÕES DA AUDITORIA

CAPÍTULO I ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS À MADALENAGIR

8. Contratação do arrendamento	16
8.1. Caracterização genérica do contrato	16
8.2. Rendas contratadas	19
9. Investimentos da Madalenagir nos imóveis objeto de arrendamento	22
9.1. “Campo de Jogos Patinagem”	22

<i>9.2. Edifício sócio-educativo</i>	22
<i>9.3. Campo de Jogos de São Mateus</i>	23
<i>9.4. Auditório Municipal</i>	24
<i>9.5. Custo total dos investimentos</i>	24

CAPÍTULO II IMPACTO DO ARRENDAMENTO NAS FINANÇAS MUNICIPAIS

10. Execução financeira do contrato	25
<i>10.1. Pagamento de rendas até dezembro de 2022</i>	25
<i>10.2. Estimativa dos encargos com o arrendamento até 2041</i>	25
<i>10.3. Estimativa do custo total do arrendamento</i>	28
11. Evidenciação nas contas do Município da Madalena	28
<i>11.1. Definição de um passivo em SNC-AP</i>	28
<i>11.2. Mensuração do passivo</i>	30
<i>11.3. Efeitos do arrendamento na dívida total do Município</i>	32
12. Fragilidades do modelo de financiamento adotado	34

PARTE III CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

13. Principais conclusões	36
14. Recomendação	39
15. Decisão	40
Conta de emolumentos	42
Ficha técnica	43
Anexos Respostas dadas em contraditório	44
Apêndices	
I – Metodologia	81
II – Legislação citada	82
III – Valor presente do contrato de arrendamento – 01-01-2023	83
IV – Índice do dossiê corrente	85

Índice de quadros

Quadro 1 – Ficha técnica do contrato.....	16
Quadro 2 – Estrutura das receitas da Madalenagir – 2012-2022.....	20
Quadro 3 – Receitas do arrendamento vs. Serviço da dívida – 2023-2041.....	26
Quadro 4 – Dívida total do Município da Madalena – 31-12-2022	33

Siglas e abreviaturas

cf.	—	confrontar
doc.	—	documento
doc. ^{os}	—	documentos
IVA	—	Imposto sobre o valor acrescentado
LOPTC	—	Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas
NCRF	—	Norma Contabilística e de Relato Financeiro
p.	—	página
RFALEI	—	Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais
RJAEL	—	Regime Jurídico da Actividade 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 teve como propósito verificar se o Município da Madalena continua a financiar o serviço da dívida de empréstimos outrora contraídos pela Madalenagir, S.A., para assegurar a execução de investimentos municipais, através do contrato-promessa de arrendamento celebrado em 12-06-2012 entre esta empresa e a Madalena Progresso, E.E.M., a qual foi internalizada no Município, por força da aplicação da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Foi igualmente avaliado o impacto financeiro decorrente daquele contrato na expressão da dívida total do Município da Madalena e na observância do correspondente limite legal, atento o grau de compromisso assumido perante a instituição de crédito financiadora que resulta do complexo contratual que esteve subjacente à obtenção daqueles empréstimos por parte da Madalenagir, S.A., que incluiu a emissão de uma carta de conforto pela Câmara Municipal, destinada a garantir aquelas operações creditícias.

O que concluímos?

- Conforme se constatou em anteriores ações de fiscalização realizadas ao Município da Madalena, abrangendo as entidades que então integravam o respetivo sector empresarial, os responsáveis municipais gizaram um modelo para a concretização de diversos investimentos assente na constituição de uma parceria público-privada de tipo institucional – a Madalenagir, S.A. – com o intuito de, através desta, aceder a financiamento bancário, contornando as restrições legais ao endividamento, mas assumindo os encargos inerentes.
- Neste contexto, o contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a Madalena Progresso, E.E.M., e a Madalenagir, S.A., em 12-06-2012, constituiu o elemento central da estratégia delineada para disponibilizar a esta empresa, através do orçamento municipal, os recursos destinados à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira.
- À data, ambas as empresas integravam o sector empresarial do Município, que detinha a totalidade do respetivo capital social – por via direta, na Madalena Progresso, E.E.M., e por intermédio desta, na Madalenagir, S.A.
- Na sequência da reestruturação operada ao nível do respetivo sector empresarial, por força do RJAEL, o Município promoveu a extinção da Madalena Progresso, E.E.M., assumindo a respetiva posição no contrato de arrendamento, e alienou a totalidade das ações representativas do capital social da Madalenagir, S.A., pelo preço de 2 000,00 euros, operação que foi concretizada em 23-12-2015, passando a empresa a assumir natureza exclusivamente privada.

- No final deste exercício, a Madalenagir, S.A., detinha ativos avaliados em 8,9 milhões de euros, maioritariamente financiados por capitais alheios (8,8 milhões de euros; 99%), destacando-se neste contexto os empréstimos bancários contraídos (8,4 milhões de euros; 95% da estrutura de financiamento da empresa).
- Nas circunstâncias descritas, e uma vez que através do arrendamento o Município continua a suportar o serviço da dívida financeira da Madalenagir, S.A., a operação descrita traduziu-se na transferência, a título substancialmente gratuito, daquele conjunto de ativos que integravam o património municipal para a esfera jurídica da empresa privada Madalenagir, S.A., incluindo os imóveis tomados de arrendamento pelo Município.
- Em execução deste contrato, e até ao seu termo, em junho de 2041, o Município irá despender uma importância estimada em 16,3 milhões de euros para usufruir de um conjunto de imóveis que, outrora, integraram a sua esfera patrimonial, quando o investimento realizado nos mesmos ascendeu a 7,3 milhões de euros, dando-se ainda o caso de, findo o arrendamento, os respetivos direitos de propriedade permanecerem na titularidade da Madalenagir, cujo capital social é integralmente privado.
- Com base nas atuais condições de financiamento (reportadas a junho de 2023) perspetiva-se que entre janeiro de 2023 e o termo do arrendamento, em junho de 2041, as rendas a pagar pelo Município possam vir a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros o serviço da dívida financeira da Madalenagir, S.A., no período em referência, podendo mesmo atingir os 4,1 milhões de euros, considerando todo o período do arrendamento.
- Os factos descritos demonstram que o negócio concretizado é suscetível de lesar o interesse público municipal.
- De acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, 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 Madalena.
- Em consequência do reconhecimento daquele passivo financeiro e da reexpressão retrospectiva dos seus efeitos nas demonstrações financeiras de 2022, verifica-se que a dívida total do Município da Madalena ultrapassou o respetivo limite legal em cerca de 902 mil euros (+9,8%). Nestas circunstâncias, o Município fica obrigado a reduzir o excesso de endividamento e a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal previstos no RFALEI.

O que recomendamos?

- Proceder ao reconhecimento e mensuração, de acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, das responsabilidades emergentes do contrato-promessa de arrendamento celebrado com a Madalenagir em 12-06-2012, entretanto convertido em definitivo em 30-06-2016, evidenciando o correspondente passivo nas respetivas demonstrações financeiras.

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

Capítulo I Delimitação da ação

1. Fundamento, natureza, objeto e âmbito da ação

- 1 No programa de fiscalização da Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas para 2023¹, encontra-se prevista a realização de uma auditoria ao Município da Madalena, abrangendo as entidades que integraram o respetivo sector empresarial.
- 2 A ação, com a natureza de auditoria de conformidade, tem por objeto o contrato-promessa de arrendamento celebrado em 12-06-2012, entre a Madalenagir, S.A. (doravante, Madalenagir) e a Madalena Progresso, E.E.M. (doravante, Madalena Progresso), sendo a entidade auditada o Município da Madalena do Pico.
- 3 O âmbito temporal da ação incide sobre o período de 12-06-2012 – data da celebração do referido contrato – a 30-06-2023, sem prejuízo da apreciação de factos praticados anteriormente ou em data posterior, com relevância para a matéria auditada.

2. Objetivos

- 4 A auditoria tem como objetivos:
 - Verificar se o Município da Madalena continua a financiar o serviço da dívida de empréstimos contraídos pela Madalenagir, através do contrato-promessa de arrendamento, entretanto convertido em contrato definitivo.
 - Avaliar o impacto financeiro do referido contrato nas finanças municipais, decorrente do grau de compromisso assumido pelo Município perante a instituição de crédito financiadora, a coberto do complexo contratual que esteve subjacente à concessão daqueles empréstimos, designadamente através da carta de conforto emitida pela Câmara Municipal, destinada a garantir aquelas operações creditícias.

¹ O programa de fiscalização para 2023 foi aprovado por Resolução do Plenário Geral do Tribunal de Contas, em sessão de 15-12-2022, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 4, de 5 de janeiro de 2023, p. 189, sob o n.º 6/2022, e no *Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores*, II série, n.º 7, de 10 de janeiro de 2023, sob o n.º 1/2023.

3. Fases da auditoria e metodologia

- 5 A realização da auditoria compreendeu as fases de planeamento, execução e elaboração do relato e do relatório², sendo, em cada momento, adotados os procedimentos suportados nas metodologias acolhidas pelo Tribunal de Contas, nomeadamente no seu Manual de Auditoria – Princípios fundamentais³, documento que tem por base os princípios definidos nas Normas da INTOSAI – *International Organisation of Supreme Audit Institutions*, designadamente as referentes à auditoria de conformidade^{4/5}.
- 6 Os documentos que fazem parte do dossiê corrente constam de ficheiros eletrónicos e estão identificados no [Apêndice IV](#) 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.

4. Condicionantes e limitações

- 7 Não se verificaram obstáculos ao normal desenvolvimento da ação, sendo de destacar a total disponibilidade e colaboração prestadas pela entidade auditada, Município de São Roque do Pico, bem como pela Madalenagir.

5. Contraditório

- 8 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 Madalena e à parte interessada – Madalenagir –, para se pronunciar, querendo.
- 9 Obtiveram-se respostas de ambas as entidades, as quais foram tidas em conta na elaboração do Relatório.
- 10 De assinalar que na resposta apresentada naquela sede, o Município da Madalena teceu comentários sobre matérias relativamente às quais o Tribunal já se pronunciou em anteriores ações de fiscalização, para onde se remete.
- 11 Nos termos do disposto na parte final do n.º 4 do artigo 13.º da LOPTC, as respostas obtidas encontram-se integralmente reproduzidas nos Anexos I e II ao presente Relatório.

² As fases da auditoria encontram-se detalhadas no [Apêndice I](#).

³ Aprovado pelo Plenário da 2.ª Secção, em sessão de 29-09-2016.

⁴ Cf. ISSAI 400 e 4000 – *Norma para Auditoria de Conformidade*, ambas emitidas pela INTOSAI – *International Organisation of Supreme Audit Institutions*.

⁵ A principal legislação citada no relatório encontra-se elencada no [Apêndice II](#).

Capítulo II Antecedentes da ação

6. Modelo adotado para a execução de investimentos municipais

- 12 Em anteriores ações de fiscalização realizadas ao Município da Madalena⁶, abrangendo as entidades que então integravam o respetivo sector empresarial local, constatou-se que os responsáveis municipais tinham adotado um modelo para a concretização de diversos investimentos assente na criação de uma sociedade-veículo⁷.
- 13 Apurou-se, igualmente, que o referido modelo teve subjacente o pressuposto de que seria o Município da Madalena a suportar o serviço da dívida dos financiamentos contraídos pela Madalenagir ao abrigo daquela abertura de crédito, constituindo o referido contrato-promessa de arrendamento uma das peças que integrou o complexo contratual concebido com tal propósito.
- 14 Para melhor contextualizar o âmbito da presente ação, afigura-se conveniente visitar algumas matérias abordadas naquelas auditorias, de modo a caracterizar o relacionamento estabelecido entre o Município da Madalena e as entidades que integravam o respetivo sector empresarial, no período compreendido entre a sua constituição e a conclusão das operações de reestruturação implementadas por força da [Lei n.º 50/2012](#), de 31 de agosto⁸.

6.1. Criação da parceria público-privada de tipo institucional

- 15 No sentido de promover a realização de um conjunto de investimentos de âmbito municipal, o Município da Madalena recorreu a um modelo de contratação tendo por base a constituição de uma parceria público-privada de tipo institucional.
- 16 O primeiro passo com vista à implementação daquele modelo deu-se com a criação da empresa local Madalena Progresso, de capitais exclusivamente públicos, a qual, por sua vez, participou, juntamente com parceiros privados, no capital da sociedade comercial Madalenagir, que estava encarregada de obter o financiamento e assegurar a realização das empreitadas destinadas à concretização de diversos investimentos, designadamente a construção do Auditório Municipal da Madalena do Pico.
- 17 Neste contexto, destacam-se os factos seguintes:

⁶ Relatórios de auditoria n.ºs [2/2015 – FS/SRATC](#), de 05-03-2015 (Sector empresarial do Município da Madalena – Aplicação da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), [5/2017 – FS/SRATC](#), de 16-03-2017 (Utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.) e n.º [2/2023 – FS/SRATC](#), de 22-06-2023 (Reforma do sector empresarial local e das participações locais dos Municípios da Região Autónoma dos Açores).

⁷ A Madalenagir, a quem coube a obtenção dos recursos necessários à execução daqueles investimentos, mediante a contratação de uma abertura de crédito de longo prazo junto de uma instituição financeira.

⁸ Lei que aprovou o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais.

- A constituição da empresa local Madalena Progresso pelo Município da Madalena, em 17-07-2006, com um capital social de 50 000 euros⁹.
- O lançamento do procedimento concursal para a seleção de parceiros privados pela Madalena Progresso tendo em vista a criação de uma sociedade comercial, associando capitais públicos e capitais privados, com o declarado objetivo de «... obter os financiamentos necessários de forma a levar a cabo um conjunto de investimentos de interesse municipal (...) de rentabilidade não demonstrada»¹⁰.
- A constituição da Madalenagir, em 01-03-2007, com um capital social de 50 000 euros, na qual a Madalena Progresso detinha uma participação de 49% (24 500 euros), e os restantes 51% (25 500 euros) equitativamente distribuídos pelos parceiros privados¹¹.

6.2. Extinção da parceria público-privada

- 18 Em março de 2010, a Madalena Progresso adquiriu aos parceiros privados, pelo respetivo valor nominal, as ações representativas de 51% do capital social da Madalenagir, pondo termo à parceria.
- 19 Em consequência, o Município da Madalena passou a deter, ainda que indiretamente, através da Madalena Progresso, a totalidade do capital social da Madalenagir, a qual foi integrada no respetivo sector empresarial.

6.3. Aumento do capital social da Madalena Progresso

- 20 Em 15-02-2011, o Município da Madalena realizou um aumento do capital social da Madalena Progresso para 666 277 euros, integralmente realizado com a transferência da propriedade de diversos prédios municipais situados no concelho da Madalena, avaliados em 616 277 euros.
- 21 Pelo menos um destes prédios – onde se encontrava edificado o designado “Polidesportivo Municipal” – viria a ser alienado à Madalenagir, em 11-04-2011, pelo preço de 400 mil euros, tendo por base um relatório de avaliação elaborado por um engenheiro técnico civil, datado de 26-11-2010, cujo conteúdo foi certificado por um Revisor Oficial de Contas, conforme parecer emitido em 10-12-2010¹².

⁹ Sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 2/2015 – FS/SRATC](#), de 05-03-2015 (Sector empresarial do Município da Madalena – Aplicação da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), ponto 6, p. 14.

¹⁰ Cf. considerandos 2 do contrato-programa celebrado entre o Município da Madalena e a empresa local Madalena Progresso, em 04-10-2006, e D, do primeiro aditamento ao mesmo, formalizado em 30-12-2011 (doc.^{os} 01.07 e 01.08).

¹¹ Eng.º Luís Gomes, S.A., Irmãos Cavaco, S.A., Marques, S.A., e Somague-Ediçor, Engenharia, S.A., cada um detendo uma participação correspondente a 12,75% (6 375 euros) do capital social.

¹² Doc.^{os} 01.34 e 01.35.

6.4. Reestruturação do sector empresarial local

- 22 O novo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela [Lei n.º 50/2012](#), de 31 de agosto (doravante, RJAEL), veio determinar a dissolução e sequente liquidação das empresas locais que não observassem os critérios de sustentabilidade definidos na mesma¹³, prevendo, todavia, a possibilidade de as respetivas atividades serem internalizadas nos serviços do Município¹⁴.
- 23 Dado que a Madalena Progresso encontrava-se naquelas circunstâncias, a Assembleia Municipal da Madalena deliberou, em 26-02-2013, sob proposta da Câmara Municipal, aprovar a dissolução e liquidação desta empresa local, concretizada através da transmissão global do seu património para o Município e da internalização das respetivas atividades nos serviços municipais.
- 24 O registo de encerramento da liquidação foi efetuado em 15-12-2016¹⁵.
- 25 O RJAEL determinou, igualmente, a dissolução ou, em alternativa, a alienação integral das participações detidas pelas empresas locais em sociedades comerciais nas quais exercessem uma influência dominante¹⁶, circunstância que se verificava relativamente à participação detida pela Madalena Progresso na Madalenagir.
- 26 Na pendência do procedimento de liquidação da Madalena Progresso, o Município promoveu, por duas vezes, a aquisição, a título gratuito, da totalidade das ações representativas do capital social da Madalenagir. Não obstante, não tendo sido demonstrada a viabilidade e sustentabilidade económica e financeira desta empresa local, nem a racionalidade acrescentada com a operação, tal desiderato não se concretizou¹⁷.
- 27 Em 23-12-2015, na sequência do lançamento de um procedimento por hasta pública¹⁸, a Madalena Progresso alienou as ações representativas da totalidade do capital social da Madalenagir à Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, pelo preço de 2 000 euros, registando, assim, uma menos-valia contabilística de 48 000 euros com a concretização da operação^{19/20}.
- 28 À data, a Madalenagir desenvolvia atividades de natureza exclusivamente administrativa, essencialmente relacionadas com a gestão dos processos de empreitada em curso e dispunha apenas de dois trabalhadores.

¹³ Cf. artigos 62.º, n.º 1, alíneas a) a d), e 70.º, n.º 3, do RJAEL.

¹⁴ Cf. artigos 62.º, n.º 12, e 65.º, do RJAEL.

¹⁵ Cf. [Portal da Justiça](#), introduzindo o número de identificação de pessoa coletiva 512095094.

¹⁶ Cf. artigo 68.º, n.ºs 1 e 2, do RJAEL.

¹⁷ Com este fundamento, e através das Decisões n.ºs 6/2013 – SRATC, de 02-07-2013, e 8/2014 – SRATC, de 23-10-2014, foi recusado o visto à minuta do contrato. Esta última decisão foi mantida pelo Acórdão n.º 8/2015-3MAR-1.S/PL, de 03-03-2015.

¹⁸ Cf. [Anúncio n.º 237/2015](#), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 201, de 14-10-2015, p. 29651.

¹⁹ Doc. 01.20.

²⁰ A Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, é uma sociedade por quotas que foi constituída em 26-11-2014, com um capital social de 1 000 euros, tendo como sócio único Hélder Alberto Martins Fialho (cf. [Portal da Justiça](#), introduzindo o número de identificação de pessoa coletiva 51307770).

- 29 Por outro lado, com referência ao final de 2015, a Madalenagir detinha ativos avaliados em 8,9 milhões de euros, maioritariamente financiados por capitais alheios (8,8 milhões de euros; 99%), destacando-se neste contexto os empréstimos bancários contraídos (8,4 milhões de euros; 95% da estrutura de financiamento da empresa)²¹.
- 30 Perante tais circunstâncias, afigura-se que a alienação da participação detida pela Madalena Progresso na Madalenagir apenas se concretizou face ao compromisso assumido pelo Município de assegurar os recursos necessários à satisfação do serviço da dívida financeira contraída pela Madalenagir, a coberto do contrato-promessa de arrendamento celebrado entre aquelas duas empresas, em 12-06-2012, circunstância que se continua a verificar atualmente, de acordo com o afirmado pelo Presidente da Câmara Municipal da Madalena²².

7. Financiamento dos investimentos

7.1. Empréstimos contratados

- 31 Coube à Madalenagir a obtenção do financiamento necessário à execução dos diversos projetos que constavam do respetivo plano de investimentos, mediante a contratação, em 13-11-2007, de uma abertura de crédito até ao montante de 7 584 000 euros.
- 32 A operação tinha como finalidade financiar a execução de quatro investimentos, cada um deles objeto de um contrato de empréstimo autónomo, a saber: i) Edifício Multiusos, acessos e arranjos exteriores – 604 000 euros; ii) Campo de Jogos de São Mateus – 696 000 euros; iii) Construção de imóvel Sócio-Educativo – 1 345 125 euros; e iv) Construção do Multiusos e do Auditório Municipal – 4 938 875 euros²³.
- 33 Porém, apenas 50% do produto destes empréstimos, correspondente a 3,8 milhões de euros, viria a ser efetivamente aplicado nas finalidades previstas²⁴, razão pela qual a Madalenagir se confrontou com a necessidade de contrair um financiamento

²¹ Doc. 04.05.46.

²² Na resposta apresentada em contraditório no âmbito do [Relatório n.º 2/2023 – FS/SRATC](#), de 22-06-2023 (Reforma do sector empresarial local e das participações locais dos Municípios da Região Autónoma dos Açores), p. 93.

²³ Os empréstimos tinham um prazo de 20 anos, incluindo um período de utilização e carência de capital de três anos, processando-se os respetivos reembolsos em prestações semestrais de capital e juros, sendo estes inicialmente calculados à taxa resultante da média aritmética simples da Euribor a 6 meses, apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros, arredondada à milésima, acrescida de um *spread* de 0,475% (doc.ºs 01.02.01 a 01.02.05).

Relativamente ao empréstimo destinado a financiar a empreitada de construção do Auditório Municipal, constatou-se que o capital mutuado ascendeu, efetivamente a 5 113 280,72 euros – mais 174 405,72 euros do que o montante inicialmente previsto.

²⁴ A Madalenagir acabou por utilizar os restantes 3,8 milhões de euros no financiamento da sua atividade corrente, incluindo a regularização do serviço da dívida dos próprios empréstimos. Sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 5/2017 – FS/SRATC](#), de 16-03-2017 (Utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.), ponto 11, p. 27.

- adicional de 1 770 000 euros, de modo a concluir a empreitada de construção do Auditório Municipal.
- 34 Assim, em 14-07-2015 – data que antecede em cerca de cinco meses a alienação à mencionada entidade privada da totalidade das ações representativas do capital social da Madalenagir –, o respetivo conselho de administração deliberou não só aprovar a contratação daquele empréstimo, bem como proceder à reestruturação dos empréstimos então em vigor, o que em qualquer dos casos determinou um agravamento substancial das condições de financiamento face às inicialmente contratadas²⁵.
- 35 De facto, relativamente aos empréstimos em vigor, a introdução de um valor residual de 30% do capital em dívida na última prestação, para além de projetar para a data de vencimento das operações – a ocorrer entre 2027 e 2032 – um assinalável esforço financeiro, irá, igualmente, implicar um significativo aumento dos juros a suportar, motivado não só pelo diferimento do capital, mas também pelo agravamento do *spread*, que passou de 0,475% para 2,5%²⁶.
- 36 No que diz respeito ao contrato de financiamento celebrado em 02-12-2015, no montante de 1 770 000 euros e vencimento em 2035, as condições contratualizadas foram ainda mais penalizadoras, pois para além de a última prestação também incluir um valor residual de 30% do capital mutuado, foi contratado um *spread* de 3,5%, que acresce à taxa de juro Euribor a 6 meses, indexante utilizado para este efeito^{27/28}.

²⁵ Doc. 01.36.

²⁶ Doc.^{os} 01.02.01 a 01.02.04.

No que respeita ao empréstimo destinado a financiar a execução do Auditório Municipal, foi igualmente negociada a extensão da respetiva maturidade por mais 18 meses, constatando-se, ainda, que o capital contratado foi acrescido de 174 405,72 euros, verba eventualmente relativa à regularização de alguma prestação em dívida.

²⁷ Doc. 04.05.13.

²⁸ A propósito desta operação, o administrador único da Madalenagir veio alegar, em contraditório, que a informação relativa à mesma «... não estava refletida no procedimento de alienação das participações sociais, bem como no documento do contrato de compra e venda das ações celebrado a [23-12-2015]».

Na realidade, nos termos da cláusula quinta do mencionado contrato de compra e venda, «O segundo outorgante [a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}] toma conhecimento do valor do ativo e passivo da empresa na data atual, conforme balancete em anexo ao presente contrato ...». Sucede que o balancete em causa reportava-se ao mês de setembro de 2015 (doc. 01.20, p. 4), data que antecede a da outorga do citado contrato de empréstimo, que ocorreu em 02-12-2015 (doc. 04.05.13), não obstante já em julho de 2015 o então conselho de administração da Madalenagir perspectivar a sua contratação a breve prazo (doc. 01.36, pp. 4 e 5).

Todavia, não deixa de causar estranheza o facto de o atual administrador único da Madalenagir alegar desconhecer os contornos da operação, pois, pelo menos, desde 2012 que presta assessoria financeira à empresa, conforme evidencia a faturação emitida pela sociedade por quotas que gira sob a firma Hélder Alberto Martins Fialho, L.^{da}, resumida no quadro seguinte:

Conta 221 - Fornecedores c/c					Conta 221 - Fornecedores c/c				
Anos	22111017 - Hélder Alberto Martins Fialho, L. ^{da}				Anos	22111017 - Hélder Alberto Martins Fialho, L. ^{da}			
	Mov. Débito no ano	Mov. Crédito no ano	Saldo Débito	Saldo Crédito		Mov. Débito no ano	Mov. Crédito no ano	Saldo Débito	Saldo Crédito
2012	-	-	0,00	2 663,50	transporte	123 945,40	121 281,90	-	-
2013	18 286,24	17 014,74	0,00	1 392,00	2019	0,00	0,00	0,00	0,00
2014	38 208,00	42 126,00	0,00	5 310,00	2020	0,00	0,00	0,00	0,00
2015	24 780,00	19 470,00	0,00	0,00	2021	0,00	0,00	0,00	0,00
2016	21 431,16	21 431,16	0,00	0,00	2022	0,00	0,00	0,00	0,00
2017	21 240,00	21 240,00	0,00	0,00	2023 (até maio)	34 800,00	34 800,00	0,00	0,00

37 Ficou ainda estabelecido que, em determinadas circunstâncias²⁹, o banco financiador poderá alterar unilateralmente a taxa de juros convencionada e demais encargos associados, facto suscetível de implicar um agravamento daquelas condições já de si penalizadoras, na eventualidade de tais contingências se materializarem.

38 Em suma, para financiar a execução do seu plano de investimentos, a Madalenagir contraiu dívida financeira na ordem dos 9,5 milhões de euros.

7.2. Garantias prestadas

39 Em 2007, aquando das negociações encetadas pela Madalenagir com vista à contratação da abertura de crédito de 7 584 000 euros, a Câmara Municipal da Madalena apresentou ao banco financiador uma carta de conforto a título de garantia³⁰, manifestando a sua concordância com as condições da operação e comprometendo-se a tudo fazer para que a empresa cumprisse pontualmente as obrigações emergentes dos contratos de empréstimo celebrados ao abrigo da mesma.

40 No âmbito destas operações, a Madalenagir consignou à satisfação do serviço da dívida «... a totalidade dos fluxos financeiros provenientes da Câmara Municipal da Madalena e da [Madalena Progresso] ...»³¹, nomeadamente das verbas que para o efeito seriam previamente disponibilizadas pelo primeiro à segunda, a coberto de um contrato-programa celebrado em 04-10-2006³², que por sua vez procederia à respetiva transferência para a Madalenagir, S.A., o que não se concretizou³³.

41 Deste modo, em 12-06-2012, veio a ser celebrado o referido contrato-promessa de arrendamento, pelo prazo de 25 anos, no âmbito do qual a Madalena Progresso prometeu tomar de arrendamento à Madalenagir um conjunto de imóveis cuja aquisição/construção/beneficiação seriam da responsabilidade desta última, que para o efeito utilizou parte dos recursos obtidos através dos referidos empréstimos.

42 Com a celebração deste contrato-promessa de arrendamento, a Madalenagir vinculou-se perante a Madalena Progresso a proceder ao pagamento atempado do

2018	0,00	0,00	0,00	0,00
------	------	------	------	------

Fonte: Madalenagir, S.A. – Balancete Geral (Acumulado até Firm), referente aos exercícios de 2012 a 2022; Balancete Geral (até Maio) – 2023.

²⁹ Nomeadamente «... se forem agravados os valores das provisões para riscos de crédito e/ou das reservas de caixa e rácios de capital, ou qualquer outra circunstância que altere significativamente as condições de funding no mercado financeiro, incluindo diminuição de rating da República Portuguesa ou qualquer modificação substancial das condições e regras de financiamento do Banco junto do Banco Central Europeu» – cláusula quinta, n.º 3 do contrato de empréstimo (doc. 04.05.13).

³⁰ Doc. 01.06.

³¹ Cf. cláusula sétima, n.º 1 do contrato de abertura de crédito celebrado em 13-11-2007 (doc. 01.02.05).

³² Ao abrigo deste instrumento contratual, o Município previa transferir para a Madalena Progresso, entre 2007 e 2026, uma quantia na ordem dos 11,7 milhões de euros. Para maiores desenvolvimentos sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 2/2015 –FS/SRATC](#), de 05-03-2015 (Sector empresarial do Município da Madalena – Aplicação da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), ponto 7, p. 15.

³³ Por este motivo, a Madalenagir utilizou parte do produto dos empréstimos para financiar despesas não abrangidas pelas finalidades dos contratos de mútuo, conforme anteriormente assinalado.

- serviço da dívida dos empréstimos contraídos³⁴, com o produto obtido do arrendamento dos referidos equipamentos.
- 43 Com a perspectivada extinção da Madalena Progresso, por força da aplicação do RJAEL, em 20-04-2016 operou-se a internalização desta empresa local no Município da Madalena³⁵, integrando uma despesa estimada em 16,3 milhões de euros, considerando o prazo global do arrendamento (2041).
- 44 A título de garantia do empréstimo contraído em 02-12-2015, no montante de 1 770 000 euros, destinado a financiar a conclusão da empreitada de construção do Auditório Municipal, a Madalenagir consignou a favor do banco a totalidade dos recebimentos provenientes do contrato promessa de arrendamento, posteriormente convertido em contrato definitivo, para além de ter dado de hipoteca o referido imóvel.
- 45 Idêntico procedimento foi adotado relativamente aos restantes imóveis objeto de arrendamento, sobre os quais foram constituídas hipotecas, na sequência do acordo estabelecido com o banco para a reestruturação dos empréstimos que financiaram a respetiva aquisição/construção pela Madalenagir, concretizada nos moldes já explicitados.
- 46 Em suma, o modelo contratual adotado pelos responsáveis municipais para promover a concretização dos investimentos em causa terá pretendido assegurar que seria o Município da Madalena a financiar integralmente o serviço da dívida dos empréstimos contraídos pela Madalenagir, inicialmente através do contrato-programa celebrado com a Madalena Progresso e, posteriormente, por via da conversão do contrato-promessa de arrendamento em contrato prometido ou definitivo.

³⁴ Cf. cláusula décima-primeira, n.º 1, alínea a) do contrato-promessa de arrendamento (doc. 01.05).

³⁵ Doc. 01.37.

PARTE II OBSERVAÇÕES DA AUDITORIA

Capítulo I Arrendamento de imóveis à Madalenagir

8. Contratação do arrendamento

8.1. Caracterização genérica do contrato

47 O contrato-promessa de arrendamento celebrado em 12-06-2012, entre a Madalenagir e a Madalena Progresso – em que esta última, viria a ceder, em 2016, a respetiva posição contratual ao Município da Madalena –, caracteriza-se pelos seguintes elementos essenciais:

Quadro 1 – Ficha técnica do contrato

Descrição	
Data do contrato-promessa	12-06-2012
Data da conversão em contrato definitivo	30-06-2016
Prazo do contrato	25 anos
Termo do contrato	30-06-2041
Objeto	Arrendamento dos seguintes imóveis: Campo de jogos de São Mateus; Edifício Sócio-Educativo do Concelho da Madalena, Polidesportivo Municipal (Caminho da Patinagem) e Auditório Municipal da Madalena do Pico.
Rendas mensais	54 174,55 euros (despesa anual de 650 094,60 euros)
Estimativa da despesa global a suportar pelo Município da Madalena	16 252 365 euros

Fonte: Contrato-promessa de arrendamento.

48 Conforme este Tribunal já tinha assinalado em anterior ação de controlo, «o negócio concretizado poderá implicar despesa para o Município da Madalena, em montante superior a 16 milhões de euros, durante o período de 25 anos, apenas para o uso dos equipamentos, sem adquirir a propriedade ...»³⁶.

49 Tais circunstâncias aconselhariam que os responsáveis municipais, em 2015, antecedendo a abertura do procedimento para a alienação integral da participação pública na Madalenagir, tivessem ao menos promovido a alteração do contrato-promessa, no sentido de acautelar a reversão dos imóveis em causa³⁷ para o património municipal no termo do arrendamento.

³⁶ Cf. Relatório n.º 5/2017 – FS/SRATC, de 16-03-2017 (Utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.), § 61, p. 19.

³⁷ A propósito da eventual reversão dos imóveis, o Município veio, em contraditório, referir que «...por prudência e total boa fé e convicção da sua razão e exclusiva preocupação com o atendimento do interesse público, popôs à empresa Madalenagir uma alteração imediata do contrato de arrendamento, remetendo-se para o clausulado, sob o Anexo II, de que resultar(i)am os termos seguintes, para o que ora releva:

- 50 Ao não terem agido deste modo, aqueles responsáveis permitiram que o controlo dos direitos de propriedade de um conjunto de imóveis municipais, incluindo os que foram tomados de arrendamento pelo Município, transitasse, praticamente a título gratuito, para a empresa privada Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, entidade que adquiriu a totalidade das ações representativas do capital social da Madalenagir, pela quantia de 2 000 euros³⁸.
- 51 Em sede de contraditório, o administrador único da Madalenagir contesta esta asserção do Tribunal, alegando, em síntese, que «... a[Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}] ao adquirir os 100% de capital [da Madalenagir] pagou por uma empresa que tinha de passivo real 8,4 milhões de euros (...) e um ativo real de 5,7 milhões de euros, uma diferença substancial mas negativa, entre o ativo e o passivo de 2,7 milhões de euros».
- 52 Porém, não lhe assiste razão, pois, como demonstrado, a aquisição da referida participação social pela Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, apenas se concretizou porque foi desde sempre assumido pelo Município que os recursos necessários ao pontual cumprimento das responsabilidades emergentes da dívida financeira contraída pela Madalenagir ser-lhe-iam disponibilizados através do

- Introduziu-se uma cláusula nos termos seguintes:

Pág. 15 de 18

No caso de o Município vir a ser impelido pelo Tribunal de Contas, em cumprimento de recomendações deste, a entrar em processo de saneamento financeiro e, neste âmbito, refletindo nas suas demonstrações financeiras/contas o valor presente das responsabilidades que o Tribunal de Contas entende que devem ser assumidas pelo Município da Madalena no âmbito do contrato de arrendamento, deverá o Município, pelos instrumentos/mecanismos financeiros/creditícios legais que resultarem do processo e no âmbito do saneamento financeiro, proceder ao pagamento antecipado da totalidade das rendas contratuais previstas, de acordo com o seguinte:

- a) O valor das rendas será o valor presente das mesmas à data do referido pagamento antecipado e corresponderá estritamente ao montante global necessário, e despesas associadas, à amortização antecipada pela Madalenagir, do crédito bancário até aqui contraído por esta junto da banca (Banco Santander);
- b) Com o pagamento das quantias mencionadas na alínea precedente, os bens imóveis/equipamentos objecto do presente contrato reverterão para o Município e cessará então o presente contrato de arrendamento e ficando o Município ainda obrigado a indemnizar a Madalenagir quanto a eventuais custos fiscais em que esta possa incorrer em virtude de eventual cominação da Autoridade Tributária pelo facto daquela reversão.»

³⁸ Com a concretização daquele negócio, formalizado em 23-12-2015, a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, assumiu o controlo da Madalenagir, cujo balanço, reportado a 31-12-2015, apresentava:

- Um ativo total de 8,9 milhões de euros, dos quais 6,4 milhões de euros diziam respeito aos investimentos então em curso, destacando-se neste contexto as empreitadas de construção do Auditório Municipal da Madalena (3,1 milhões de euros), do Campo de Jogos de São Mateus (1,3 milhões de euros) e de remodelação do Edifício Sócio-Educativo (1,1 milhões de euros), imóveis objeto do contrato-promessa de arrendamento em apreciação. Integravam ainda o ativo da empresa diversos terrenos, globalmente avaliados em 790 mil euros – incluindo-se neste montante o valor dos terrenos subjacentes aos referidos imóveis –, a que acrescia um saldo de tesouraria na ordem dos 940 mil euros.
- Um passivo total de 8,8 milhões de euros, essencialmente determinado pelas responsabilidades emergentes dos empréstimos bancários contraídos, cuja posição, à data, evidenciava responsabilidades na ordem dos 8,4 milhões de euros. O serviço da dívida destes empréstimos é suportado pelo Município da Madalena, através do contrato de arrendamento.
- Capitais próprios no montante de 106 mil euros, dos quais 50 mil euros eram correspondentes à realização do capital social aquando da constituição da empresa, em 2007, decorrendo os restantes 56 mil euros do reconhecimento de subsídios não reembolsáveis associados a ativos fixos tangíveis.

orçamento municipal, a coberto do contrato de arrendamento em apreciação, facto, aliás, confirmado pelo próprio Presidente da Câmara Municipal da Madalena³⁹.

- 53 Ora, correspondendo o mencionado “passivo real” à expressão da dívida financeira da Madalenagir, reportada ao final de 2015⁴⁰, não se alcança outra conclusão senão a de que, nas circunstâncias descritas, a alienação da referida participação social se traduziu na transferência para a esfera jurídica daquela empresa privada, a título substancialmente gratuito, de um conjunto de imóveis que até então integravam o património municipal.
- 54 Ainda a propósito do assunto, mas seguindo outra linha de argumentação, o administrador único da Madalenagir volta a refutar aquela conclusão, alegando, desta feita, que na data em que se concretizou a transmissão daquela participação social, a empreitada de construção do Auditório Municipal encontrava-se suspensa, circunstância que, na sua opinião, configurou «... mais um risco associado à aquisição destas participações ...», dado que a conversão do contrato-promessa de arrendamento em contrato definitivo estava dependente da conclusão da empreitada em causa.
- 55 Sucede, uma vez mais, que não lhe assiste razão, na medida em que tais riscos foram substancialmente mitigados com a decisão do Município em tomar de arrendamento os restantes imóveis, de forma autónoma, logo a 01-01-2016⁴¹.
- 56 Aliás, já em julho de 2015, antecedendo a outorga do contrato de compra e venda da referida participação social, o conselho de administração da Madalenagir tinha logrado alcançar um acordo com o empreiteiro da obra de construção do Auditório Municipal, no sentido de proceder à suspensão dos trabalhos por um prazo de 90 dias, sem que a empresa tivesse de incorrer em quaisquer encargos por danos emergentes ou lucros cessantes do empreiteiro⁴².
- 57 Simultaneamente, decorriam negociações com vista à contratação de um empréstimo adicional de 1 770 000 euros⁴³, destinado a financiar a conclusão da obra, operação que viria a ser formalizada em 02-12-2015⁴⁴, com os encargos inerentes ao serviço da dívida a serem suportados pelo Município, nos moldes já explicitados.
- 58 Por conseguinte, ultrapassada a fase de investimento⁴⁵ – sensivelmente seis meses após a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, ter adquirido a totalidade das ações representativas do capital social da Madalenagir, pelo preço de 2 000 euros – não se

³⁹ Sobre o assunto, cf. § 30, *supra*, e respetiva nota de rodapé.

⁴⁰ Doc. 04.05.46, p. 2.

⁴¹ Doc.^{os} 01.01.03, p. 11, 01.01.04, p. 13, e 01.01.05, p.11.

⁴² Doc. 01.36, ponto 2.

⁴³ *Idem*, ponto 1.

⁴⁴ Doc. 04.05.13.

⁴⁵ Que em relação aos imóveis objeto de arrendamento se deu por concluída em 28-06-2016, com a assinatura do auto de receção provisória da obra de construção do Auditório Municipal.

vislumbra que esta empresa enfrente riscos de maior no desenvolvimento das suas atividades, as quais consistem, essencialmente, na arrecadação das rendas proporcionadas pelos contratos de arrendamento celebrados com o Município e na gestão dos restantes imóveis que transitaram do património municipal para a sua esfera jurídica, na sequência daquela operação.

- 59 Em suma, a factualidade descrita evidencia que a estratégia de investimento gizada pelos responsáveis municipais – no âmbito da qual o contrato em causa assumiu um papel central – terá sido suscetível de comprometer o interesse público municipal, uma vez que, findo o arrendamento, a titularidade dos direitos de propriedade dos imóveis permanecerá na posse da Madalenagir – empresa de capitais exclusivamente privados –, não obstante o Município da Madalena estimar despende com a execução do contrato uma importância na ordem dos 16,3 milhões de euros.

8.2. Rendas contratadas

- 60 O valor das rendas mensais a pagar pelo Município da Madalena durante os 25 anos de vigência do contrato são os seguintes:
- “Campo de jogos Patinagem” – 3 242,25 euros;
 - Edifício sócio-educativo – 5 043,06 euros;
 - Campo de jogos de São Mateus – 9 098,11 euros;
 - Auditório Municipal – 36 791,13 euros⁴⁶.
- 61 O arrendamento dos imóveis objeto do contrato representa, assim, uma despesa anual para o Município da Madalena na ordem dos 650 mil euros.
- 62 Nos termos contratualmente estabelecidos, o valor das rendas poderá ser atualizado, mediante acordo das partes «... com fundamento na alteração das condições económicas do mercado»⁴⁷, cláusula suscetível de indiciar a intenção de o Município assegurar que, mesmo em circunstâncias adversas de evolução dos mercados financeiros, nomeadamente das taxas de juro, a Madalenagir disporá sempre dos meios financeiros necessários ao pontual cumprimento do serviço da sua dívida financeira, para o que concorrem ainda os seguintes aspetos:
- O prazo de execução do contrato de arrendamento abrange todo o período de amortização dos empréstimos contraídos pela Madalenagir;
 - A Madalenagir consignou a totalidade dos fluxos financeiros provenientes do Município à satisfação das responsabilidades emergentes da sua dívida financeira;
 - As rendas faturadas ao Município constituem a principal fonte de receitas da empresa e por vezes única, como sucedeu entre 2016 e 2019.

⁴⁶ Sobre o valor da renda incide o IVA, à taxa legal em vigor.

⁴⁷ Cf. cláusula quinta, n.º 3, do contrato (doc. 01.05).

Quadro 2 – Estrutura das receitas da Madalenagir – 2012-2022

(em Euro e em percentagem)

Madalenagir	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Receitas						
Arrendamentos:						
Município da Madalena (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	429 347,82	650 094,60
Município de São Roque (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal (3)=(1)+(2)	0,00	0,00	0,00	0,00	429 347,82	650 094,60
Outras receitas:						
Alienação ativos tangíveis (4)	0,00	0,00	0,00	169 531,30	0,00	0,00
Outros (5)	0,00	192 952,00	11 251,78	12 000,00	0,00	0,00
Subtotal (6)=(4)+(5)	0,00	192 952,00	11 251,78	181 531,30	0,00	0,00
Total de receitas (7)=(3)+(6)	0,00	192 952,00	11 251,78	181 531,30	429 347,82	650 094,60
Peso relativo das rendas faturadas ao Município da Madalena (8)=(1)/(7)*100	-	0%	0%	0%	100%	100%
Serviço da Dívida	179 663,97	214 635,09	483 946,52	520 809,28	224 674,17	332 408,50

(em Euro e em percentagem)

Madalenagir	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Receitas						
Arrendamentos:						
Município da Madalena (1)	650 094,60	650 094,60	650 094,60	650 094,60	650 094,60	4 329 915,42
Município de São Roque (2)	0,00	0,00	0,00	256 300,00	307 560,00	563 860,00
Subtotal (3)=(1)+(2)	650 094,60	650 094,60	650 094,60	906 394,60	957 654,60	4 893 775,42
Outras receitas:						
Alienação ativos tangíveis (4)	0,00	0,00	77 300,00	39 750,00	0,00	286 581,30
Outros (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216 203,78
Subtotal (6)=(4)+(5)	0,00	0,00	77 300,00	39 750,00	0,00	502 785,08
Total (7)=(3)+(6)	650 094,60	650 094,60	727 394,60	946 144,60	957 654,60	5 396 560,50
Peso relativo das rendas faturadas ao Município da Madalena (8)=(1)/(7)*100	100%	100%	89%	69%	68%	80%
Serviço da Dívida	566 023,13	657 197,67	461 778,10	305 991,73	772 004,14	4 719 132,30

Fonte: Demonstrações financeiras da Madalenagir, S.A.

- 63 De facto, é perceptível a relevância das rendas faturadas ao Município da Madalena na estrutura de receitas da Madalenagir⁴⁸, apenas atenuada nos anos 2021 e 2022, na sequência de um contrato de subarrendamento que a empresa celebrou com o Município de São Roque do Pico, em 08-03-2021⁴⁹.
- 64 Por conseguinte, são os recursos financeiros provenientes do Município da Madalena, a coberto do contrato em apreciação, que têm permitido à Madalenagir cumprir atempadamente as obrigações emergentes da sua dívida financeira, responsabilidades que, até 2015 – exercício que antecedeu o início efetivo do arrendamento –, a empresa satisfaz utilizando parte do produto dos empréstimos contraídos.

⁴⁸ As receitas obtidas em 2013 (193 mil euros) estão relacionadas com a organização de festas e de outros eventos culturais, ao passo que em 2015 (170 mil euros) dizem respeito à alienação de um imóvel à empresa local Madalena Progresso, entretanto extinta. Relativamente às receitas obtidas em 2020 (77 mil euros) e em 2021 (40 mil euros) estarão eventualmente relacionadas com a alienação de lotes para construção.

⁴⁹ Doc. 04.11.04. A coberto deste contrato, com termo em fevereiro de 2025, a Madalenagir subarrendou ao Município de São Roque do Pico três imóveis que tomou de arrendamento neste concelho, auferindo uma renda mensal de 25 630 euros, correspondente a uma receita anual de 307 560 euros.

- 65 Todavia, confrontando os fluxos financeiros associados ao contrato de arrendamento e aos contratos de empréstimo nos primeiros anos de execução em comum (2016-2022), verifica-se que as receitas provenientes das rendas cobradas ao Município da Madalena ultrapassaram em cerca de 711 mil euros⁵⁰ os encargos suportados pela Madalenagir com a regularização do serviço da dívida naquele período, em resultado da estratégia delineada pelos responsáveis municipais para levar a cabo a realização de um conjunto de investimentos, contornando as restrições legais ao endividamento a que o Município se encontrava sujeito⁵¹.
- 66 Aliás, os registos constantes dos balancetes de 2021 e 2022 indiciam que foi com parte deste excedente de recursos proporcionados pelo Município da Madalena que a Madalenagir tomou de arrendamento os imóveis que viria posteriormente a subarrendar ao Município de São Roque, obtendo uma margem com a intermediação do negócio⁵², cujo montante, todavia, não foi possível apurar com rigor.
- 67 A propósito do mencionado excedente de 711 mil euros obtido pela Madalenagir nas circunstâncias acima descritas, o administrador único da empresa veio alegar, em contraditório, que « ... o arrendamento não serviu apenas para pagar o serviço da dívida, mas sim para pagar parte do investimento que estava em curso em finais de 2015, bem como os custos de funcionamento e impostos a que as empresas privadas estão naturalmente sujeitas», concluindo, em síntese, que à referida importância deveria ser deduzida uma verba na ordem dos 100 mil euros, correspondente aos demais encargos suportados pela empresa, para além do serviço da dívida.
- 68 Ora, por coerência com a argumentação aduzida, o referido responsável da Madalenagir deveria também ter considerado neste contexto as receitas obtidas com o subarrendamento de imóveis ao Município de São Roque e com a alienação de imóveis a terceiros, que no período em análise totalizaram 681 mil euros⁵³, aspeto omitido na resposta apresentada em contraditório.

⁵⁰ Mais precisamente 710 758,63 euros, importância que resulta do somatório das rendas, sem IVA, faturadas pela Madalenagir ao Município da Madalena nos anos 2016 a 2022 (4 329 915,42 euros), subtraída das importâncias relativas às rendas que se encontravam por arrecadar no final de 2022 (299 079,35 euros – doc. 04.09.01) e ao serviço da dívida suportado pela entidade empresarial no mesmo período (3 320 077,44 euros). Cabe assinalar que a importância em causa foi ajustada em conformidade com a resposta apresentada em contraditório pelo administrador único da Madalenagir, porquanto, no relato, não tinha sido deduzido o montante das rendas pendente de regularização pelo Município, com referência ao final de 2022. No entanto, em virtude de não se dispor da faturação desagregada correspondente à mencionada importância em dívida no final de 2022, não foi possível apurar e deduzir a quantia relativa ao IVA que incide sobre a renda do Auditório Municipal (que, no limite, poderá ascender a cerca de 41,3 mil euros, admitindo, por hipótese, que os valores por arrecadar diziam exclusivamente respeito a este imóvel).

⁵¹ Sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 02/2015 – FS/SRATC](#), de 05-03-2015 (Sector empresarial do Município da Madalena – Aplicação da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto), ponto 11.2., p. 36.

⁵² Conclusão a que se chegou confrontando os gastos registados pela Madalenagir na subconta “6261 – Rendas e alugueres” – 250 800 euros, em 2021, e 298 900 euros, em 2022 – com o montante das rendas auferidas nestes exercícios através do subarrendamento dos imóveis em questão – respetivamente, 256 300 e 307 560 euros (doc.ºs 04.05.61 e 04.09.01). O facto de se desconhecer se aqueles gastos incluem encargos incorridos com outros bens não permitiu quantificar, com rigor, a margem obtida nesta operação.

⁵³ Doc.ºs 04.05.60, pp. 1 e 6, 04.05.61, pp. 1, 5 e 6, 04.05.62, pp. 1 e 6.

9. Investimentos da Madalenagir nos imóveis objeto de arrendamento

9.1. “Campo de Jogos Patinagem”

- 69 Conforme resulta da matéria apurada em anteriores ações de fiscalização⁵⁴, em 11-04-2011 a Madalenagir adquiriu à Madalena Progresso, pelo preço de 400 mil euros, o prédio urbano onde se encontrava edificado o designado “Pavilhão Multiusos”⁵⁵, equipamento identificado no contrato-promessa de arrendamento com a designação “Campo de Jogos Patinagem” e que foi posteriormente transformado em parque de estacionamento, mantendo-se atualmente a funcionar como tal.

Figura 1 – “Campo de Jogos Patinagem” – 2015



Figura 2 – “Campo de Jogos Patinagem” – 2023



- 70 Tendo por referência a data em que o Município tomou posse efetiva do equipamento – janeiro de 2016 – apurou-se com base nos elementos recolhidos⁵⁶ que a Madalenagir despendeu na concretização deste investimento cerca de 412 mil euros⁵⁷.

9.2. Edifício sócio-educativo

- 71 Por escritura datada de 12-03-2009, a Madalenagir adquiriu ao Futebol Clube da Madalena, pelo preço de 616 mil euros, o prédio urbano onde se encontrava edificada

⁵⁴ Cf. [Relatório n.º 5/2017 – FS /SRATC](#), de 16-03-2017 (Auditoria à utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.), ponto 12.2.6., p. 44.

⁵⁵ O imóvel em causa tinha sido transferido pelo Município para a Madalena Progresso como entrada em espécie relativa ao aumento do capital desta empresa local, operação realizada em 15-02-2011, antecedendo, em cerca de dois meses, a respetiva alienação à Madalenagir. À data, o capital desta empresa era integralmente detido pelo Município, ainda que de forma indireta, através da Madalena Progresso.

⁵⁶ Balancete analítico da Madalenagir referente ao exercício de 2016, após apuramento de resultados, ano em que os investimentos em curso foram concluídos, operando-se a respetiva transferência para as apropriadas contas e subcontas de investimentos (doc. 04.05.56, p. 4).

⁵⁷ Valor a que se chegou, no pressuposto de que a relevação contabilística da aquisição do imóvel observou o disposto na [NCRF 7 – Ativos fixos tangíveis](#), § 58, de acordo com a qual «Os terrenos e edifícios são ativos separáveis e são contabilizados separadamente ...». No caso em concreto, em virtude de a escritura de aquisição do imóvel não evidenciar autonomamente os valores do terreno e do edifício, assumiu-se o critério fiscal constante do artigo 10.º, n.º 3, do [Decreto Regulamentar n.º 25/2009](#), de 14 de setembro, que nestas circunstâncias fixa em 25% o valor do terreno, tendo por referência o valor global da operação.

a sede social desta coletividade, constatando-se que parte daquela verba, na ordem dos 243 mil euros, destinou-se ao cancelamento de hipoteca sobre o imóvel⁵⁸.

Figura 3 – Edifício sócio-educativo – 2015



Figura 4 – Edifício sócio-educativo – 2023



72 Neste contexto, verifica-se que a Madalenagir investiu o montante global de 1,2 milhões de euros⁵⁹ na aquisição e adaptação deste imóvel aos fins pretendidos, funcionando, atualmente, como creche e jardim de infância.

9.3. Campo de Jogos de São Mateus

73 O terreno do Campo de Jogos de São Mateus foi doado pela Fábrica da Igreja Paroquial de São Mateus ao Município da Madalena, na sequência de contrato promessa de doação (com tradição) celebrado em 16-03-2007.

74 Posteriormente, por deliberação da Câmara Municipal da Madalena, de 04-10-2007, o Município cedeu à empresa local Madalena Progresso a respetiva posição no contrato⁶⁰, que por sua vez concedeu o direito de uso do terreno em questão à Madalenagir, com efeitos à data da consignação da empreitada de construção do piso sintético do campo de jogos, cessando tal direito «... com a amortização do investimento a realizar, tendo por base a amortização fiscal do imóvel»⁶¹.

Figura 5 – Campo de Jogos de São Mateus – 2023



⁵⁸ Sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 5/2017 – FS/SRATC](#), de 16-03-2017 (Auditoria à utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.), ponto 12.2.5., p. 43.

⁵⁹ Doc. 04.05.56, p.4.

⁶⁰ Doc. 04.05.08.

⁶¹ Cf. ata da reunião do conselho de administração da Madalena Progresso, de 28-04-2007 (ponto 2 da ordem de trabalhos (doc. 04.05.03).

75 Na realização deste investimento, que incluiu a instalação da estrutura de iluminação do recinto, a Madalenagir despendeu cerca de 1,3 milhões de euros⁶².

9.4. Auditório Municipal

76 Para levar a cabo a construção do Auditório Municipal, a Madalenagir começou por adquirir a particulares dois prédios – um urbano e outro rústico –, pelo preço global de 175 mil euros, tendo a correspondente escritura sido celebrada em 27-08-2010.

77 Após a elaboração dos necessários estudos prévios e projetos, foi então promovido o concurso público para a empreitada de construção do Auditório Municipal, na sequência do qual, em 08-11-2011, foi celebrado o respetivo contrato, com um prazo de execução previsto de 18 meses.

78 Porém, por vicissitudes várias, a obra apenas se daria por concluída em 2016, sensivelmente três anos após o prazo inicialmente previsto⁶³.

Figura 6 – Auditório Municipal – 2023



79 Na construção do Auditório Municipal a Madalenagir investiu cerca de 4,4 milhões de euros⁶⁴, verba que incorpora o custo de aquisição dos terrenos onde foi edificado o empreendimento.

9.5. Custo total dos investimentos

80 Em síntese, a Madalenagir despendeu um montante na ordem dos 7,3 milhões de euros com os investimentos realizados nos imóveis objeto de arrendamento ao Município da Madalena.

⁶² Doc. 04.05.56, p.4. Cabe assinalar que durante a fase de investimento, a Madalenagir adotou uma política de capitalização de gastos que se traduziu na imputação aos investimentos em curso, até à respetiva conclusão, dos encargos de estrutura e da totalidade dos custos financeiros dos empréstimos contraídos para financiar a sua execução. Por conseguinte, a expressão pela qual os correspondentes bens se encontram evidenciados nas demonstrações financeiras da empresa incorpora estes gastos.

⁶³ Sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 5/2017 – FS/SRATC](#) (Auditoria à utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.), de 16-03-2017, ponto 12.2.4., p. 41.

⁶⁴ Doc. 04.05.56, p.4.

Capítulo II

Impacto do arrendamento nas finanças municipais

10. Execução financeira do contrato

10.1. Pagamento de rendas até dezembro de 2022

- 81 Nos termos contratualmente estabelecidos⁶⁵, a conversão do contrato-promessa de arrendamento em contrato definitivo ocorreria após a conclusão da empreitada de construção do Auditório Municipal, prevendo-se, à data, que tal viesse a acontecer em julho de 2014⁶⁶.
- 82 Porém, a referida empreitada só viria a ficar concluída em 28-06-2016⁶⁷, o que não obsteu a que os restantes imóveis tivessem sido arrendados ao Município de forma autónoma, a partir de 01-01-2016, possibilidade prevista no contrato⁶⁸.
- 83 Deste modo, em execução do contrato de arrendamento em apreciação, entre janeiro de 2016 e dezembro de 2022 o Município da Madalena despendeu uma quantia na ordem dos 4,1 milhões de euros⁶⁹, importância que não inclui o IVA que incidiu sobre as rendas respeitantes ao Auditório Municipal, totalizando cerca de 503 mil euros.
- 84 Como assinalado, e excluindo a verba relativa ao IVA⁷⁰, as rendas pagas no período em análise pelo Município da Madalena à empresa privada Madalenagir, excederam em cerca de 711 mil euros os encargos relativos ao serviço da dívida suportado pela empresa no decurso do mesmo.

10.2. Estimativa dos encargos com o arrendamento até 2041

- 85 Pressupondo a manutenção do valor das rendas atualmente praticado – que se manteve inalterado no período em análise –, estima-se que o Município da Madalena venha a despende com a execução do contrato, entre janeiro de 2023 e o respetivo termo, em junho de 2041, um total de 12,2 milhões de euros⁷¹.

⁶⁵ Cf. cláusula quarta, n.ºs 2 e 3, do contrato-promessa de arrendamento (doc. 01.05).

⁶⁶ Tendo por referência a data em que o contrato foi visado pelo Tribunal de Contas (17-01-2012) e o prazo contratualmente previsto para a respetiva execução (18 meses). Sobre o assunto, cf. [Relatório n.º 5/2017 – FS/SRATC](#), de 16-03-2017, (Auditoria à utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A.), ponto 12.2.4., p. 41.

⁶⁷ Cf. auto de receção provisória, de 28-06-2016 (doc. 01.38, p.3)

⁶⁸ Cf. cláusula quinta, n.ºs 6 e 7, do contrato-promessa de arrendamento (doc. 01.05).

⁶⁹ Cf. contas correntes do Município com a Madalenagir referentes aos exercícios de 2016 a 2022 (doc.ºs 04.03.03.05 a 04.03.03.11). De assinalar que a referida importância excede em cerca de 118 mil euros a quantia apurada através dos elementos contabilísticos da Madalenagir, divergência maioritariamente explicada pelos movimentos em trânsito no final de 2022, contabilisticamente registados pela Madalenagir já em 2023).

⁷⁰ Com a exceção assinalada na nota de rodapé ao § 65.

⁷¹ Somatório do valor nominal das rendas a pagar pelo Município no período em referência, excluindo o IVA que incide sobre a renda relativa ao Auditório Municipal, acrescido do montante relativo às rendas que se encontravam por regularizar no final de 2022 (299 079,35 euros), no pressuposto de que a respetiva liquidação ocorra em 2023.

- 86 A confrontação, numa base anual, dos fluxos financeiros associados à estimativa de execução do contrato de arrendamento e dos contratos de empréstimo, em ambos os casos até ao respetivo termo, é evidenciada no Quadro 3, *infra*.

Quadro 3 – Receitas do arrendamento vs. Serviço da dívida – 2023-2041

(em Euro)

Anos	Rendas (1)	Serviço da dívida (2)	Diferença (3) = (1) - (2)	Excedente acumulado (4) = Excedente inicial + (3)
Excedente inicial (acumulado entre 2016 e 2022)				710 758,63
2023	949 173,95	375 745,14	573 428,81	1 284 187,44
2024	650 094,60	750 849,95	-100 755,35	1 183 432,09
2025	650 094,60	749 955,20	-99 860,60	1 083 571,49
2026	650 094,60	749 008,77	-98 914,17	984 657,32
2027	650 094,60	1 057 272,48	-407 177,88	577 479,44
2028	650 094,60	649 321,38	773,22	578 252,66
2029	650 094,60	908 972,07	-258 877,47	319 375,20
2030	650 094,60	545 251,05	104 843,55	424 218,75
2031	650 094,60	544 417,25	105 677,35	529 896,10
2032	650 094,60	1 545 950,16	-895 855,56	-365 959,47
2033	650 094,60	154 215,09	495 879,51	129 920,04
2034	650 094,60	153 933,37	496 161,23	626 081,27
2035	650 094,60	684 631,84	-34 537,24	591 544,04
2036	650 094,60	0,00	650 094,60	1 241 638,64
2037	650 094,60	0,00	650 094,60	1 891 733,24
2038	650 094,60	0,00	650 094,60	2 541 827,84
2039	650 094,60	0,00	650 094,60	3 191 922,44
2040	650 094,60	0,00	650 094,60	3 842 017,04
2041	220 746,78	0,00	220 746,78	4 062 763,82
Total	12 221 528,93	8 869 523,74	3 352 005,19	4 062 763,82

Fonte: Contrato de arrendamento e planos financeiros dos empréstimos, emitidos em junho de 2023.

- 87 A reestruturação dos empréstimos concretizada em execução de uma deliberação tomada pelo conselho de administração da Madalenagir, em 2015, numa altura em que a empresa ainda integrava o sector empresarial do Município da Madalena, implicou um agravamento das condições de financiamento por via da alteração dos *spread's* praticados – de 0,475% para 2,5% –, circunstância que assume particular relevância no atual contexto dos mercados financeiros, caracterizado pela tendência ascendente das taxas de juro de referência.
- 88 Não obstante a estimativa dos encargos emergentes da dívida financeira da Madalenagir refletir os condicionalismos descritos⁷², afigura-se que as rendas a

⁷² Os planos financeiros dos empréstimos disponibilizados pela Madalenagir foram emitidos pela instituição de crédito financiadora em junho de 2023, incorporando, por conseguinte, a revisão mais recente efetuada ao indexante adotado para o cálculo dos juros (Euribor a 6 meses).

De assinalar que na sequência da resposta apresentada em contraditório pelo administrador único da Madalenagir, a divergência constatada na expressão do serviço da dívida relativa ao exercício de 2032 foi ajustada em conformidade.

Todavia, importa salientar que a referida divergência resultou de um erro da informação constante do plano financeiro referente a um dos empréstimos, documento que foi remetido ao Tribunal de Contas pela Madalenagir

pagar pelo Município da Madalena entre janeiro de 2023 e o termo do arrendamento, em junho de 2041, poderão vir a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros os encargos que visam financiar – o serviço da dívida da Madalenagir⁷³ –, com manifesto prejuízo para os cofres municipais.

- 89 Acresce referir que a obtenção daquele excedente decorre do facto de o contrato de arrendamento atingir o seu termo sensivelmente cinco anos e meio após a liquidação integral das responsabilidades emergentes da dívida financeira contraída pela Madalenagir.
- 90 Em contraditório, e a propósito da informação constante do Quadro 3, *supra*, o administrador único da Madalenagir refere que «... o que se deduz (...) é que a empresa Madalenagir em 2029 entrará em incumprimento contratual durante 4 anos, com o banco Santander ...».
- 91 Porém, com base nas novas projeções do serviço da dívida⁷⁴, tal só ocorrerá em 2032 e 2033, embora nos anos subsequentes, e até ao termo do arrendamento, em 2041, os excedentes que a empresa poderá vir a acumular lhe confirmam margem de manobra suficiente para, em conjunto com a instituição de crédito financiadora, equacionar uma solução que lhe permita ultrapassar esta eventual e momentânea situação de insuficiência de meios para fazer face às responsabilidades financeiras emergentes da sua dívida financeira.

e emitido pela instituição de crédito financiadora (cf. doc. 04.05.25, confrontando o montante inscrito na última linha da coluna “Capital” e vencimento em 13-01-2032, com o que consta na penúltima linha da coluna “Valor em dívida” em 13-12-2031, que diferem em 1 milhão de euros, embora fosse suposto apresentarem expressão idêntica).

⁷³ A propósito das projeções efetuadas para o serviço da dívida, que se prolongam até 2035, o administrador único da Madalenagir veio, em contraditório, manifestar a opinião de que as taxas de juro subjacentes às mesmas são «... completamente desfasadas da realidade atual, estando por conseguinte subavaliadas quanto aos montantes anuais do serviço da dívida para os anos de 2023 e seguintes».

Sucedem que as referidas projeções tiveram por referência a data de corte da auditoria – 30-06-2023 – e as condições a que as operações se encontravam sujeitas na referida data, em conformidade com os planos financeiros emitidos pela instituição de crédito financiadora. Como é óbvio, quando ocorrer a próxima atualização da taxa Euribor aplicável aos empréstimos – efetuada com periodicidade semestral – naturalmente que a expressão do serviço da dívida se irá alterar – certamente em alta, devido à atual política de combate à inflação do Banco Central Europeu, que está na origem do atual ciclo de subidas das taxas de juro de referência, que as projetou para a sua expressão mais elevada desde a introdução da moeda única.

Porém, a autoridade monetária da Zona Euro já sinalizou o fim do atual ciclo de subidas das taxas de juro, sendo até expectável que as reduza logo que a inflação esteja controlada, mas certamente para níveis distantes dos valores negativos ou próximos de zero registados entre junho de 2014 e julho de 2022, em resultado da política monetária não convencional adotada neste período para combater os efeitos da maior crise financeira e económica mundial dos últimos 80 anos, originada pela crise do *subprime* nos Estados Unidos da América, em 2008.

Neste cenário, e atendendo ao âmbito temporal das projeções efetuadas para o serviço da dívida (2023-2035), bem como ao facto de refletirem as condições de financiamento que vigoravam em junho de 2023, considera-se que as mesmas têm subjacente uma perspetiva de certo modo conservadora relativamente à evolução das taxas de juro no período considerado.

⁷⁴ Pelos motivos explicitados na nota de rodapé ao § 88, procedeu-se ao recálculo dos encargos inerentes ao serviço da dívida, até à maturidade das operações subjacentes.

10.3. Estimativa do custo total do arrendamento

- 92 Tendo por referência o prazo global do arrendamento, estima-se que os encargos a suportar pelo Município da Madalena com o pagamento de rendas à Madalenagir totalizem cerca de 16,3 milhões de euros.
- 93 Perspetiva-se, igualmente, que estes recursos provenientes do erário municipal permitam àquela empresa privada não só liquidar integralmente o seu passivo financeiro, como ainda obter ganhos adicionais na ordem dos 4,1 milhões de euros, convindo uma vez mais salientar que tais rendimentos ser-lhe-ão proporcionados por alguns dos imóveis que adquiriu a título praticamente gratuito ao Município da Madalena.

11. Evidenciação nas contas do Município da Madalena

- 94 A matéria em causa foi anteriormente abordada no âmbito de uma ação de fiscalização sucessiva realizada ao Município da Lagoa⁷⁵, a qual, sempre que as circunstâncias o justifiquem, é transcrita nos pontos seguintes.

11.1. Definição de um passivo em SNC-AP

- 95 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»⁷⁶. 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»⁷⁷. Os passivos que resultem de obrigações vinculativas de carácter não legal assumem os seguintes atributos⁷⁸:
- 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.
- 96 Constituiu pressuposto essencial para a concretização do plano de investimentos da Madalenagir o facto de ser o Município da Madalena a suportar integralmente o serviço da dívida dos empréstimos contraídos pela empresa para financiar a sua execução.

⁷⁵ Cf. [Relatório n.º 05/2021 – FS/SRATC](#), de 13-05-2021 (Auditoria ao impacto financeiro do arrendamento de terrenos do Tecnoparge pelo Município da Lagoa), ponto 12., p. 32.

⁷⁶ Cf. [Estrutura concetual](#), § 96.

⁷⁷ *Idem*, §§ 97 e 101.

⁷⁸ *Ibidem*, § 102.

- 97 Com tal propósito, foi inicialmente montado um complexo contratual envolvendo o Município da Madalena, a empresa local Madalena Progresso e a Madalenagir, ao qual foi posto termo, na sequência das transformações operadas ao nível do sector empresarial local, seguindo-se a celebração do contrato-promessa de arrendamento, concebido como solução alternativa para fazer chegar à Madalenagir os recursos provenientes do orçamento municipal destinados à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira⁷⁹.
- 98 O grau de compromisso assumido pelo Município da Madalena relativamente às responsabilidades emergentes dos referidos empréstimos encontra igualmente expressão no facto de a Câmara Municipal ter apresentado à instituição de crédito financiadora uma carta de conforto destinada a garantir as operações creditícias, no âmbito da qual e em síntese, se comprometeu a tudo fazer para que a Madalenagir dispusesse sempre dos meios financeiros para, tempestivamente, cumprir as obrigações emergentes do contrato de financiamento⁸⁰.
- 99 Por conseguinte, a conduta adotada pelo Município da Madalena em todo o processo é reveladora da intenção de assumir integralmente aquelas responsabilidades, incutindo em terceiros a expectativa de que tal compromisso será cumprido⁸¹.
- 100 Terá sido fundada nesta expectativa que a empresa privada Quadrante Fantástico Unipessoal, L.^{da}, adquiriu, em 2015, a participação indiretamente detida pelo Município da Madalena na Madalenagir, empresa que não possuía condições mínimas de sustentabilidade⁸².
- 101 Nas circunstâncias descritas, o Município da Madalena colocou-se em situação de não dispor de alternativa suscetível de evitar a saída de recursos associada à liquidação das rendas devidas à Madalenagir, em execução do contrato de arrendamento em apreciação, até porque a empresa consignou tais receitas à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira⁸³.
- 102 Face ao exposto, as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Madalenagir configuram um passivo, de acordo com a definição plasmada na estrutura concetual do SNC-AP, devendo, em conformidade, ser como tal evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Madalena⁸⁴.

⁷⁹ Cf. pontos 6. e 7.2., *supra*.

⁸⁰ Cf. ponto 7.2., *supra*.

⁸¹ *Idem*.

⁸² Cf. ponto 6.4., *supra*.

⁸³ Cf. ponto 7.2., *supra*.

⁸⁴ Em linha com as observações efetuadas pelo Município da Madalena em sede de contraditório, foram efetuadas alterações no sentido de precisar a terminologia utilizada neste ponto específico do Relatório.

11.2. Mensuração do passivo

- 103 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 Madalena⁸⁵ e, em contrapartida, um ativo financeiro para a Madalenagir.
- 104 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»⁸⁶.
- 105 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.
- 106 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 Madalena teria de despendar para o liquidar, com referência à data a que se reportam os cálculos⁸⁷.
- 107 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.
- 108 No que diz respeito à taxa de desconto a utilizar, adotou-se para o efeito a taxa de juro média ponderada dos cinco contratos de empréstimo celebrados pela Madalenagir, tendo por referência as condições vigentes em 31-12-2022 – taxa anual de 5,675%⁸⁸ –, atenta a finalidade subjacente à celebração do contrato-promessa de arrendamento.

⁸⁵ Cf. NCP 18, ponto 3, § 5, subponto 3.1 – Definições gerais.

⁸⁶ *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.

⁸⁷ O valor presente constitui um dos critérios de mensuração previstos na NCP 18.

⁸⁸ O respetivo cálculo teve por base a posição evidenciada pelos empréstimos em 31-12-2022 e as condições então em vigor relativamente a cada uma das operações creditícias, informações que constam do quadro seguinte:

(em Euro e em percentagem)

Capital		Taxa de juro
Contratado	Em dívida 31-12-2022	
604 000,00	298 236,12	6,182%
696 000,00	354 645,05	5,358%
1 345 125,00	772 874,85	5,635%
5 113 280,72	3 671 368,57	5,060%
1 770 000,00	1 493 235,99	7,182%
9 528 405,72	6 590 360,58	-

Fonte: Demonstrações financeiras da Madalenagir – 2022;
Planos financeiros dos empréstimos – junho de 2023.

- 109 Relativamente à referência temporal para o cálculo do valor presente deste passivo, considerou-se, igualmente, a data de 31-12-2022.
- 110 Com base nestes pressupostos, ascende a cerca de 7,4 milhões de euros o valor presente das responsabilidades assumidas pelo Município da Madalena no âmbito do contrato de arrendamento⁸⁹, importância pela qual deverá registar o correspondente passivo financeiro nas suas demonstrações financeiras reportadas à referida data.
- 111 Em contraditório, o Município da Madalena contesta a posição expressa pelo Tribunal relativamente à evidenciação contabilística do contrato de arrendamento, alegando, em síntese, que o mesmo configura uma locação operacional, à luz da NCP 6 – Locações, o que desde logo permitiria afastar a aplicação da NCP 18 – Instrumentos Financeiros, que expressamente exclui do seu âmbito as locações.
- 112 Ora, o designado instrumento contratual inclui cláusulas que o diferenciam do típico contrato de arrendamento:
- As rendas não traduzem apenas a contrapartida pela utilização temporária dos equipamentos, nem o respetivo valor é atualizado de acordo com os coeficientes anualmente apurados pelo INE, prevalecendo como fundamento para este efeito a “alteração das condições económicas de mercado”⁹⁰, aspeto indiciador de que a atualização daquele valor terá por referência as necessidades de financiamento da Madalenagir, de modo a que esta consiga cumprir pontualmente o serviço da respetiva dívida financeira.
 - A entrada em situação de incumprimento da Madalenagir perante terceiros – no caso, a instituição de crédito junto da qual contraiu os empréstimos para financiar a aquisição/construção dos imóveis objeto de arrendamento – confere ao Município o direito à resolução do contrato⁹¹.
 - O Município poderá ainda resolver o contrato em caso de incumprimento, por parte da Madalenagir: i) das obrigações para si decorrentes do mesmo, da sua execução e dos contratos que dele estejam dependentes; ii) de quaisquer obrigações decorrentes de outros contratos a celebrar com o Município ou com terceiros, em cumprimento de obrigações deste contrato⁹².
- 113 Do exposto resulta que a finalidade prática do designado contrato de arrendamento vai muito para além da mera transferência do direito de uso de ativos, mediante o pagamento de uma renda, pois o respetivo clausulado estabelece, igualmente, um conjunto de obrigações que impendem sobre o locador – a Madalenagir – no seu relacionamento com terceiros, nomeadamente com a instituição de crédito

⁸⁹ Cf. [Apêndice III](#).

⁹⁰ Cf. cláusula quinta, n.º 3, do contrato-promessa de arrendamento, entretanto convertido em contrato definitivo (doc. 01.05).

⁹¹ *Idem*, cláusula décima-primeira, n.º 3, conjugada com o n.º 1, alíneas a) e b).

⁹² *Ibidem*, cláusula décima-sétima, alíneas a) e b).

financiadora, factualidade que coloca em crise a subsunção do contrato à NCP 6 – Locações.

114 Em suma, a correta qualificação do negócio jurídico subjacente ao designado contrato de arrendamento pressupõe, antes de mais, a interpretação integral do respetivo clausulado, bem como a ponderação das circunstâncias que precederam a sua celebração e dos objetivos que se pretenderam alcançar com a sua outorga.

115 Neste contexto, não subsistem dúvidas de que o referido contrato assumiu centralidade no complexo contratual que foi concebido pelos responsáveis municipais com um propósito bem definido, não contestado em contraditório: o de permitir ao Município aceder indiretamente, através da Madalenagir, a financiamento para concretizar um conjunto de investimentos, contornando as restrições legais ao endividamento a que se encontrava sujeito, sendo o contrato de arrendamento o meio utilizado para disponibilizar à empresa os recursos necessários à satisfação das responsabilidades emergentes dos empréstimos contraídos.

116 Assim sendo, fenece a argumentação aduzida em contraditório no sentido de qualificar o contrato em apreciação no âmbito da NCP 6 – Locações.

11.3. Efeitos do arrendamento na dívida total do Município

117 Através da consulta ao processo de prestação de contas do Município da Madalena, relativo ao exercício de 2022, verificou-se que as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento não se encontravam evidenciadas nas respetivas demonstrações financeiras.

118 Assim, constata-se que o reconhecimento e mensuração do passivo emergente do contrato de arrendamento irá traduzir-se num agravamento da dívida total do Município da Madalena, na ordem dos 7,4 milhões de euros, com referência a 31-12-2022.

119 Com base nos elementos constantes do mapa de aferição da dívida total do Município elaborado pela Direção-Geral das Autarquias Locais (DGAL)⁹³, no qual é evidenciada a evolução do referido indicador no exercício de 2022, procedeu-se ao recálculo do limite da dívida total⁹⁴, considerando-se neste contexto o passivo resultante do contrato de arrendamento, mensurado pelo correspondente valor presente, reportado à referida data.

⁹³ Doc. 04.03.04.

⁹⁴ Em conformidade com o disposto no artigo 52.º, n.ºs 1 e 2, do [RFALEI](#).

120 Com estes pressupostos, a dívida total do Município da Madalena ascenderia a 10,1 milhões de euros⁹⁵, dos quais 7,4 milhões de euros respeitam ao passivo emergente do referido instrumento contratual⁹⁶.

Quadro 4 – Dívida total do Município da Madalena – 31-12-2022

(em Euro e em percentagem)

(1)	Média da receita corrente líquida cobrada de 2019 a 2021	6 108 297,53	
(2)=(1)x1,5	Limite da dívida total a 31-12-2022	9 162 446,30	100,00%
	Município da Madalena		
(3)	Dívida total a terceiros (incluindo dívidas não orçamentais)	2 820 766,65	
(4)	Dívida das entidades participadas	208 416,48	
(5)=(3)+(4)	Dívida total	3 029 183,13	
	Dívidas excluídas		
(6)	Dívidas não orçamentais	21 862,81	
(7)	Capital de empréstimos excecionados	377 488,81	
(8)=(5)-(6)-(7)	Dívida total relevante para efeitos do limite	2 629 831,51	
(9)=(8)/(2)	Contributo do Município da Madalena para o limite da dívida		28,70%
(10)	Passivo emergente do contrato de arrendamento	7 434 234,77	
(11)=(10)/(2)	Contributo deste passivo para o limite da dívida		81,14%
(12)=(10)+(8)	Capacidade de endividamento utilizada	10 064 066,28	109,84%
(13)=(12)-(2)	Excesso de endividamento	901 619,99	9,84%
(14)=(12)/(1)	Dívida total/Média da receita corrente líquida de 2019 a 2021		1,65

Fonte: Direção-Geral das Autarquias Locais (DGAL) e processos de prestação de contas do Município da Madalena. Elaboração própria.

121 Face aos resultados obtidos, constata-se que, acrescentando ao passivo as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento, o Município da Madalena registaria um excesso de endividamento na ordem dos 902 mil euros, ou seja, 9,84% para além do respetivo limite legal.

122 Nestas circunstâncias, o Município da Madalena fica 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 ao saneamento financeiro, mecanismo de recuperação financeira municipal previsto no RFALEI, tendo em vista a reprogramação da respetiva dívida e a consolidação de passivos financeiros.

123 Sobre o assunto, convém desde já esclarecer que a adesão do Município da Madalena aos mecanismos de recuperação financeira municipal é uma decorrência da lei⁹⁷ e não uma imposição do Tribunal, como se pretende fazer crer em contraditório, estando o respetivo processo sujeito a fiscalização prévia.

⁹⁵ Inclui a dívida das entidades participadas pelo Município da Madalena, de acordo com os critérios definidos no artigo 54.º do RFALEI. Sobre o assunto, cf. doc.ºs 04.12.01 e 04.12.02.

⁹⁶ Para efeitos de reconhecimento, mensuração das transações subjacentes ao contrato e respetiva divulgação nas demonstrações financeiras do Município, deverá atender-se ao disposto na NCP 2 – Políticas Contabilísticas, Alterações em Estimativas Contabilísticas e Erros.

⁹⁷ Em conformidade com o disposto no artigo 58.º, n.º 1, alínea a) do RFALEI.

124 Assim sendo, a matéria em apreço não suscita qualquer observação adicional, remetendo-se para aquela sede a apreciação das projetadas opções gestonárias dos responsáveis municipais no âmbito daquele processo, envolvendo o contrato em causa.

12. Fragilidades do modelo de financiamento adotado

125 O Município da Madalena recorreu, inicialmente, a um modelo assente na criação de uma parceria público-privada de tipo institucional – a Madalenagir – para promover a execução de um conjunto de investimentos.

126 A intervenção da Madalenagir no processo limitou-se à obtenção dos financiamentos necessários à aquisição de diversos imóveis e à promoção das empreitadas de construção de alguns empreendimentos, assumindo o Município da Madalena os correspondentes encargos com o serviço da dívida.

127 Em 2010, na sequência da aquisição, pela empresa local Madalena Progresso, das participações detidas pelos parceiros privados no capital social da Madalenagir, foi posto termo à parceria, passando a segunda a dispor de capitais exclusivamente públicos e, conseqüentemente, a integrar o sector empresarial do Município da Madalena.

128 Foi, pois, na qualidade de empresa local que a Madalenagir celebrou com a Madalena Progresso, em 12-06-2012, o contrato-promessa de arrendamento, peça central da estratégia delineada pelos responsáveis municipais para assegurar a disponibilização à Madalenagir, através do orçamento municipal, dos recursos destinados à liquidação das responsabilidades emergentes da sua dívida financeira.

129 Sucede que em virtude das condicionantes impostas pelo RJAEL, a Madalena Progresso foi objeto de decisão de dissolução e sequente liquidação, na pendência da qual cedeu a sua posição contratual no arrendamento ao Município da Madalena, que, por sua vez, teve de alienar a participação que indiretamente detinha na Madalenagir, representativa da totalidade do respetivo capital social, operação concretizada em 23-12-2015, pelo preço de 2 000 euros, em resultado da qual a empresa passou a ter natureza exclusivamente privada.

130 À data, a Madalenagir dispunha de ativos avaliados em 8,9 milhões de euros⁹⁸, adquiridos com recurso a dívida financeira, cujos encargos e reembolso são suportados pelo Município da Madalena, nos moldes explicitados.

131 Do exposto resulta que a estratégia montada pelos responsáveis municipais para financiar a execução de diversos investimentos acabou por se traduzir na transferência, a título praticamente gratuito, de um conjunto de ativos que integravam o património municipal para a esfera jurídica da empresa privada Madalenagir, incluindo os imóveis arrendados ao Município.

132 Por conseguinte, em execução do contrato de arrendamento, e até ao seu termo, em 2041, o Município irá despende a quantia estimada de 16,3 milhões de euros para

⁹⁸ Doc. 04.05.46, p. 2.

usufruir de um conjunto de imóveis que outrora integraram a sua esfera patrimonial, quando o investimento realizado nos mesmos ascendeu a cerca de 7,3 milhões de euros, dando-se ainda o caso de, findo o arrendamento, a titularidade do direito de propriedade sobre aqueles imóveis permanecer na posse da empresa privada Madalenagir.

133 Nestas circunstâncias, estima-se que as rendas a pagar pelo Município possam vir a exceder em cerca de 4,1 milhões de euros os recursos necessários à liquidação integral das responsabilidades emergentes da dívida financeira da Madalenagir, tendo subjacente as condições de financiamento vigentes em junho de 2023, data de corte da auditoria.

134 Face ao exposto, conclui-se que o contrato em análise é suscetível de lesar o interesse público municipal.

PARTE III CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

13. Principais conclusões

- 135 Em anteriores ações de fiscalização realizadas ao Município da Madalena, abrangendo as entidades que então integravam o respetivo sector empresarial, constatou-se que os responsáveis municipais tinham gizado um modelo para a concretização de diversos investimentos assente na constituição de uma parceria público-privada de tipo institucional – a Madalenagir –, a quem coube a obtenção do financiamento necessário à execução daqueles investimentos, bem como a gestão de alguns processos de empreitada.
- 136 Constituiu pressuposto essencial para a realização daqueles investimentos o facto de ser o Município da Madalena a suportar integralmente o serviço da dívida financeira contraída pela Madalenagir para financiar a sua execução, assumindo o contrato-promessa de arrendamento em apreciação papel central na estratégia definida com aquele propósito.
- 137 Em 2010, com a aquisição, pela empresa local Madalena Progresso, das participações detidas pelos parceiros privados no capital da Madalenagir, foi posto termo à referida parceria, passando o Município a deter, indiretamente, a totalidade do capital social desta sociedade comercial, que deste modo adquiriu a natureza de empresa local.
- 138 Face ao que antecede, apresentam-se a seguir as principais conclusões a que se chegou no âmbito da presente ação.

Ponto do Relatório	Conclusões
	Celebração do contrato-promessa de arrendamento e encargos emergentes para o Município
7.2. 8.2. 12.	Em 12-06-2012, a Madalena Progresso prometeu tomar de arrendamento à Madalenagir, pelo prazo de 25 anos, quatro imóveis (que, à data, se encontravam em fase de construção ou a ser alvo de obras de reabilitação), obrigando-se, em contrapartida, a pagar-lhe um montante na ordem dos 16,3 milhões de euros, acrescido do IVA, quando aplicável. À data da celebração do contrato, ambas as empresas integravam o sector empresarial do Município da Madalena.
6.4. 7.2. 8.2.	Em 15-12-2016, a Madalena Progresso foi extinta, mediante internalização nos serviços municipais, transferindo-se para o Município a posição de arrendatário, incluindo a obrigação de pagar à Madalenagir as rendas devidas até ao termo do contrato, em junho de 2041.
11.1.	O contrato em causa permitiu ao Município fazer chegar à Madalenagir os recursos provenientes do orçamento municipal destinados à satisfação da respetiva dívida financeira, contornando as restrições legais ao endividamento a que se encontrava sujeito.

Ponto do Relatório	Conclusões
<p>6.4. 8.1. 11.1.</p>	<p>Finalidade do arrendamento e salvaguarda do interesse público municipal</p> <p>Em virtude das condicionantes impostas pelo RJAEL, o Município teve de alienar a participação que indiretamente detinha na Madalenagir, representativa da totalidade do respetivo capital social, operação concretizada em 23-12-2015, pelo preço de 2 000,00 euros, passando a empresa a assumir natureza exclusivamente privada.</p> <p>Com referência ao final de 2015, a Madalenagir detinha ativos avaliados em 8,9 milhões de euros, maioritariamente financiados por capitais alheios (8,8 milhões de euros; 99%), destacando-se neste contexto os empréstimos bancários contraídos para financiar a execução de diversos investimentos de âmbito municipal (8,4 milhões de euros; 95% da estrutura de financiamento da empresa).</p> <p>Sucedo que a coberto do contrato arrendamento em apreciação, o Município continua a disponibilizar à Madalenagir os recursos destinados à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira.</p> <p>Nestas circunstâncias, a operação descrita traduziu-se na transferência, a título substancialmente gratuito, daquele conjunto de ativos que integravam o património municipal para a esfera jurídica da empresa privada Madalenagir, incluindo os imóveis tomados de arrendamento pelo Município.</p> <p>Consequentemente, em execução do contrato de arrendamento, e até ao seu termo, em junho de 2041, o Município irá despende a importância estimada de 16,3 milhões de euros para usufruir de um conjunto de imóveis que outrora integraram a sua esfera patrimonial, quando o investimento realizado nos mesmos ascendeu a 7,3 milhões de euros, dando-se ainda o caso de, findo o arrendamento, os respetivos direitos de propriedade permanecerem na titularidade da Madalenagir, cujo capital social é integralmente privado.</p>
<p>8.1. 10. 12.</p>	<p>Entre janeiro de 2016 e dezembro de 2022 o Município despendeu o montante de 4,1 milhões de euros com o pagamento daquelas rendas (excluindo o IVA), verba que excedeu em cerca de 711 mil euros os encargos relativos ao serviço da dívida suportado pela empresa no decurso do mesmo.</p> <p>Com base nas atuais condições de financiamento, perspectiva-se que entre janeiro de 2023 e o termo do arrendamento, em junho de 2041, as rendas a pagar pelo Município possam vir a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros o serviço da dívida da Madalenagir no período em referência, podendo mesmo atingir os 4,1 milhões de euros, considerando todo o período do arrendamento.</p> <p>Os factos descritos demonstram que o negócio concretizado é suscetível de lesar o interesse público municipal.</p>

Impacto financeiro do arrendamento nas finanças municipais	
11.1.	De acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, as responsabilidades emergentes do contrato-promessa de arrendamento celebrado com a Madalenagir – convertido em contrato definitivo em 30-06-2016 – cumprem os critérios de reconhecimento de um passivo financeiro, devendo, em conformidade, ser como tal reconhecidas e evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Madalena.
11.2.	Com base nos critérios de mensuração previstos na NCP 18 – Instrumentos Financeiros, ascende a cerca de 7,4 milhões de euros o valor presente do passivo financeiro originado pelo contrato de arrendamento em apreciação, quantia pela qual o Município deverá registá-lo nas suas demonstrações financeiras, reportadas a 31-12-2022.
11.3.	Em consequência do reconhecimento daquele passivo financeiro e da reexpressão retrospectiva dos seus efeitos nas demonstrações financeiras de 2022, verifica-se que a dívida total do Município ultrapassou o respetivo limite legal em cerca de 902 mil euros (+9,8%). Nestas circunstâncias, o Município fica obrigado, por força da lei, a reduzir o excesso de endividamento e a aderir aos mecanismos de recuperação financeira municipal previstos no RFALEI.

14. Recomendação

139

Tendo presente as observações constantes do presente Relatório, considera-se pertinente formular a seguinte recomendação ao Município da Madalena:

Recomendação	Ponto do Relatório
<p>Proceder ao reconhecimento e mensuração, de acordo com o referencial contabilístico do SNC-AP, das responsabilidades emergentes do contrato-promessa de arrendamento celebrado com a Madalenagir em 12-06-2012, entretanto convertido em definitivo em 30-06-2016, evidenciando o correspondente passivo nas respetivas demonstrações financeiras.</p>	<p>11.</p>

Impacto esperado: Cumprimento da legalidade e da regularidade e melhoria da gestão financeira pública, da transparência e da responsabilidade.

15. Decisão

Aprova-se o presente relatório, 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 da recomendação formulada, o Presidente da Câmara Municipal da Madalena deverá informar o Tribunal, até 30-04-2024, sobre:

- a) As medidas tomadas tendo em vista o acatamento da recomendação formulada;
- b) O nível da dívida total do Município, reportado a 31-12-2023;
- c) Se for caso disso, as diligências encetadas pelo Município face às normas do RFALEI sobre o desequilíbrio financeiro e adesão aos mecanismos de recuperação financeira municipal.

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.

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

Remeta-se cópia do presente relatório ao Presidente da Câmara Municipal da Madalena, 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 à Presidência do Governo Regional, com competência em matéria de cooperação com o poder local.

Remeta-se ainda cópia do presente Relatório à Madalenagir, S.A.

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

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

Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas, em 24 de novembro de 2023.

A Juíza Conselheira

(Cristina Flora)

Conta de emolumentos

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

Unidade de Apoio Técnico-Operativo III	Ação n.º 23/D283
Entidade fiscalizada:	Município da Madalena

Sujeito passivo	Receitas próprias
Município da Madalena	Sim

(em Euro)

Descrição	Base de cálculo		Valor
	Unidade de tempo ⁽²⁾	Custo Standard ⁽³⁾	
Desenvolvimento da ação:			
— Fora da área da residência oficial	12	119,99	1 439,88
— Na área da residência oficial	125	88,29	11 036,25
	Emolumentos calculados		12 476,13
Emolumentos mínimos ⁽⁴⁾	1 716,40		
Emolumentos máximos ⁽⁵⁾	17 164,00		
Total de emolumentos e encargos a suportar pelo sujeito passivo			12 476,13
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>standard</i>, por UT, aprovado por deliberação do Plenário da 1.ª Secção, de 3 de novembro de 1999:</p> <p>Ações fora da área da residência oficial119,99 euros</p> <p>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	Ana Medeiros	Auditora-Coordenadora
	Lígia Neves	Auditora-Chefe
Execução	Rui Nóbrega Santos	Auditor
	Célia Prego Alves	Técnica Verificadora Superior Principal ⁹⁹

⁹⁹ Até 31-07-2023.



Anexos

Respostas dadas em contraditório



Exma. Senhora
Meritíssima Juíza Conselheira da Secção Regional
dos Açores do Tribunal de Contas
Rua Ernesto do Canto, N.º 34
9504-526 PONTA DELGADA

sra@tcontas.pt

Sua Referência	Sua Comunicação de	Ofício n.º	Proc. n.º	Data
1511-ST	2023-09-07	5816	'processo nº'	06/10/2023

Assunto: Envio de relato para contraditório Auditoria ao sector empresarial local – Município da Madalena - Ação n.º 23/D283

Tendo presente o assunto à margem melhor identificado, vimos, por este meio, muito respeitosamente, responder, do modo seguinte:

- 1) Antes de prosseguirmos, devemos fazer relevar que não é sem reconhecido desconforto, no mínimo, que se lamenta que o relato da auditoria está, *de início ao fim*, lamentavelmente pejado de considerações inaceitáveis, de *juízos de valor* que colocam em causa o mérito das decisões autárquicas na matéria em apreço, porém totalmente descontextualizadas da realidade.
- 2) O Município teve de extinguir a empresa Madalena Progresso e de alienar a participação social que esta detinha na Madalenagir – aliás, como também constatado, embora *en passant*, quase de modo despercebido, no relato, **o Município tudo fez para adquirir a participação social na empresa Madalenagir, o que o tribunal de contas nunca aceitou.**
- 3) E isso porquê (o que está omisso no relato)? **Precisamente, porque, antes do mais, na altura do estabelecimento das relações contratuais entre duas empresas directamente, a Madalena Progresso e a Madalenagir, para o Município nunca esteve em causa a ambiência pública dos equipamentos construídos, que, nessa altura, era inquestionável que sempre pertenceriam ao “Grupo Municipal”.**
- 4) As regras legais mudaram e foi por via da liquidação da empresa MADALENA PROGRESSO, que o Município se viu **legalmente vinculado a assumir todas as suas responsabilidades (ativos e passivos), onde se incluía o contrato promessa, no entretanto**



consubstanciado em contrato prometido, de arrendamento dos equipamentos acima indicados.

- 5) A Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, aprovou o novo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, revogando, entre outros diplomas, a Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, que até então regulava o Setor Empresarial Local.
- 6) De entre as alterações introduzidas por este diploma destacam-se as novas regras da dissolução das empresas locais.
- 7) No que se refere à dissolução das empresas locais, o legislador consagrou, no artigo 62.º/1 da Lei n.º 50/2012, a obrigatoriedade de extinção das entidades empresariais locais cujos resultados dos últimos três anos se enquadrassem numa das seguintes situações:

As respetivas vendas e prestações de serviços não cobrem, pelo menos, 50% dos custos totais dos correspondentes exercícios;

- a) O peso contributivo dos subsídios à exploração é superior a 50% das receitas;*
- b) O valor do resultado operacional subtraído do valor correspondente às amortizações e depreciações é negativo;*
- c) O resultado líquido é negativo.*

- 8) Verificando-se uma daquelas situações, estava o Município vinculado a tomar a deliberação da dissolução da entidade empresarial local no prazo de seis meses, contados a partir da data de entrada em vigor da mesma Lei.
- 9) A par da dissolução de empresas locais encontrava-se prevista a possibilidade de internalização das respetivas atividades nos serviços da entidade pública participante (artigo 65.º da Lei n.º 50/2012).
- 10) No seguimento da publicação da Lei n.º 50/2012, o Município procedeu à análise das contas da empresa Madalena Progresso, tendo verificado que esta não cumpria os requisitos previstos no artigo 62.º da Lei n.º 50/2012.
- 11) Por essa circunstância e como estabelece Lei n.º 50/2012, resultou para o Município a obrigatoriedade de dissolução daquela empresa.



- 12) E o que foi votado por unanimidade em assembleia Municipal.
- 13) A simples entrada em vigor da referida Lei nº 50/2012, nos precisos termos em que esta lei foi feita (e sem cuidarmos nesta sede de saber se foi uma lei *bem feita* ou *mal feita*) consubstanciou um verdadeiro *factum principis* (*fait du prince*), tal como a doutrina tradicionalmente tem eleito este conceito – cfr., a título meramente exemplificativo, Gonçalo Guerra Tavares, Nuno Monteiro Dente, in Código dos Contratos Públicos, comentado, vol. II (artigos 278º a 473º)”, pp 93, citando, v.g. Pedro Gonçalves e Carla Amado Gomes.
- 14) Depois, a auditoria não tem uma única palavra sequer para o mérito da persecução das atribuições municipais através do contrato de arrendamento.
- 15) É correcto contextualizar-se que continua hoje o Município a assumir os referidos compromissos; PORÉM não só face à inevitabilidade de a lei (por liquidação) o ter imposto, mas FUNDAMENTALMENTE PORQUE esteve e continua a **estar primacialmente subjacente a superior realização do interesse público da população em matéria de cultura, lazer e bem-estar social geral, por via da disponibilização à população, via arrendamento, dos referidos equipamentos, valorizando-se a afetação pública destes ao serviço pleno da população.**
- 16) Mais, o Município coloca a *cultura* ao serviço reflexo de toda a ilha do Pico – e não só do Concelho da Madalena.
- 17) Vejam-se os exemplos dos eventos realizados em 2018, 2019, 2021 e 2022 (não se considerou o ano de 2020, no qual a grave pandemia mundial da doença Covid-19 a todos afetou) – **Anexo I** -, tanto no auditório, como no ringue de patinagem, como no campo de futebol..., circulando e ocupando-se milhares de atletas e milhares de pessoas regularmente e utilizando-se dos equipamentos arrendados.
- 18) São eventos que decorrem ao longo de todo o ano civil, proporcionando à população todo o tipo de iniciativas culturais e sociais que têm como objectivo o seu enriquecimento no caminho do desenvolvimento concelhio e humano.
- 19) A auditoria “foca-se” em alegado “serviço de dívida”, mas, lamentavelmente, vai mais longe e tece considerações/juízos de valor que de modo nenhum se aceitam.



20) Veja-se que no relatório do tribunal de contas, de março de 2017 (N.º 5/2017 – FS/SRATC - Auditoria Utilização de empréstimos pela Madalenagir, S.A. - Ação n.º 15-208FS1), é expressamente reconhecido pela auditoria o seguinte (pp 24 daquele relatório – destacados, nossos):

“Face ao exposto, concluiu-se, no relato, que a operação descrita permitiu ao Município da Madalena aceder, indiretamente, a financiamento bancário, destinado à concretização de investimentos de âmbito municipal, à margem da respetiva capacidade legal de endividamento, mas assumindo os encargos inerentes.

Tal suscitou, em contraditório, os seguintes comentários:

... a afirmação (...) não é correcta e encontra-se, até, totalmente descontextualizada daquele que veio a ser o entendimento superior do Tribunal de Contas sobre a matéria do endividamento municipal, porquanto (...) através do Acórdão no 2/2015, de 13 de janeiro (...), o Plenário da 1.ª secção do Tribunal de Contas sentenciou, de modo inequívoco, que os empréstimos das empresas participadas não relevavam para o endividamento das entidades públicas - ainda que indiretamente - participantes, a menos que as empresas locais participadas se encontrassem em desequilíbrio financeiro, nos termos dos arts. 55.º/2 e 4 e 41.º do RJAEL - o que não era o caso. (...)

17. Como bem se evidencia, não há nem nunca houve qualquer financiamento municipal, nem directo, nem indirecto, do Município à empresa Madalenagir.

18. Acresce que, por força de lei, o supra referido contrato-programa veio mesmo a resultar completamente inócuo, autenticamente “letra-morta”, face ao sucedido no conhecido “período Troyca”, no qual a Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, com a sua actual redacção), veio deitar por terra aquele mesmo contrato programa.



No entanto, não se expressou o entendimento de que os empréstimos relevavam para efeitos de cálculo da capacidade legal de endividamento do Município. Pelo contrário, pretende-se salientar que:

- A operação realizada através da Madalenagir permitiu ao Município aceder indiretamente a financiamento para a concretização de investimentos municipais;
- Com isso não foi afetada a sua capacidade legal de endividamento, como precisamente se referiu;
- Mas, substancialmente, o Município assumiu os encargos com o serviço da dívida, inicialmente por via de contrato-programa e, depois, por via de contrato-promessa de arrendamento.”

21) Claramente, como se evidencia, ficou, desde março de 2017 até hoje, criada no Município a legítima convicção, em total boa fé, de o contrato de arrendamento não ter, não dever ter as consequências que a auditoria hoje pretende que tenha – e, tanto assim que, na altura, nenhuma consequência legal foi cominada pela auditoria ao município, nenhuma recomendação foi feita, sendo as contas do Município todos os anos remetidas ao tribunal, sem que este tenha até aqui formulado quaisquer objeções.

22) Foram precisos quase 7 anos (!) para sermos agora confrontados com a alegada necessidade de relevação de verbas no orçamento municipal, para o efeito da sua capacidade de endividamento.

23) Como melhor veremos, não será desse modo.

Aprofundemos, então, a, sempre elevada e sempre com muito subido respeito, discussão técnica:

24) O modelo de gestão autárquico adoptado pelo Município da Madalena assentava, à data do desenvolvimento dos projectos da Madalenagir, SA, na especialização de actividades que no caso da Madalenagir consistiam “na criação, implementação, desenvolvimento, instalação, gestão e conservação de equipamentos turísticos, desportivos, recreativos, culturais, ambientais e habitacionais de âmbito local no município de Madalena do



Pico” e promover “a implementação, a construção, a gestão e a exploração de áreas, equipamentos e infra- estruturas de desenvolvimento urbano e de construção prioritária no Concelho de Madalena do Pico”.

- 25) E foi a implementação e desenvolvimento deste objecto social que levou à ambição do Grupo Autárquico e que consistiu no desenvolvimento de equipamentos urbanos pela Madalenagir para satisfazer as necessidades dos municipais do concelho da Madalena do Pico.
- 26) Como se tratava de um Grupo Autárquico é lógico que a responsabilidade última do seu desenvolvimento coubesse/coube ao Município da Madalena através da gestão das empresas Madalena Progresso e Madalenagir de forma a concretizar os seus objectos sociais, que não eram mais que os objectivos municipais do Município da Madalena, naquelas áreas.
- 27) Ora, se aquelas empresas municipais eram o garante do desenvolvimento dos objectivos de *“criação, implementação, desenvolvimento, instalação, gestão e conservação de equipamentos turísticos, desportivos, recreativos, culturais, ambientais e habitacionais”* do Município da Madalena, a preocupação do seu financiamento também era legitimamente do Município da Madalena, dado ser ele a *“empresa mãe”* do Grupo Autárquico.
- 28) Por outro lado, o contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a Madalena Progresso e a Madalenagir foi o instrumento necessário à regulação da utilização dos equipamentos detidos pela Madalenagir e a utilizar pela Madalena Progresso, cuja renda foi, legitimamente, definida como sendo o preço de mercado pela utilização dos vários equipamentos.
- 29) Pode, com inquestionável certeza e conclusão quanto a este ponto, dizer-se que a estrutura de financiamento do Grupo Autárquico foi definida em 2007 e foi a que mais se adequava aos seus interesses, como se pode constatar pelo Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento de Diversos Investimentos no Concelho da Madalena, Ilha do Pico com Consignação de Receitas celebrado entre a Madalenagir, S.A. e o Banco Comercial dos Açores, S.A. em 13 de Novembro de 2007, e que se traduziu na abertura de um crédito de 7.584.000,00 euros para financiamento dos vários projectos que a Madalenagir se propunha desenvolver.



- 30) E que após o seu desenvolvimento eram colocados ao serviço do Município da Madalena através de um contrato de arrendamento, com preços definidos e acordados entre as partes, que como se pode constatar no próprio projecto de Relatório do TC eram superiores ao valor do serviço da dívida, pelo que não é correcto dizer que o contrato de arrendamento *servia unicamente para pagar o serviço da dívida*, porque efectivamente eram os correspondentes ao valor de mercado como se pode constatar pela avaliação acima referida.
- 31) No projeto de relatório é apresentado no ponto 11 – Evidenciação nas contas do Município da Madalena no qual são referidas várias construções teóricas à volta da carta conforto destinada a garantir as operações creditícias e do contrato-promessa de arrendamento celebrado com a Madalenagir, para concluir, o referido projecto de relatório, que *“as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Madalenagir preenchem os critérios de reconhecimento de um passivo previstos na estrutura conceptual do SNC- AP, devendo, em conformidade, ser como tal evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Madalena”*.
- 32) Analisando esta conclusão expressa no parágrafo 87 do ponto 11 do projecto de Relatório do TC, verifica-se que o mesmo assenta, unicamente, no conceito de passivo expresso na Estrutura Conceptual do SNC-AP.
- 33) Devemos, no entanto, ter presente que a própria Estrutura Conceptual do SNC-AP estabelece **no parágrafo 17**, que a *“estrutura concetual não é uma NCP¹ e, por isso, não estabelece diretamente critérios para o reconhecimento ou uma mensuração particular ou tema de divulgação”*.
- 34) E de forma mais precisa, a Estrutura Conceptual do SNC- AP conclui no seu **parágrafo 18** que *“Em alguns casos pode haver um conflito entre esta estrutura concetual e uma qualquer NCP. Nos casos em que haja um conflito, os requisitos da NCP prevalecem em relação à estrutura concetual”*.
- 35) Portanto, e em conclusão também quanto a este ponto, de acordo com a Estrutura Conceptual do SNC- AP são as Normas de Contabilidade Pública que determinam os critérios de reconhecimento, de mensuração e de divulgação e não a Estrutura conceptual e em caso de conflito entre as Normas de Contabilidade e Pública e a Estrutura Conceptual **são os requisitos das Normas de Contabilidade Pública que prevalecem em relação à Estrutura Conceptual**.

¹ Norma de Contabilidade Pública



36) Portanto, não se pode, nem deve, sob pena de flagrante ilegalidade, apelar à Estrutura Conceptual do SNC- AP, como faz o projecto de relatório do TC, para a determinação dos critérios de reconhecimento e de mensuração porque *isso é da responsabilidade*, digamos deste modo, das Normas de Contabilidade Pública, e porque **são estas que suportam todo o tratamento e relevação contabilística das Entidades, sendo a finalidade da Estrutura Conceptual, de acordo com o seu parágrafo 16 somente:**

a) Ajudar os responsáveis pelas demonstrações financeiras na aplicação das Normas de Contabilidade Pública na base de acréscimo (NCP) e no tratamento de matérias que ainda venham a constituir assunto de uma dessas normas;

b) Ajudar a formar opinião sobre a adequação das demonstrações financeiras às NCP;

c) Ajudar os utilizadores na interpretação da informação contida nas demonstrações financeiras preparadas; e

d) Proporcionar às entidades normalizadoras da contabilidade os conceitos necessários à formulação das NCP.

37) Portanto, o projecto de relatório, antes de concluir como o faz no seu parágrafo 87, no sentido de que *“as responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento celebrado com a Madalenagir preenchem os critérios de reconhecimento de um passivo previstos na estrutura conceptual do SNC- AP, devendo, em conformidade, ser como tal evidenciadas nas demonstrações financeiras do Município da Madalena”*, deveria ter em atenção a totalidade da norma, neste caso a Estrutura Conceptual do SNC- AP.

38) E, desta forma, verifica-se que o projecto de relatório do TC colide com os normativos contabilísticos do SNC-AP, **nomeadamente a Norma Contabilística 6 – Locações**, ao pretender impor a não aplicação desta Norma e com a Norma de Contabilidade Pública 18 ao impor a sua aplicação, como veremos:

Na verdade,

39) Quanto à Norma de Contabilidade Pública 6 – Locações:

40) Como sabemos, um contrato de arrendamento é um contrato que, de acordo com as Normas do SNC- AP, deve ser tratado em conformidade com as regras definidas pela Norma de Contabilidade Pública 6 – Locações, porque, tal como expresso na própria NPC 6, **uma locação é um acordo pelo qual o locador transfere para o locatário o**



direito de uso de um ativo durante um período de tempo acordado, em troca de um pagamento ou uma série de pagamentos.

- 41) Por outro lado, o parágrafo 2.º da NCP 6 – Locações, estabelece que **“Uma entidade deve aplicar esta Norma na contabilização de todas as locações que não sejam:**
- (a) Locações para explorar ou usar minerais, petróleo, gás natural e recursos similares não renováveis; e
 - (b) Acordos de licenciamento relativos a filmes cinematográficos, gravações de vídeo, peças de teatro, manuscritos, patentes e direitos de autor.”
- 42) Como, claramente, não estamos, no presente caso, perante uma locação *das excepcionadas* pelo parágrafo 2.º da NCP 6, **devemos sempre aplicar esta Norma na contabilização do referido contrato de arrendamento em vigor entre a Madalenagir, S.A. e o Município da Madalena.**
- 43) Devemos, ainda, sublinhar uma outra questão, tal seja a que se prende com **a definição da locação**, i.e., se estamos perante uma *locação operacional* ou se estamos perante uma *locação financeira*.
- 44) Ora, segundo o parágrafo 3.º da NCP 6, locação financeira é uma locação que transfere substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade de um ativo. O título de propriedade pode ou não ser eventualmente transferido.
- 45) Por outro lado, o mesmo parágrafo 3.º determina que locação operacional é uma locação que não é uma locação financeira, porque não está prevista a transferência do título de propriedade.
- 46) Portanto, uma locação é classificada como locação financeira se transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade.
- 47) Uma locação é classificada como locação operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade
- 48) Então, podemos claramente concluir, neste particular, que, como decorre da lei, **o contrato de arrendamento em análise é uma locação operacional por força da aplicação da NCP 6 – Locações, pelo facto da Madalenagir transferir substancialmente o direito de uso dos bens arrendados durante o período de tempo**



acordado (até 2041) para o Município da Madalena, em troca da série de pagamentos mensais até ao fim do contrato de arrendamento (também até 2041), sem que esteja prevista a transferência do título de propriedade dos equipamentos arrendados.

- 49) Em termos contabilísticos e por se estar perante uma locação operacional na contabilidade do locatário, neste caso o Município da Madalena, os pagamentos da locação deverão ser reconhecidos nos termos do parágrafo 34 da NCP 6 – Locações como um gasto numa base linear, que é o que o Município da Madalena está a realizar.
- 50) Por força deste contrato de arrendamento em análise, contabilisticamente não há reconhecimento de activos nem de passivos, somente de gastos, na contabilidade do locatário (Município da Madalena), atendendo a que o referido contrato de arrendamento é um contrato de locação operacional à luz da NCP 6.

No que respeita à

51) Norma de Contabilidade Pública 18 – Instrumentos Financeiros:

52) O projecto de relatório do TC refere no parágrafo 88 que *“Em conformidade com a NCP 18 – Instrumentos Financeiros, o contrato de arrendamento é um instrumento financeiro”*.

53) Não é juridicamente possível fazer-se uma afirmação destas se é a própria NCP 18 a referir no seu parágrafo 2.º (b): – *“Esta norma aplica-se a todos os tipos de instrumentos financeiros, exceto:*

(a) ...

(b) *Direitos e obrigações segundo locações às quais se aplica a NCP 6 – Locações*²

54) Ou seja, a Norma de Contabilidade Pública 18 exclui da sua aplicação os direitos e obrigações às quais se aplica a NCP 6 - Locações e o projecto de relatório do TC inclui a locação operacional relativa ao arrendamento entre a Madalenagir e o

² No parágrafo 2.º (b) da NCP 18 a referência à NCP 6 - Locações está erradamente referida como NCP 7 – Locações, como facilmente se constata, dado que a NCP 7 diz respeito a Custos de Empréstimos Obtidos, como referido no Anexo II do DL 192/2015, de 11 de Setembro.



Município da Madalena como fazendo parte do âmbito da Norma NCP 18, o que não se entende nem de modo algum se aceita como sendo conforme à lei!

- 55) Atendendo a que a NCP 18 – Instrumentos Financeiros exclui do seu âmbito as Locações, não faz sentido, nem se entende, que o projecto de Relatório do TC as inclua e as trate como Instrumentos Financeiros, o que à luz da NCP 18 não o são, por serem locações e devendo ser tratadas contabilisticamente de acordo com a NCP 6- Locações.
- 56) Em conclusão quanto a este aspecto, podemos dizer que a norma a aplicar no tratamento contabilístico do contrato de arrendamento em vigor entre a Madalenagir, S.A. e o Município da Madalena deverá ser a Norma de Contabilidade Pública 6 – Locações, como o Município da Madalena o tem vindo a aplicar, dado tratar-se de uma locação operacional e não, como pretende o projecto de relatório do TC a Norma de Contabilidade Pública 18 – Instrumentos Financeiros, pelo facto da mesma excluir do seu âmbito (parágrafo 2.º (b)) de aplicação o referido contrato de arrendamento, por se tratar de uma locação,
- 57) pelo que todas as ilações que o projecto de relatório do TC tira ao longo do seu ponto 11 baseadas na não aplicação das Normas de Contabilidade Pública adequadas não estão correctas, como se comprova, e que se refletem também nas conclusões e recomendações, impróprias, do referido projecto de relatório.
- 58) No relato da auditoria é também feita alusão a uma *carta conforto* emitida pelo Município, sem que, de novo, e o que se lamenta, a auditoria não tenha uma palavra sequer para a natureza jurídica dessa “carta conforto”.
- 59) Antes porém, destaque-se que uma carta conforto é uma garantia de pagamento que uma Entidade assume no sentido de obter/(propiciar a obtenção de) meios que lhe permitam concretizar uma dada estratégia, neste caso municipal, sendo por isso um passivo contingente cuja probabilidade de saída de recursos é reduzida. Tanto assim, que de acordo com o parágrafo 12 da NCP 15 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes “*não é reconhecida porque não é provável que seja exigido um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos ou potencial de serviço para liquidar essa obrigação*”.
- 60) Ora, não se vislumbra a obrigação do Município da Madalena ter que pagar os empréstimos da Madalenagir hoje (no presente) por força da carta conforto.



61) Não esquecer, igualmente, que a carta conforto é um passivo contingente nos termos do parágrafo 12 da NCP 15 que refere que *"passivo contingente é uma obrigação possível que decorre de acontecimentos passados e cuja existência apenas será confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais acontecimentos futuros incertos, que não estão totalmente sob controlo da entidade; ou uma obrigação presente que decorre de acontecimentos passados, mas é reconhecida porque: i) não é provável que seja exigido um exfluxo de recursos incorporando benefícios económicos ou potencial de serviço para liquidar essa obrigação; ou ii) a quantia da obrigação não pode ser mensurada com suficiente fiabilidade"*. E é por estes factos que a Norma Contabilística Pública 15 determina que um passivo contingente não deve ser reconhecido nas demonstrações financeiras, neste caso de quem prestou a carta conforto.

62) Considera o venerando tribunal (pp 6-7 do relato em contraditório) que:

"A presente auditoria teve como propósito verificar se o Município da Madalena continua a financiar o serviço da dívida de empréstimos outrora contraídos pela Madalenagir, S.A., para assegurar a execução de investimentos municipais, através do contrato-promessa de arrendamento celebrado em 12-06-2012 entre esta empresa e a Madalena Progresso, E.E.M., a qual foi internalizada no Município, por força da aplicação da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Foi igualmente avaliado o impacto financeiro decorrente daquele contrato na expressão da dívida total do Município da Madalena e na observância do correspondente limite legal, atento o grau de compromisso assumido perante a instituição de crédito financiadora que resulta do complexo contratual que esteve subjacente à obtenção daqueles empréstimos por parte da Madalenagir, S.A., que incluiu a emissão de uma carta de conforto pela Câmara Municipal, destinada a garantir aquelas operações creditícias.

(...)

A auditoria tem como objetivos:

Verificar se o Município da Madalena continua a financiar o serviço da dívida de empréstimos contraídos pela Madalenagir, através do contrato-promessa de arrendamento, entretanto convertido em contrato definitivo.

Avaliar o impacto financeiro do referido contrato nas finanças municipais, decorrente do grau de compromisso assumido pelo Município perante a



instituição de crédito financiadora, a coberto do complexo contratual que esteve subjacente à concessão daqueles empréstimos, designadamente através da carta de conforto emitida pela Câmara Municipal, destinada a garantir aquelas operações creditícias.”

- 63) Assim sendo, como é, não se percebe a razão legal de ser de a auditoria considerar, como verbas a afectar a capacidade de endividamento do Município, as verbas previstas transferir por este para a empresa Madalenagir respeitantes à totalidade *das rendas* contratualmente previstas.
- 64) Ou seja, mesmo na óptica do tribunal de contas, *o impacto financeiro do referido contrato nas finanças municipais, decorrente do grau de compromisso assumido pelo Município perante a instituição de crédito financiadora não é, nem pode juridicamente ser, o que a auditoria pretende que seja.*
- 65) Assim sendo, o Município não entra em “saneamento”, não vê afectada a sua capacidade de endividamento, ao contrário do sustentado pelo Tribunal de Contas.

Acresce que

- 66) Como sabemos, a *carta de conforto* concretamente emitida tem um valor de meramente *fraco* (tal como a doutrina e a jurisprudência têm consagrado este conceito), dado que se traduziu como uma mera – e ainda assim mediata/indirecta – intenção disso mesmo, de se confortar, “politicamente” se quisermos, a operação e nada mais do que isso.
- 67) Conforme definição corrente, as cartas de conforto são missivas dirigidas a uma instituição de crédito por uma entidade que detém interesses numa terceira entidade que pretende assumir uma dívida perante a instituição de crédito.
- 68) A força jurídica da carta conforto segundo Menezes Cordeiro *in Das cartas conforto no Direito Bancário, Lex, Lisboa 1993*, poderá assumir uma das seguintes formas: fraca, média e forte.
- 69) Na carta de conforto *fraca* o emitente declara a relação de participação existente entre a sociedade dominante, que ele representa, e a sociedade dominada ou participada, e sublinha a estabilidade da participação; pode ainda fazer declaração genérica quanto à política do grupo dominante em relação à sociedade participada;



- 70) Na carta de conforto *média*, o emitente, *além de uma declaração de índole meramente informativa, acrescenta uma declaração que comporta deveres específicos de facere ou de non facere, porém em termos concretos, reais e determinados, com actuação certa e descrita* **8daquilo que, no concreto vai mesmo seguir, o caminho a) ou caminho b/).**
- 71) No caso concreto ora controvertido, não há qualquer responsabilidade do emitente, no caso não há qualquer responsabilidade do Município para com o banco – e, muito menos, no contexto e em vista dos fins para que foi emitida, no longínquo ano de 2007, há 16 anos a esta data, a carta conforto, n sentido, então declarado, *de tudo se fazer para que os compromissos da empresa, então municipal pública, fossem honrados (cfr. pp 14 do relato ora em contraditório) - , PORÉM - E COMO NÃO SE PODERÁ, DE MODO ALGUM, DEIXAR DE CONSIDERAR -*, compromissos *honrados e a honrar* teriam sempre de ser POR VIA DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS NA ALTURA CONCEBIDOS (desde logo o contrato programa celebrado entre a autarquia e a Madalena Progresso - que o legislador, *ope legis*, viria, com a alteração da *Lei das empresas municipais*, já acima abordada e por via do *fait du prince* igualmente evidenciado acima, a fazer “letra morta”, vinculadamente.
- 72) Sempre com o subido respeito, descontextualizar-se, hoje, em 2023, o enquadramento, factual e de direito, no âmbito do qual a dita carta-conforto foi emitida, em 2007 (!)...*é forçar para a esfera jurídica municipal a existência de uma dívida que não é, nunca foi, nem nunca será municipal (a menos que o tribunal de contas, por via de razões de força jurídica que inegavelmente se reconhece que tem, imponha que o seja).*
- 73) A carta conforto em apreço nunca teve, nem se vislumbra que possa defender-se legalmente que tenha, a força ou os efeitos que o tribunal de contas pretende que tenha.
- 74) Nas cartas de conforto *forte*, o emitente assume declarações negociais *de resultado*, determinando, em caso de incumprimento do participado, a sua responsabilidade, o que não é o caso da carta conforto ora controvertida – veja-se, além dos seus precisos termos, uma vez mais, o contexto da declaração então emitida.
- 75) *Tudo fazer para que se honrem compromissos não é, manifestamente, o mesmo que se vincular a cumpri-los.*



- 76) Tudo fazer para que se honrem compromissos é dizer que estes serão honrados na medida e nos limites, antes do mais, da lei; e depois, no contexto em que a declaração foi subscrita!
- 77) A carta conforto em referência não produziu nem produz quaisquer efeitos financeiros, no sentido técnico-jurídico do termo, ao contrário do que pretende a auditoria.
- 78) Como vem referido em douto acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa datado de 5 de Dezembro de 2013 e disponível em www.dgsi.pt "(...) o valor e a eficácia jurídica das cartas de conforto dependem do sentido das declarações concretamente feitas por quem as subscreve, ou seja, trata-se, fundamentalmente, de um problema de interpretação e até, porventura, de integração negocial. Também na doutrina Calvão da Silva, sem deixar de salientar a importância das "negociações prévias" ou o "contexto da emissão da carta" e os "interesses em jogo" ou a "finalidade prosseguida", considera que importa "determinar ... o conteúdo declaracional vertido em cada uma das cartas objecto da consulta, a fim de fixar o sentido com que elas hão-de valer, segundo a conhecida doutrina da impressão do destinatário razoável canonizada no art.º 236º do Código Civil".
- 79) Ora, qualquer declaratório médio normal, colocado na posição do banco e- agora, do tribunal de contas - não poderia, não pode, nem poderá deixar de entender que o Município não assumiu perante a entidade bancária as responsabilidades constituídas pela Madalenagir, não assumiu as dívidas desta como suas.
- 80) Tudo em contrário e sempre com o subido respeito, são elucubrações que se refutam, totalmente.
- 81) Dúvidas houvesse ou restem, ainda assim, por elementar prudência, o Município, face ao relatado pela auditoria – que se espera seja profundamente alterado, em sentido favorável aos argumentos patenteados na presente resposta -, por prudência e total boa fé e convicção da sua razão e exclusiva preocupação com o atendimento do interesse público, popôs à empresa Madalenagir uma alteração imediata do contrato de arrendamento, remetendo-se para o clausulado, sob o Anexo II, de que resultar(i)am os termos seguintes, para o que ora releva:

- Introduziu-se uma cláusula nos termos seguintes:



No caso de o Município vir a ser impelido pelo Tribunal de Contas, em cumprimento de recomendações deste, a entrar em processo de saneamento financeiro e, neste âmbito, refletindo nas suas demonstrações financeiras/contas o valor presente das responsabilidades que o Tribunal de Contas entende que devem ser assumidas pelo Município da Madalena no âmbito do contrato de arrendamento, deverá o Município, pelos instrumentos/mecanismos financeiros/creditícios legais que resultarem do processo e no âmbito do saneamento financeiro, proceder ao pagamento antecipado da totalidade das rendas contratuais previstas, de acordo com o seguinte:

- a) O valor das rendas será o valor presente das mesmas à data do referido pagamento antecipado e corresponderá estritamente ao montante global necessário, e despesas associadas, à amortização antecipada pela Madalenagir, do crédito bancário até aqui contraído por esta junto da banca (Banco Santander);
- b) Com o pagamento das quantias mencionadas na alínea precedente, os bens imóveis/equipamentos objecto do presente contrato reverterão para o Município e cessará então o presente contrato de arrendamento e ficando o Município ainda obrigado a indemnizar a Madalenagir quanto a eventuais custos fiscais em que esta possa incorrer em virtude de eventual cominação da Autoridade Tributária pelo facto daquela reversão.

82) E isto, porque, se, antes, enquanto estava o Município claramente apenas e só, antes da alteração à lei das empresas municipais, numa estrita ambiência pública, do Grupo Municipal, como sempre o Tribunal de Contas reconheceu, hoje não deixa de se reconhecer que, se for um facto a obrigatoriedade de se fazer reflectir nas contas municipais o valor presente das rendas do contrato de arrendamento mantido com a empresa Madalenagir, o que até aqui nunca se vislumbrou nem foi cominado que o fosse, então, agora sim, será este então, por decorrência de cominação do Tribunal de Contas, o momento histórico próprio para se procurar acautelar a reversão do património para a esfera municipal – mas não depende do Município, pois a empresa privada também em nada depende do Município, como sempre o dissemos.

83) Não mais se poderá sustentar que - em coerência com a atitude municipal quando os bens se encontravam sempre na ambiência pública e apesar das regras terem, no entretanto, mudado e de os equipamentos, por via da obrigação de o Município “vender a empresa”, serem hoje privados, no quadro das regras jurídicas aplicáveis, num Estado de Direito -, não se procure aquilo que sempre se pretendeu acautelar no momento próprio em que, como diz a auditoria, a operação foi *montada* (como é bom



- de se ver, este termo, quando empregue no contexto devido, não tem o significado *corrosivo* que infelizmente também subjaz do relato da auditoria!).
- 84) Apesar dos contactos que mantivemos com a empresa Madalenagir no sentido da referida alteração ao contrato de arrendamento poder ser subscrita ainda antes da presente resposta em contraditório (v. em anexo, o recente email enviado pelo Município à empresa Madalenagir – Anexo III), não obtivemos ainda qualquer resposta da empresa Madalenagir, por razões que desconhecemos.
- 85) No entanto, não temos hoje razões para não acreditar que aquela empresa e o seu legal representante não corresponderão à nossa proposta de alteração ao contrato.
- 86) Seja como for, confiantes de que a auditoria dará razão aos argumentos invocados pelo Município na presente resposta, julgamos que, verdadeiramente, nem será necessária a dita alteração.
- 87) O acima referido obviamente que tem igualmente como pressuposto o facto deste Município, AO CONTRÁRIO DO AFIRMADO PELA AUDITORIA nos parágrafos 75 a 78 (págs. 24 e 25) do relato em contraditório – e fazendo-o com base em elementos que não são deste Município, por dizerem respeito única e exclusivamente à empresa Madalenagir E QUE NÃO PODEMOS CONTRADITAR -, também poder equacionar o impacto que isso tenha na relação contratual respeitante ao arrendamento. O Município está a arrendar um bem imóvel, o que lhe custa “x euros anuais”. Se tiver oportunidade jurídica, financeira e económica de ficar com os bens e se isso for favorável ao interesse público, naturalmente que não o enjeitará e de um modo a, em boa fé e justiça, procurar colocar também na equação os valores pagos até aí.
- 88) **VEREMOS, no momento próprio, perante a Madalenagir, COMO, ENTÃO, DIRIMIR, JUDICIALMENTE SE NECESSÁRIO FOR, ESSE ASPECTO E COMO E EM QUE TERMOS O MESMO SE REFLECTIRÁ NA PRECONIZADA REVERSÃO DOS BENS PARA O MUNICÍPIO.**
- 89) Uma palavra final, ainda, para as observações que o relato faz na pág. 19, ponto 55, que são totalmente inaceitáveis e despropositadas no contexto da auditoria. Não merecem senão o seguinte comentário e sempre com o devido respeito: a ser como se diz no relato, caso a Madalenagir entenda gastar as suas receitas em investimentos de *alto risco* no mercado (é um mero exemplo), então isso também ser(á)ia da responsabilidade do



Município da Madalena! – é o silogismo socrático no seu esplendor: “Um homem tem pernas; uma cadeira tem pernas. Conclusão: um homem é uma cadeira!”

- 90) Além do que, como se reconhece no relato, desde 2019 até hoje, a Madalena recebe, desde então, cerca de 50% de receitas não provenientes do Município da Madalena - já lá vão 4 anos e a caminho do quinto!

Termos em que, com base na presente resposta em contraditório, a auditoria não deve formular as recomendações que formula, antes deve concluir que **não existem quaisquer razões legais** para o Município ter de *proceder ao reconhecimento e mensuração das responsabilidades emergentes do contrato de arrendamento de acordo com o referencial contabilístico do SNC- AP, evidenciando o correspondente passivo nas respetivas demonstrações financeiras e para, em cumprimento do disposto no artigo 58.º, n.º 1, alínea a), do RFALEI, aderir ao saneamento financeiro, tendo em vista a reprogramação da respetiva dívida e a consolidação de passivos financeiros* (quanto a este último aspecto, veja-se que não faz sentido legal obrigar o Município a contrair dívida para pagar aquilo que consegue e conseguiu sempre até aqui pagar pelos seus próprios recursos orçamentais. O Município não deve nada à empresa Madalena! Se pode pagar as rendas, como sempre até aqui, nem no plano da boa gestão deverá contrair mais dívida para esse fim).

E no caso de a auditoria vir, como se espera, numa elementar prática da materialização do Estado de Direito, a dar razão aos argumentos do Município, também poderão todos os munícipes ficar perfeitamente tranquilos quanto a não deixar o Município, nunca, de levar em devida nota algumas das preocupações manifestadas na auditoria, nomeadamente quanto à destinação final dos bens, indo desenvolver-se, com tempo e estudo adequados e sempre dentro da capacidade de endividamento municipal, as melhores soluções nesse sentido e disso dando-se oportunamente conta ao Tribunal de Contas, na forma e para os devidos e legais efeitos.

Subscrevendo-se, com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara
Assinado por: JOSE ANTONIO MARCOS SOARES
Num. de Identificação: 06287767
Data: 2023.10.06 15:04:33+00'00'

José António Marcos Soares

Assinatura digital de igual valor probatório dos congéneres em papel com assinatura manuscrita, ao abrigo do Decreto-Lei nº 290-D/99 de 02 de agosto, na atual redação. Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.



Exm^o Sr^a.
Juíza Conselheira do Tribunal de Contas
(Secção Regional dos Açores)

Cc/ ao
Exm^o Sr.
Subdiretor-geral do Tribunal de Contas
Dr. João de Medeiros

Vossa referência 1512-ST, de 2023-09-07 23/D283

Ponta delgada , 04 de outubro de 2023

Assunto: Envio de relato para contraditório Auditoria ao sector empresarial local –
Município da Madalena - **Ação n.º 23/D283**

Tendo em consideração o relatório preliminar remetido a coberto da vossa comunicação referencia em epigrafe , vem a Madalenagir S.A. exercer o direito de contraditório por forma a que seja reposta a verdade sobre algumas das afirmações contidas no relatório preliminar que não correspondem á verdade dos factos.

Assim e analisando os pontos que de forma direta ou indireta impliquem a empresa Madalenagir S.A. e a empresa Quadrante Fantástico Lda que adquiriu as participação social da Madalena Progresso EM S.A. por concurso publico, temos a expor o seguinte;

- 1. Ponto 24 e 26;** Embora diga respeito diretamente ao município da Madalena do Pico, é referido que a venda da totalidade da participação gerou uma menos valia contabilística de 48 mil euros na contas da madalena progresso . Sobre esta situação, convém salientar que no âmbito da liquidação da madalenaprogresso , como é do conhecimento publico , esta empresa gerou um resultado positivo para o município no âmbito da partilha de 1.524.219,41 euros , logo o impacto da menos valia aparenta ser residual .



No que diz respeito á referência no ponto 26 de que o passivo no final de 2015 era de 8,8 milhões de euros convém precisar, clarificar e evidenciar os seguintes factos ;

a.1) Na data da venda e com a celebração do contrato de compra e venda de ações , conforme cópia do contrato em anexo (**anexo 1**) , documento do conhecimento de V. Exas , o ativo e passivo da empresa era em conformidade com a clausula quinta do contrato o seguinte ;

Bancos e caixa ; 31.071,78 euros(d)

Clientes ; 2.192,40 euros(d)

Fornecedores , 27.325,83 euros (com a nota de que este valor estava a zero , com pagamento integral que deve ter verificado entre a data do balancete e a data do contrato), implicando uma redução do valor em bancos no mesmo montante.(c)

Pessoal ; 4.934,67 euros(d)

Estado ; 313.588,79 euros (d)

Empréstimos ; 6.826.826,22 euros ©

Deferimentos por acréscimo de proveitos e devedores ; 232.322,53(d)

Fornecedores de imobilizado e credores; 552.945,08(c)



Gastos a reconhecer ; 70,83 euros(d)

Ativos fixos tangíveis ; 814.816,87 euros (d)

Investimentos em curso ; 5.898.860,80 euros (d)

Capital ; 50.000,00 euros ©

Outras variações de capital ; 55.944,14 euros ©

Custos ; 242.722,74 euros(d)

Proveitos ; 27 540,14 euros ©

Prejuízo ; 215.182.60 euros ©

(d) debito

© credito

a.2) O facto é que o passivo bancário em dezembro de 2015 , teve um aumento liquido de 1,6 milhões de euros com a contratação de um novo empréstimo bancário em 02/12/2015, situação esta que não estava refletida no procedimento de alienação das participações sociais, bem como no documento do contrato de compra e venda das ações, celebrado a 03/12/2015.

a.3) Igualmente convém clarificar e analisar os valores na data da aquisição , conforme definido em balancete anexo ao contrato de aquisição das ações;



- **No passivo**, o valor da dívida bancária adicionando o valor da dívida a fornecedores de imobilizado, totalizava os 7.379.771,00 euros.
- **No ativo**, O valor global era de 7.270.532,96 euros .
- **A diferença entre custos e proveitos era negativa em 215.182,60 euros.**
- Os capitais próprios e outras variações de capital totalizavam 105. 944,14 euros

Decompondo o ativo á data de aquisição , verificou-se o seguinte;

- O imobilizado em curso, incluía ativos relativos a custos com projetos, como sejam ;

Projeto de reabilitação do centro da madalena 412.955,85 euros

Projeto do edifício multiusos; 399.500,94 euros

Projeto da Escola profissional do pico ; 87.850,14 euros

Projeto do Museu Municipal; 37.812,05 euros

Casa do Missionário; 132.808,71 euros

Totalizando ; 1.070.929,69 euros

Estes ativos para uma empresa privada, tem um valor de mercado de zero, uma vez que foram projetos que seriam desenvolvidos com investimento publico e alguns dos quais supostamente não sequer se concretizaram, ou se concretizaram foram executados fora da âmbito e responsabilidade da Madalenagir

- No ativo havia um valor de 307.043,09 euros de iva a recuperar, que foi perdido na sua quase totalidade pela Madalenagir S.A. no âmbito de uma



inspeção da AT iniciada em 2015, relativo ao período entre o ano de 2007 até setembro de 2014, tendo a nova estrutura acionista tido conhecimento desta situação após a celebração do contrato e após ter sido notificado no dia 29.12.2015 , conforme copia (**anexo 2**) .

A adicionar aos montantes em causa a Madalenagir no ano de 2017 e 2018 teve de pagar coimas á AT no valor global de 36.492,08 euros, na sequencia da referida inspeção conforme comprovativos emitido pela AT (**anexos 3**) conforme está devidamente registado na contabilidade conta 688811 em 2017 e 2018.

Assim, para além de ter de pagar 36 mil euros á AT , a Madalenagir perdeu **259.181,98** euros relativo a IVA a recuperar (relatório da AT , **anexo 4** e documentos contabilísticos relativo á regularização do valor em termos contabilísticos, passando a custo de imobilizado).

- Igualmente em outra rubrica do ativo, divida de outros devedores , no montante de 231.241,24 euros , veio a revelar-se á posterior como um ativo meramente contabilístico e que dizia respeito a movimentos efetuados em 2013 tendo por base um contrato programa com município e uma declaração de assunção de compromisso de pagamento de divida relativo a comparticipação de festas .

Como se poderá verificar estes valores foram lançados em 2013 na conta de 7 - proveitos por contrapartida da conta 27, nunca sendo a empresa Madalenagir ressarcida dos mesmos , conforme documentos que se anexa. (**anexo 5 , contrato programa , declaração**) .

Aliás dada a impossibilidade de recebimento deste valores, o valor de 231.241,24 , foi regularizada para custos de exercícios anteriores. (**anexo 5- extratos contabilísticos**)



Ou seja , no ativo contabilístico das contas da Madalenagir s.a. euros em 23/12/2015 data da aquisição , existiam ativos cujo valor real era zero , sem valor comercial de mercado , como atrás se explanou e que na realidade se traduziu num aumento significativo na diferença entre o passivo real e o ativo real e o conseqüentemente risco associado á gestão da empresa.

Posto tudo o que se se explanou e que está devidamente comprovado por documentos , a Quadrante fantástico , não adquiriu praticamente a titulo gratuito um conjunto de imoveis como V. Exas referem no ponto 47 do projeto de relatório, na verdade a quadrante fantástico com a aquisição da participações da madalenagir , assumiu um passivo bancário de 8,4 milhões de euros (incluindo o ultimo empréstimo de 1,77 milhões de euros) e um ativo real de 5.709.180,14 euros á data da alineação /aquisição. (valor este que resulta da dedução do valor de imobilizado com projetos sem utilidade para a madalenagir, enquanto empresa privada , bem como o valor do iva perdido e o valor de outros devedores que eram valores meramente contabilístico , sem retorno de tesouraria)

Para concluir , a empresa ao adquirir os 100% de capital pagou 2.000,00 euros por uma empresa que tinha de passivo real 8,4 milhões de passivo e um ativo real de 5,7 milhões de euros, uma diferença substancial mas negativa, entre o ativo o passivo de 2.7 milhões de euros.

Com o devido respeito, a situação patrimonial da empresa na data da transmissão não é a que V. Exas transcrevem no projeto de relatório, o qual distorce a realidade dos números e dos factos.

Acresce á situação patrimonial descrita, o facto de a empreitada do auditório municipal em dezembro de 2015 estar suspenso por falta de pagamentos e foi já com a nova estrutura acionista que se conseguiu concluir esta obra em 6 meses , assumindo os custos com os trabalhos de construção do auditório no valor de



1.933.678,04 euros, que inclua o saldo em dívida a 23/12/2015 no valor de 533.354,43 euros, á empresa AFAVIAS , dívida esta que transitou do ano de 2014, conforme se verifica no balancete de 31/12/2014 , (**anexo 6- balancetes -2014 -conta 271111084 e anexo 1 – balancete anexo ao contrato aquisição ações**) .

Para informação, o valor global e final da empreitada do auditório foi de 2.841.088,46 euros(**anexo 7 – conta final**) , com um prazo de execução de 18 meses , consignada em março de 2012 com o término previsto para agosto 2013 . A empreitada terminou 51 meses após a consignação.

A conclusão do investimento em curso -auditório municipal que á data da alienação , a mesma estava suspensa por falta de pagamentos , tratou-se de mais um risco associado á aquisição destas participações e que , com o devido respeito , para o Tribunal de contas é supostamente irrelevante e contradiz a afirmação contida no ponto 47, que se transcreve “.....que o controlo dos direitos de propriedade de um conjunto de imóveis municipais, incluindo os que foram tomados de arrendamento pelo Município, transitasse, **praticamente a título gratuito**, para a empresa privada Quadrante Fantástico Unipessoal, L.da, entidade que adquiriu a totalidade das ações representativas do capital social da Madalenagir, pela quantia de 2 000 euros . “

Omite-se que o principal imóvel dos ativos em curso era apenas na altura da alienação um edifício em tosco , sem valor comercial e caso não fosse concluído não haveria contrato de arrendamento conforme nº 7 , clausula quinta do contrato promessa de arrendamento (**anexo 8- contrato promessa de arrendamento**).

Ora a ênfase na frase “praticamente **a título gratuito** “ , omite e distorce a real situação económica /financeira da Madalenagir S.A. na data da alienação. Aliás é o próprio Tribunal de Contas no seu **ponto 23** que refere que a empresa não tinha viabilidade e sustentabilidade económica e financeira, tendo em 23-10-2014 recusado o visto para a aquisição pelo município da empresa Madalenagir s.a., decisão mantida por acórdão nº 8/2015 de 03-03-2015 .Assim sendo, foi o próprio Tribunal de Contas



a transmitir publicamente que o valor de mercado da Madalenagir e.m. s.a. no limite superior seria de zero ou nulo.

Sobre a execução financeira do contrato de arrendamento, ponto 10 – rendas pagas até 31/12/2022.

Igualmente neste ponto, a Informação contida no projeto de relatório distorce a realidade dos factos, assim;

Refere-se no ponto 71 , que as rendas pagas pelo município da madalena á Madalenagir excedem 1 milhão de euros os encargos do serviço da dívida pagos . Ora esta conclusão é incorreta pelo simples facto de o relatório estar a comparar fluxos económicos , (faturas emitidas de rendas) com fluxos financeiros , ou seja os pagamentos efetivos realizados pelo Município de madalena do Pico.

Este facto é facilmente apurado nos relatórios e contas da Camara Municipal da Madalena , pela verificação dos valores em dívida a 31 de dezembro de cada ano á empresa Madalenagir S.A. , contas estas que estão disponíveis no site do referido município e que se resume nos últimos 5 anos ao seguintes saldos em dívida ;

2018- conta 26113002395= 361.756,75 euros

2019- conta 26113002395= 316.345,23 euros

2020- contas 27892939002395 e 221002395 = 434.939,14 euros

2021- conta 2211002395 =342.849,33 euros

2022- conta 2211002395- 387.078,31 euros

Constata-se assim que as rendas pagas, não excederam em termos acumulados 1 milhão de euros sobre os encargos do serviço da dívida , porque em 31/12/2022 , o valor em dívida de rendas era de 387 mil euros .



Igualmente refere-se no ponto 70 , que o valor do IVA incide sobre o arrendamento do auditório municipal e do campo de jogos de S. Mateus . O arrendamento do campo de jogos de são Mateus está isento de iva nos termos do artigo 9º como se poderá verificar nas faturas emitidas.

Regressando ao assunto da diferença entre o serviço da dívida paga e o valor do arrendamento pago , que como já se demonstrou não é de 1 milhão de euros , mas sim de 612.921,69 euros .

No entanto, o arrendamento não serviu apenas para pagar o serviço da dívida, mas sim para pagar parte do investimento que estava em curso em finais de 2015, bem como os custos de funcionamento e impostos a que empresas privadas estão naturalmente sujeitas .

Explicitando, tal como foi explanado nos pontos anteriores, a contratação do empréstimo de 1,77 milhões de euros num período em que as participações sociais estavam a concurso público, teve a seguinte destino ;

- 171.617,00 mil euros, foi aplicado no pagamento de uma livrança em atraso.(**anexo 9- comprovativo pagamento livrança**)
- 10.629,00 , para pagamento de imposto de selo (**anexo 10- comprovativo IS**)
- Os restantes 1,587 milhões de euros , procedeu-se ao pagamento em finais de 2015 ao montante de 629,4 mil euros á empresa AFA -vias adjudicatário da empreitada do auditório municipal , e o que significa que ficou disponível em bancos 939.504,57 mil euros (relatório e contas de 2015 – fluxos de caixa)
- No ano de 2016 , a Madalenagir pagou á empresa AFÁvias S.A. montante de 1.039.294,04 euros – extrato de outros devedores e credores – conta **271111084 (01-00-2015 até 31-12-2018)- anexo 11**
- Ora , tendo sobrado em 2015 , 939.504,47 euros do financiamento contraído de 1.770.000,00 euros , e tendo pago em 2016 só á Afávias 1.039.294,00 euros , significa que faltou do financiamento de MLP para a conclusão da empreitada



o montante de 100 mil euros , que foi pago pelo valores das rendas de 2016 .
(não considerando restantes custos com a empreitada , nomeadamente
fiscalização, certificações energéticas , etc)

- Este valor de 100 mil euros retirando á diferença apurada de 612.921,69 euros , significa que a diferença é de 512,9 mil euros , valor este bastante inferior ao que V. Exas referem no projeto de relatório de 1 milhão de euros .
- Estes 512,9 mil euros , estão todos justificados nos relatórios e contas entre os anos de 2015 a 2022 , é fácil identificar os custos associados á empresa bem como o saldo de tesouraria no fim de cada ano e o resultado liquido anual.

Relativamente á estimativa dos encargos com o arrendamento até 2041, ponto 10.2 e sobre os valores constantes no quadro 3.

Para além do excedente financeiro acumulado entre 2016 a 2022, não estar correto conforme se explicitou anteriormente, o quadro em referencia contém alguns lapsos , que convém identificar e esclarecer;

Assim, relativamente á projeção efetuada por V. Exas para o serviço da dívida para o ano de 2023 , o valor referido de 423.274,05 euros não está correto.

Até agosto de 2023 o serviço da dívida pago pela Madalenagir s.a. , foi de 484.444,93 euros (**anexos 12-estratos contabilísticos de juros e amortizações pagas**), e atualmente o serviço da dívida mensal é de 65.803,90 euros (**anexo 13 – recibos das prestações mensais**), o significa que no mínimo se projeta um serviço da dívida para 2023 de 747.660,53 euros , concluindo-se que o valor constante no quadro do projeto de relatório para o ano de 2023 , como serviço da dívida tem um erro aproximado de 324 mil euros.



O valor do serviço da dívida para o ano de 2032, contem igualmente outro lapso, o valor de 540.094,75 não está correto, o valor correto de acordo com os planos financeiros entregues a V. Exas e é de 1.545.950,10 euros.(neste ano o empréstimo nº 0008 00215226096 tem o pagamento do valor residual de 1.391.472,81 euros.)

Relativamente á nota 60 em rodapé a partir da qual se projeta o serviço da dívida até o ano de 2041, convém esclarecer que as projeções efetuadas pelo SANTANDER não evidenciam a situação atual da evolução da EURIBOR, nem sequer aquando da elaboração daquelas projeções em finais de junho de 2023 , isto porque as atualizações são efetuadas semestralmente.

Assim as projeções do serviço da dívida efetuadas pelo banco SANTANDER em 27/06/2023 , tiveram por base as seguintes taxas nominais, conforme está nos planos financeiros fornecidos a V. Exas em finais de junho de 2023(**anexos 14 – projeções de serviço da dívida calculada em junho pelo Santander**);

- a) Empréstimo 000800215200096 – taxa nominal 5,635%
- b) Empréstimo 000800215218096 – taxa nominal 6,182%
- c) Empréstimo 000800215226096 – taxa nominal 5,06%
- d) Empréstimo 000800215234096 – taxa nominal 5,358%
- e) Empréstimo 000800215242096 – taxa nominal 7,182%



Os empréstimos das alíneas a), b), c) e d) tem associado um spread de 2,5% sendo que o empréstimo da aliena e) tem associado um spread de 3,5% .

Ora como a taxa nominal resulta da soma da taxa EURIBOR com o Spread contratualizado, verifica-se que as projeções foram calculadas com base nas seguintes taxas medias de EURIBOR;

- a) Empréstimo 000800215200096 – taxa Euribor 3,135%
- b) Empréstimo 000800215218096 – taxa Euribor 3,682%
- c) Empréstimo 000800215226096 – taxa Euribor 2,56 %
- d) Empréstimo 000800215234096 – taxa Euribor 2,858%
- e) Empréstimo 000800215242096 – taxa Euribor 3,682%

As taxas Euribor atualmente estão a 4,5%, o que significa que a taxa nominal dos empréstimos das alienas a), b), c) e d) passarão nas datas de vencimento para 7% e do empréstimo da aliena e) passará para 8%, o que torna , as projeções do serviço da dívida do quadro 3 completamente desfasadas da realidade atual , estando por conseguinte sub avaliadas quanto aos montantes anuais do serviço da dívida para os anos de 2023 e seguintes.

Referem igualmente V. Exas, que no figurino da previsibilidade do quadro 3 , será proporcionado á empresa privada um ganho de extraordinário de cerca de 4,3 milhões de euros. Ora mesmo sem as correções que são devidos conforme acima



identificado e que reduzirão de forma significativa o suposto diferencial entre serviço da dívida e receitas derivadas do arrendamento, numa primeira análise o que se deduz do quadro 3 é que a empresa Madalenagir em 2029 entrará em incumprimento contratual durante 4 anos, com o banco Santander, o que significa que a Madalenagir deixará de pagar o serviço a dívida contratualizada, o banco acionará as hipotecas dos imóveis e a empresa seguirá o caminho da insolvência. Salvo melhor opinião, esta é a primeira análise técnica a efetuar sobre os números financeiros do referido quadro, ou seja antes de se chegar a um potencial ganho, que não está corretamente calculado/projetado, existe a situação real de incumprimento junto do único credor da Madalenagir com as consequências inerentes a esta situação, ou seja a de insolvência.

Por fim, relativamente ao serviço da dívida futuro, foi solicitado ao Santander projeção com base na taxa Euribor atual, ou seja 4,5%, mantendo-se todas as demais condições contratuais, nomeadamente os valores residuais em 2027,2028, 2029,2032 e 2035 e o cenário é o seguinte;

Tipo Produto	N.º conta	Mont. Vincendo	Total em Dívida	Period.	Montante Contratado	Data Inicio	Data Vencimento	Prazo (meses)	Valor Residual	Montante Residual	Valor Residual	Index ante	Spread	Simulação 4,5% + spread	
														Prestação	Diferença face a prestação actual
Multicréditos	0008 00215200096	727 306,38	727 306,38	M	1 345 125,00	06/03/2009	06/03/2029	240	30%	337 326,90	E6M	2,50%	9 273,48	428,76	
Multicréditos	0008 00215218096	276 663,69	276 663,69	M	604 000,00	10/12/2007	10/12/2027	240	30%	136 952,00	E6M	2,50%	4 038,48	210,88	
Multicréditos	0008 00215226096	3 518 010,28	3 518 010,28	M	4 938 875,00	13/07/2010	13/01/2032	258	30%	1 359 027,00	E6M	2,50%	37 305,21	2 309,38	
Multicréditos	0008 00215234096	329 856,64	329 856,64	M	696 000,00	07/02/2008	07/02/2028	240	30%	163 740,00	E6M	2,50%	4 684,89	196,26	
Multicréditos	0008 00215242096	1 456 398,34	1 456 398,34	M	1 770 000,00	02/12/2015	02/12/2035	240	30%	531 000,00	E6M	3,50%	13 823,57	1 162,49	
D.O.	0008 06507544020	0,00	0,00												
Total		6 308 235,33	6 308 235,33		9 354 000,00					2 528 045,90				69 125,74	4 307,77

Mais se informa, que de acordo com os contratos de financiamento fornecidos a V. Exas, o contrato de financiamento formalizado em 2/12/2015, o mesmo define duas garantias a favor do Banco Santander, hipotecas de imóveis e o contrato promessa de arrendamento, o que conforme a cláusula nona e décima do contrato de empréstimo, qualquer alteração do clausulado relativo ao contrato de arrendamento terá de ter a anuência prévia da entidade bancária. Portanto trata-



se de matéria que a Madalenagir por si só não poderá alterar garantias definidas contratualmente. (anexo 15- contrato de financiamento)

Relativamente ao Ponto 12 – Fragilidades do modelo de financiamento adotado

Sendo um ponto que não diz respeito diretamente á Madalenagir S.A. , mas que a envolve de forma indireta enquanto entidade privada , são retiradas conclusões no âmbito do documento em referencia que igualmente não poderemos a bem da verdade deixar de reforçar no presente contraditório , em virtude da distorção da realidade que tais afirmações levam determinadas conclusões ;

No ponto 107 , refere-se que “ à data , a Madalenagir dispunha de ativos avaliados em 8,9 milhões de euros adquiridos com recurso a divida financeira , cujos encargos e reembolso são suportados pelo Município da Madalena , nos moldes explicitados “

Ora como atrás se evidenciou , o ativo contabilístico á data da alienação era de 7.270.532,96 euros , retirando os ativos sem valor comercial ou de mercado identificados como projetos no valor de 1,07 milhões de euros , o valor do iva a receber no montante de 259,1 mil euros , perdido na sequencia de inspeção tributaria relativos a períodos entre 2007 a 09/2014 , bem como o ativo de outros devedores no valor de 231, 2 mil euros , relativos a contrato programa e apoio do município a programa de festas , documentos do ano de 2013 , que nunca foram pagos á Madalenagir , o ativo real reduziu-se para 5,7 milhões de euros . Convém referir que associados a este ativo , na data do contrato de aquisição estava associado um passivo de 7,37 milhões de euros (divida bancária + divida a fornecedores imobilizado) e no passivo não havia passivos meramente contabilísticos , aliás este passivo veio a aumentar por via da contratação de um novo empréstimo.

Por outro lado, a forma como está escrito este ponto dá a entender que todos os ativos foram adquiridos com divida financeira e por conseguinte os fluxos financeiros do contrato de arrendamento estão a suportar o pagamento da divida bancaria que suportou a aquisição de todos os ativos.

Ora este suposto entendimento, não tem lógica e suporte, pelos seguintes motivos, por exemplo;



- O valor de outros devedores constante no ativo de 231, 2 mil euros, não teve movimentos financeiros, tratou-se de movimentação da conta 7 por contrapartida da conta 27 e posteriormente anulado por conta de 68- correcoes exercícios anteriores.
- O contrato de arrendamento, incide sobre 4 imóveis, que não representam a totalidade do ativo da empresa, ou seja o contrato de arrendamento está a pagar a utilização de parte dos ativos da empresa e não de todos.

. **No ponto 108, V.** Exas voltam a reforçar que os ativos foram transferidos a título gratuito, omitindo-se a existência de passivos financeiros, os quais como já se demonstrou, eram de valor superior ao valor dos ativos reais
Refere-se igualmente que essa transferência para além de ter sido realizada a título gratuito, incluiu os imóveis arrendados ao Município.

Com o devido respeito , esta afirmação não corresponde á verdade , porque na data da alineação (23/12/2015) e na data de encerramento de contas de 2015 , os imóveis objeto do atual contrato de arrendamento estavam em imobilizado em curso .

O contrato promessa de arrendamento não estava em execução e nessa data não passava de mero contrato promessa.

Aliás tal como define o nº 7 da clausula quinta do contrato promessa de arrendamento, o arrendamento dos 4 imóveis dependia da conclusão da obra do auditório.

Na data da transmissão não havia imóveis arrendados ao município, porque a empreitada de construção do auditório estava curso e suspensa e só recomeçou em janeiro de 2016 tendo terminado em 28 junho de 2016(**anexo 16- auto de receção provisoria**).

Igualmente ,é incompreensível , a sequencia do que está escrito no ponto 108 , que a estratégia montada pelos responsáveis municipais em 12 de junho de 2012 entre duas empresas municipais ,com o contrato promessa de arrendamento , tivesse sido pensada na sequêcia de acontecimentos imprevisíveis corridos posteriormente , nomeadamente da entrada em vigor do novo RJEL , lei 50/2012 de 31 de agosto e igualmente tivesse antecipado e adivinhado a decisão contida no relatório nº 2/2015 FS/SRATC e do acórdão do tribunal de contas de 03 de março de 2015 .



Ora salvo melhor opinião e com devido respeito, foi o novo regime jurídico e a consequente decisão contida no relatório nº 2/2015 FS/SRATC, que determinou a obrigação ou de liquidar a empresa ou de alienar as participações , seguindo a decisão de V. Exas , que se transcreve;

Ponto 16- Decisão (pagina 47 , relatório 2/2015 FS/SRATC)

b) O liquidatário da Madalena progresso E.E.M. deverá :

- Até 31/12/2015, informar o Tribunal de contas sobre as medidas tomadas relativamente á extinção da participação na Madalenagir S.A.

-Remeter, logo que encerrada a liquidação da Madalena progresso E.E.M. , as contas finais , o relatório da liquidação , o mapa de partilha do ativo e o comprovativo do registo da liquidação.

Subscrevendo-se, com os melhores cumprimentos e devido respeito,

O Administrador único

Assinado por: **Hélder Alberto Martins Fialho**
Num. de Identificação: 07703159
Data: 2023.10.04 16:04:00+00'00'



Hélder Fialho

Anexo 1 – contrato de compra e venda de 50.000 ações

Anexo 2- notificação da AT recebida a 29/12/2015.

Anexo 3- 4 Coimas aplicadas pela AT , na sequencia da inspeção tributaria ao período de 2007 a set/2014.

Anexo 4- Relatório da AT sobre a inspeção tributaria e extrato contabilístico da conta 24391.

Página 16 de 17



Anexo 5- Cópia de contrato programa de 2013 , declaração de assunção de despesas por parte do município de Madalena do Pico e extratos da conta 272119 (5 documentos)

Anexo 6- balancetes reportados a 31/12/2014.

Anexo 7 – conta final do auditório municipal.

Anexo 8- contrato promessa de arrendamento.

Anexo 9- comprovativo banif – pagamento livrança

Anexo 10- comprovativo pagamento IS

Anexo 11- Extrato da conta 271111084 – fornecedor imobilizado AFAVIAS

Anexos 12-extratos contabilísticos de juros e amortizações pagas em 2023.

Anexo 13 – Recibos da prestação mensal de setembro 2023.

Anexos 14 – projeções de serviço da dívida calculada em junho de 2023 pelo Santander(5 planos).

Anexo 15- Contrato de financiamento formalizado a 02/12/2015

Anexo 16- Auto de receção provisória auditório municipal.



Apêndices

I – Metodologia

Fases	Descrição
1. ^a	<p>Planeamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consulta da legislação pertinente. • Pesquisa e análise de documentação referente à temática do Sector Empresarial Local. • Elaboração do Plano Global da Auditoria.
2. ^a	<p>Execução</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trabalhos de campo – decorreram nos dias 26 e 27 de junho de 2023, nas instalações do Município da Madalena. • Deslocação da equipa de auditoria aos equipamentos arrendados pelo Município à Madalenagir. • Recolha de evidências e realização de entrevistas. • Análise do suporte documental.
3. ^a	<p>Elaboração do relato e do relatório de auditoria</p>

II – 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, que a republica, artigo 248.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, artigo 402.º da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, artigo 7.º da Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho, e artigo 331.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho.
RJAEL	Regime Jurídico da Actividade Empresarial Local e das Participações Locais Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto	Leis n.ºs 53/2014, de 25 de agosto, 69/2015, de 16 de julho, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 114/2017, de 29 de dezembro, 71/2018, de 31 de dezembro, 2/2020, de 31 de março, 12/2022, de 27 de junho, e 24-D/2022, de 30 de dezembro.
RFALEI	Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 46-B/2013, de 1 de novembro	Leis n.ºs 83-C/2013, de 31 de dezembro, 82-D/2014, de 31 de dezembro, 69/2015, de 16 de julho, 132/2015, de 4 de setembro, 7-A/2016, de 30 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 10/2016, de 25 de maio, 42/2016, de 28 de dezembro, 114/2017, de 29 de dezembro, 51/2018, de 16 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 35-A/2018, de 12 de outubro, 71/2018, de 31 de dezembro, 2/2020, de 31 de março, 66/2020, de 4 de novembro, e 29/2023, de 4 de julho.
SNC-AP	Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas Decreto-Lei, n.º 192/2015, de 11 de setembro	Decretos-Lei n.ºs 85/2016, de 21 de dezembro, e 33/2018, de 15 de maio.



III – Valor presente do contrato de arrendamento – 01-01-2023

(em Euro)

Mês/ano	Valor das rendas		Mês/ano	Valor das rendas		Mês/ano	Valor das rendas	
	Nominal	Atual		Nominal	Atual		Nominal	Atual
			subtotal 1	1 950 283,80	1 797 882,83	subtotal 2	3 900 567,60	3 314 920,88
jan/23	54 174,55	54 174,55	jan/26	54 174,55	45 712,02	jan/29	54 174,55	38 571,41
fev/23	54 174,55	53 919,55	fev/26	54 174,55	45 496,86	fev/29	54 174,55	38 389,85
mar/23	54 174,55	53 665,76	mar/26	54 174,55	45 282,70	mar/29	54 174,55	38 209,16
abr/23	54 174,55	53 413,16	abr/26	54 174,55	45 069,56	abr/29	54 174,55	38 029,31
mai/23	54 174,55	53 161,74	mai/26	54 174,55	44 857,42	mai/29	54 174,55	37 850,31
jun/23	54 174,55	52 911,51	jun/26	54 174,55	44 646,28	jun/29	54 174,55	37 672,15
jul/23	54 174,55	52 662,46	jul/26	54 174,55	44 436,13	jul/29	54 174,55	37 494,83
ago/23	54 174,55	52 414,58	ago/26	54 174,55	44 226,97	ago/29	54 174,55	37 318,34
set/23	54 174,55	52 167,87	set/26	54 174,55	44 018,80	set/29	54 174,55	37 142,68
out/23	54 174,55	51 922,32	out/26	54 174,55	43 811,61	out/29	54 174,55	36 967,86
nov/23	54 174,55	51 677,92	nov/26	54 174,55	43 605,39	nov/29	54 174,55	36 793,85
dez/23	54 174,55	51 434,68	dez/26	54 174,55	43 400,14	dez/29	54 174,55	36 620,66
jan/24	54 174,55	51 192,58	jan/27	54 174,55	43 195,86	jan/30	54 174,55	36 448,29
fev/24	54 174,55	50 951,62	fev/27	54 174,55	42 992,54	fev/30	54 174,55	36 276,73
mar/24	54 174,55	50 711,79	mar/27	54 174,55	42 790,17	mar/30	54 174,55	36 105,98
abr/24	54 174,55	50 473,09	abr/27	54 174,55	42 588,76	abr/30	54 174,55	35 936,03
mai/24	54 174,55	50 235,52	mai/27	54 174,55	42 388,30	mai/30	54 174,55	35 766,88
jun/24	54 174,55	49 999,07	jun/27	54 174,55	42 188,78	jun/30	54 174,55	35 598,53
jul/24	54 174,55	49 763,72	jul/27	54 174,55	41 990,20	jul/30	54 174,55	35 430,97
ago/24	54 174,55	49 529,49	ago/27	54 174,55	41 792,56	ago/30	54 174,55	35 264,20
set/24	54 174,55	49 296,35	set/27	54 174,55	41 595,84	set/30	54 174,55	35 098,21
out/24	54 174,55	49 064,32	out/27	54 174,55	41 400,05	out/30	54 174,55	34 933,01
nov/24	54 174,55	48 833,38	nov/27	54 174,55	41 205,18	nov/30	54 174,55	34 768,58
dez/24	54 174,55	48 603,52	dez/27	54 174,55	41 011,23	dez/30	54 174,55	34 604,93
jan/25	54 174,55	48 374,75	jan/28	54 174,55	40 818,20	jan/31	54 174,55	34 442,04
fev/25	54 174,55	48 147,05	fev/28	54 174,55	40 626,07	fev/31	54 174,55	34 279,93
mar/25	54 174,55	47 920,42	mar/28	54 174,55	40 434,84	mar/31	54 174,55	34 118,57
abr/25	54 174,55	47 694,87	abr/28	54 174,55	40 244,52	abr/31	54 174,55	33 957,98
mai/25	54 174,55	47 470,37	mai/28	54 174,55	40 055,09	mai/31	54 174,55	33 798,14
jun/25	54 174,55	47 246,93	jun/28	54 174,55	39 866,55	jun/31	54 174,55	33 639,05
jul/25	54 174,55	47 024,54	jul/28	54 174,55	39 678,90	jul/31	54 174,55	33 480,72
ago/25	54 174,55	46 803,20	ago/28	54 174,55	39 492,14	ago/31	54 174,55	33 323,12
set/25	54 174,55	46 582,90	set/28	54 174,55	39 306,25	set/31	54 174,55	33 166,27
out/25	54 174,55	46 363,64	out/28	54 174,55	39 121,24	out/31	54 174,55	33 010,16
nov/25	54 174,55	46 145,40	nov/28	54 174,55	38 937,10	nov/31	54 174,55	32 854,79
dez/25	54 174,55	45 928,20	dez/28	54 174,55	38 753,82	dez/31	54 174,55	32 700,14
Subtotal 1	1 950 283,80	1 797 882,83	Subtotal 2	3 900 567,60	3 314 920,88	Subtotal 3	5 850 851,40	4 594 984,54



(em Euro)

Mês/ano	Valor das rendas		Mês/ano	Valor das rendas		Mês/ano	Valor das rendas	
	Nominal	Atual		Nominal	Atual		Nominal	Atual
subtotal 3	5 850 851,40	4 594 984,54	subtotal 4	7 801 135,20	5 675 091,24	subtotal 5	9 751 419,00	6 586 475,98
jan/32	54 174,55	32 546,22	jan/35	54 174,55	27 462,22	jan/38	54 174,55	23 172,39
fev/32	54 174,55	32 393,03	fev/35	54 174,55	27 332,96	fev/38	54 174,55	23 063,32
mar/32	54 174,55	32 240,56	mar/35	54 174,55	27 204,30	mar/38	54 174,55	22 954,76
abr/32	54 174,55	32 088,80	abr/35	54 174,55	27 076,26	abr/38	54 174,55	22 846,71
mai/32	54 174,55	31 937,76	mai/35	54 174,55	26 948,81	mai/38	54 174,55	22 739,17
jun/32	54 174,55	31 787,43	jun/35	54 174,55	26 821,96	jun/38	54 174,55	22 632,14
jul/32	54 174,55	31 637,81	jul/35	54 174,55	26 695,71	jul/38	54 174,55	22 525,61
ago/32	54 174,55	31 488,89	ago/35	54 174,55	26 570,06	ago/38	54 174,55	22 419,59
set/32	54 174,55	31 340,68	set/35	54 174,55	26 444,99	set/38	54 174,55	22 314,06
out/32	54 174,55	31 193,16	out/35	54 174,55	26 320,52	out/38	54 174,55	22 209,03
nov/32	54 174,55	31 046,33	nov/35	54 174,55	26 196,63	nov/38	54 174,55	22 104,49
dez/32	54 174,55	30 900,20	dez/35	54 174,55	26 073,32	dez/38	54 174,55	22 000,45
jan/33	54 174,55	30 754,76	jan/36	54 174,55	25 950,60	jan/39	54 174,55	21 896,89
fev/33	54 174,55	30 610,00	fev/36	54 174,55	25 828,45	fev/39	54 174,55	21 793,82
mar/33	54 174,55	30 465,92	mar/36	54 174,55	25 706,88	mar/39	54 174,55	21 691,24
abr/33	54 174,55	30 322,51	abr/36	54 174,55	25 585,88	abr/39	54 174,55	21 589,14
mai/33	54 174,55	30 179,79	mai/36	54 174,55	25 465,45	mai/39	54 174,55	21 487,52
jun/33	54 174,55	30 037,73	jun/36	54 174,55	25 345,58	jun/39	54 174,55	21 386,38
jul/33	54 174,55	29 896,35	jul/36	54 174,55	25 226,28	jul/39	54 174,55	21 285,72
ago/33	54 174,55	29 755,63	ago/36	54 174,55	25 107,54	ago/39	54 174,55	21 185,53
set/33	54 174,55	29 615,57	set/36	54 174,55	24 989,36	set/39	54 174,55	21 085,51
out/33	54 174,55	29 476,17	out/36	54 174,55	24 871,74	out/39	54 174,55	20 986,56
nov/33	54 174,55	29 337,43	nov/36	54 174,55	24 754,67	nov/39	54 174,55	20 887,78
dez/33	54 174,55	29 199,34	dez/36	54 174,55	24 638,15	dez/39	54 174,55	20 789,46
jan/34	54 174,55	29 061,90	jan/37	54 174,55	24 522,18	jan/40	54 174,55	20 691,60
fev/34	54 174,55	28 925,11	fev/37	54 174,55	24 406,76	fev/40	54 174,55	20 594,21
mar/34	54 174,55	28 788,96	mar/37	54 174,55	24 291,87	mar/40	54 174,55	20 497,27
abr/34	54 174,55	28 653,45	abr/37	54 174,55	24 177,53	abr/40	54 174,55	20 400,79
mai/34	54 174,55	28 518,58	mai/37	54 174,55	24 063,73	mai/40	54 174,55	20 304,77
jun/34	54 174,55	28 384,34	jun/37	54 174,55	23 950,46	jun/40	54 174,55	20 209,20
jul/34	54 174,55	28 250,74	jul/37	54 174,55	23 837,73	jul/40	54 174,55	20 114,07
ago/34	54 174,55	28 117,77	ago/37	54 174,55	23 725,53	ago/40	54 174,55	20 019,40
set/34	54 174,55	27 985,42	set/37	54 174,55	23 613,85	set/40	54 174,55	19 925,17
out/34	54 174,55	27 853,69	out/37	54 174,55	23 502,70	out/40	54 174,55	19 831,38
nov/34	54 174,55	27 722,59	nov/37	54 174,55	23 392,08	nov/40	54 174,55	19 738,04
dez/34	54 174,55	27 592,10	dez/37	54 174,55	23 281,97	dez/40	54 174,55	19 645,13
Subtotal 4	7 801 135,20	5 675 091,24	Subtotal 5	9 751 419,00	6 586 475,98	Subtotal 6	11 701 702,80	7 355 494,58

(em Euro)

Mês/ano	Valor das rendas	
	Nominal	Atual
subtotal 6	11 701 702,80	7 355 494,58
jan/41	36 791,13	13 278,64
fev/41	36 791,13	13 216,14
mar/41	36 791,13	13 153,93
abr/41	36 791,13	13 092,02
mai/41	36 791,13	13 030,39
jun/41	36 791,13	12 969,06
Total	11 922 449,58	7 434 234,77

Nota: Taxa de desconto de 5,675%.

IV – Índice do dossiê corrente

N.º (Nome da pasta ou do ficheiro)	Documento	Data
01	Trabalhos preparatórios	
01.01	Auditoria ao Setor Empresarial Local - 2022	-
01.01.01	Entrada 0856/23 - Contraditório do Município da Madalena à Auditoria ao SEL- 2022	25-05-2023
01.01.02	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL	24-05-2023
01.01.03	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Avaliação Antigo Polidesportivo Caminho da Patinagem	24-05-2023
01.01.04	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Avaliação Auditório Municipal da Madalena	24-05-2023
01.01.05	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Avaliação Campo de Futebol de São Mateus	24-05-2023
01.01.06	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Avaliação Edifício Socioeducativo da Madalena	24-05-2023
01.01.07	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Mapa de ocupação do campo de jogos de São Mateus 2017-2018	24-05-2023
01.01.08	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Mapa de ocupação do campo de jogos de São Mateus 2022-2023	24-05-2023
01.01.09	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Mapa de treinos regular - campo de jogos de São Mateus 2021-2022	24-05-2023
01.01.10	Ofício n.º 3625, de 24-05-2023 - Resposta ao contraditório - Auditoria ao SEL - Anexo - Programações auditório	24-05-2023
01.02	Abertura de Crédito e respetivos contrato de empréstimo	
01.02.01	1ª utilização - contrato empréstimo - 604 000 euros	05-12-2007
01.02.02	2ª utilização - contrato empréstimo - 696 000 euros	13-11-2007
01.02.03	3ª utilização - contrato empréstimo - 1 345 125 euros	12-03-2009
01.02.04	4ª utilização - contrato empréstimo - 4 938 875 euros	13-07-2010
01.02.05	Contrato de abertura de crédito	13-11-2007
01.03	Prestação de contas - Madalenagir, S.A.	
01.03.01	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2007	2007
01.03.02	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2008	2008
01.03.03	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2009	2009
01.03.04	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2010	2010
01.03.05	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2011	2011
01.03.06	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2012	2012
01.03.07	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2013	2013
01.03.08	Prestação de contas - Madalenagir, S.A. - Ano de 2014	2014
01.04	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM.	
01.04.01	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2007	2007
01.04.02	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2008	2008
01.04.03	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2009	2009
01.04.04	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2010	2010
01.04.05	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2011	2011
01.04.06	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2012	2012
01.04.07	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Ano de 2013	2013
01.04.08	Prestação de contas - MadalenaProgresso, EEM. - Balancete analítico 31-12-2013	31-12-2013
01.05	Contrato promessa de arrendamento - 16 252 365 euros	12-06-2012
01.06	Carta de conforto	22-11-2007
01.07	Contrato-programa entre o Município da Madalena e MadalenaProgresso, EEM.	04-10-2006
01.08	Aditamento ao contrato-programa entre o Município da Madalena e MadalenaProgresso, EEM	30-12-2011
01.09	Ata da deliberação da Assembleia-geral para a aquisição de imóvel ao Futebol Clube da Madalena	09-02-2009
01.10	Escritura de aquisição do edifício ao Futebol Clube da Madalena – 616 000 euros	12-03-2009

N.º (Nome da pasta ou do ficheiro)	Documento	Data
01.11	Escritura - matriz 2593 – Campo jogos Patinagem – 400 000 euros	11-04-2011
01.12	Extrato MadalenaProgresso – alienação imóvel Campo jogos Patinagem – 400 000 euros	04-07-2014
01.13	Extrato Madalenagir – aquisição imóvel Campo jogos Patinagem – 400 000 euros	04-07-2014
01.14	Ata completa – alienação de terreno pelo Município à Madalenagir - matriz 2257 – 345 000 euros	18-11-2013
01.15	Escritura – alienação de terreno pelo Município à Madalenagir - matriz 2257 - 345 000 euros	18-12-2013
01.16	Plano financeiro dos empréstimos	-
01.17	Ficheiro preenchido - utilização empréstimos	-
01.18	Certidão BANIF e planos financeiros dos empréstimos	24-02-2014
01.19	Caracterização dos empréstimos e garantias	-
01.20	Contrato da venda de 50 000 ações representativas da totalidade do capital social da Madalenagir à Quadrante Fantástico Unipessoal, L.da	23-12-2015
01.21	Ata da reunião do conselho de administração da Madalenagir – deliberação de aquisição de terreno com artigo matricial 1250, destinado à edificação do Pavilhão Desportivo da Madalena do Pico – 400 000 euros	24-01-2011
01.22	Ofício n.º 744-2014 - Madalenagir S.A.	02-06-2014
01.23	Ficha de processo de fiscalização prévia – empreitada de construção do Auditório Municipal – Madalenagir, S.A.	25-03-2014
01.24	Ficha de processo de fiscalização prévia – empreitada de construção da Biblioteca Municipal – MadalenaProgresso, EEM.	25-03-2014
01.25	Recurso de recusa de Visto – Empréstimo de Médio e Longo Prazo - 303 000 euros	28-01-2014
01.26	Protocolo de colaboração celebrado entre a Madalena Progresso e a Madalenagir	02-12-2008
01.27	Relatório n.º 05-2017 - 15-208FS1 - Madalenagir	16-03-2017
01.28	15-208FS1 - Relato - Contraditório - Madalenagir	23-01-2017
01.29	Relato da auditoria à Reforma do sector empresarial e das participações locais dos Municípios da Região Autónoma dos Açores	11-05-2023
01.30	Acórdão 2/2015-13JAN-1S-PL – Recusa de visto - Empréstimo de Médio e Longo Prazo - 303 000 euros	13-01-2015
01.31	Acórdão 8/2015-03MAR-1S-PL – Recusa de visto – Minuta do contrato de aquisição, a título gratuito, de 50 000 ações representativas da totalidade do capital social da Madalenagir, a celebrar entre o Município da Madalena e a Madalena Progresso	03-03-2015
01.32	Decisão 01/2014 SRATC – Recusa de visto - Empréstimo de Médio e Longo Prazo - 303 000 euros	23-01-2014
01.33	Decisão 08/2014 SRATC – Recusade de visto – Minuta do contrato de aquisição, a título gratuito, de 50 000 ações representativas da totalidade do capital social da Madalenagir, a celebrar entre o Município da Madalena e a Madalena Progresso	23-10-2014
01.34	Avaliação imóvel - 400 000 euros	26-11-2010
01.35	ROC avaliação imóvel - 400 000	10-12-2010
01.36	Ata da reunião do conselho de administração da Madalenagir – Deliberações sobre reestruturação e contratação de empréstimos	14-07-2015
01.37	Cedência, ao Município, da posição da Madalena Progresso no contrato-promessa de arrendamento celebrado com a Madalenagir, em 12-06-2012	14-04-2016
01.38	Auto de receção provisória - Auditório Municipal	28-06-2016
02	Plano global de auditoria	-
02.01	Informação n.º 151-2023 - DAT-UAT III	23-06-2023
03	Correspondência	-
03.01	Expedida	-
03.01.01	Ofício 2023-1069 - 23D283 - Auditoria SEL-Madalena - Município da Madalena	23-06-2023
03.01.02	Ofício 2023-1070 - 23D283 - Auditoria SEL-Madalena – Madalenagir, S.A.	23-06-2023
03.01.03	Ofício 2023-1209 - 23D283 - Auditoria SEL-Madalena – Madalenagir, S.A.	30-06-2023
03.01.04	Ofício 2023-1276 - 23D283 - Auditoria SEL-Madalena - Município de São Roque do Pico	17-07-2023
03.02	Recebida	-
03.02.01	Entrada 1018-23-Madalenagir	28-06-2023
03.02.02	Entrada 1032-23-Madalenagir	30-06-2023
03.02.03	Entrada 1081-23-Madalenagir	06-07-2023



N.º (Nome da pasta ou do ficheiro)	Documento	Data
03.02.04	Entrada 1081-23-Madalenagir-Ofício	06-07-2023
03.02.05	Entrada 1104-23-Madalenagir	10-07-2023
03.02.06	Entrada 1193-23-Município São Roque do Pico	24-07-2023
04	Documentos de Suporte	
04.01	Controlo de pedidos	-
04.02	Pedido 1 Município da Madalena - Anexo do Ofício S 2023-1069	23-06-2023
04.03	Resposta ao Pedido 1	26-06-2023
04.03.01	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2012-2022	-
04.03.01.01	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2012	2012
04.03.01.02	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2013	2013
04.03.01.03	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2014	2014
04.03.01.04	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2015	2015
04.03.01.05	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2016	2016
04.03.01.06	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2017	2017
04.03.01.07	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2018	2018
04.03.01.08	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2019	2019
04.03.01.09	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2020	2020
04.03.01.10	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2021	2021
04.03.01.11	Balancete anterior, mensal e acumulado (mês de Fim) – Município da Madalena - 2022	2022
04.03.02	Contas correntes Madalena Progresso, E.M. - 2012-2022	-
04.03.02.01	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2012	2012
04.03.02.02	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2013	2013
04.03.02.03	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2014	2014
04.03.02.04	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2015	2015
04.03.02.05	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2016	2016
04.03.02.06	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2017	2017
04.03.02.07	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2018	2018
04.03.02.08	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2019	2019
04.03.02.09	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2020	2020
04.03.02.10	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2021	2021
04.03.02.11	Conta corrente Madalena Progresso, E.M. - 2022	2022
04.03.03	Contas correntes Madalenagir S.A. – 2012-2022	
04.03.03.01	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2012	2012
04.03.03.02	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2013	2013
04.03.03.03	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2014	2014
04.03.03.04	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2015	2015
04.03.03.05	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2016	2016
04.03.03.06	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2017	2017
04.03.03.07	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2018	2018
04.03.03.08	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2019	2019
04.03.03.09	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2020	2020
04.03.03.10	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2021	2021
04.03.03.11	Conta corrente Madalenagir S.A. - 2022	2022
04.03.04	Aferição Dívida Total (em 31 de dezembro de 2022) - DGAL	31-12-2022
04.03.05	Contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a Madalenagir e a Madalena Progresso	12-06-2012
04.04	Pedido 2 Madalenagir - Anexo ao Ofício S 2023-1070	23-06-2023
04.05	Resposta ao Pedido 2	28-06-2023 30-06-2023
04.05.01	Entrada 1018-23-Madalenagir	28-06-2023



N.º (Nome da pasta ou do ficheiro)	Documento	Data
04.05.02	Entrada 1032-23-Madalenagir	30-06-2023
04.05.03	Acta n.º 10 – Deliberação do conselho de administração da Madalena Progresso, com vista à cedência, à Madalenagir, do direito de uso de terreno para a execução do piso sintético do campo de jogos de São Mateus	28-04-2008
04.05.04	Caderneta predial urbana – Auditório Municipal	28-06-2023
04.05.05	Caderneta predial urbana – Campo de jogos Patinagem	28-06-2023
04.05.06	Escritura de aquisição do imóvel Campo de jogos patinagem e respetiva certidão permanente	20-04-2011
04.05.07	Escritura da aquisição, pela Madalenagir, de um prédio rústico e de um prédio urbano onde foi edificado o Auditório Municipal	27-08-2010
04.05.08	Cedência da posição contratual do Município à Madalena Progresso, no contrato de promessa de doação celebrado com a Fábrica da Igreja Paroquial de São Mateus, relativo ao direito de uso de terreno para a execução do piso sintético do campo de jogos de São Mateus	04-10-2007
04.05.09	Caderneta predial urbana – Edifício Sócio-Educativo	28-06-2023
04.05.10	Contrato-promessa de arrendamento	12-06-2012
04.05.11	Contrato de abertura de crédito com consignação de receitas	13-11-2007
04.05.12	Contrato de empréstimo – 1 345 125 euros	-
04.05.13	Contrato de empréstimo – 1 770 000 euros	02-12-2015
04.05.14	Contrato de empréstimo – 4 938 875 euros	13-07-2010
04.05.15	Contrato de empréstimo – 604 000 euros	05-12-2007
04.05.16	Contrato de empréstimo – 696 000 euros	-
04.05.17	Contrato de abertura de crédito	13-11-2007
04.05.18	Aditamento ao contrato de empréstimo de 1 770 000 euros	03-06-2020
04.05.19	Aditamento ao contrato de empréstimo de 696 000 euros	08-08-2020
04.05.20	Aditamento ao contrato de empréstimo de 604 000 euros	11-06-2020
04.05.21	Aditamento ao contrato de empréstimo de 1 345 125 euros	23-09-2020
04.05.22	Aditamento ao contrato de empréstimo de 5 113 280,72 euros	14-07-2021
04.05.23	Plano financeiro - empréstimo de 1 345 125 euros	jun/23
04.05.24	Plano financeiro - empréstimo de 604 000 euros	jun/23
04.05.25	Plano financeiro - empréstimo de 5 113 280,72 euros	jun/23
04.05.26	Plano financeiro - empréstimo de 696 000 euros	jun/23
04.05.27	Plano financeiro - empréstimo de 1 770 000 euros	jun/23
04.05.28	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2016	2016
04.05.29	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2021	2021
04.05.30	Certificação legal das contas da Madalenagir – Exercício de 2016	2016
04.05.31	Certificação legal das contas da Madalenagir – Exercício de 2017	2017
04.05.32	Certificação legal das contas da Madalenagir – Exercício de 2018	2018
04.05.33	Certificação legal das contas da Madalenagir – Exercício de 2020	2020
04.05.34	Certificação legal das contas da Madalenagir – Exercício de 2021	2021
04.05.35	Relatório do conselho de administração da Madalenagir – Exercício de 2018	2018
04.05.36	Relatório do conselho de administração da Madalenagir – Exercício de 2021	2021
04.05.37	Relatório do conselho de administração da Madalenagir – Exercício de 2016	2016
04.05.38	Relatório do conselho de administração da Madalenagir e anexo às demonstrações financeiras – Exercício de 2020	2020
04.05.39	Relatório e Parecer do Fiscal Único da Madalenagir – Exercício de 2016	2016
04.05.40	Relatório e Parecer do Fiscal Único da Madalenagir – Exercício de 2020	2020
04.05.41	Relatório e Parecer do Fiscal Único da Madalenagir – Exercício de 2021	2021
04.05.42	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2019	2019
04.05.43	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2017	2017
04.05.44	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2018	2018
04.05.45	Relatório de gestão e anexo às demonstrações financeiras da Madalena Progresso – Exercício de 2015	2015



N.º (Nome da pasta ou do ficheiro)	Documento	Data
04.05.46	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2015	2015
04.05.47	Relatório do conselho de administração da Madalenagir – Exercício de 2017	2017
04.05.48	Relatório do conselho de administração da Madalenagir – Exercício de 2019	2019
04.05.49	Relatório e Parecer do Fiscal Único da Madalenagir – Exercício de 2017	2017
04.05.50	Relatório e Parecer do Fiscal Único da Madalenagir – Exercício de 2018	2018
04.05.51	Relatório e Parecer do Fiscal Único da Madalenagir – Exercício de 2019	2019
04.05.52	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2012	2012
04.05.53	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2013	2013
04.05.54	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2014	2014
04.05.55	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2015	2015
04.05.56	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2016	2016
04.05.57	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2017	2017
04.05.58	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2018	2018
04.05.59	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2019	2019
04.05.60	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2020	2020
04.05.61	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2021	2021
04.05.62	Balancete geral (acumulado até Fim) – Madalenagir - 2022	2022
04.05.63	Balancete geral (acumulado até Maio) – Madalenagir - 2023	Maior de 2023
04.05.64	Madalenagir – Extrato de conta corrente de fornecedor - Madalena Progresso – 01-01-2012 a 31-12-2016	27-06-2023
04.05.65	Madalenagir – Extrato de conta corrente de cliente - Município Madalena – 01-01-2012 a 31-12-2020	27-06-2023
04.05.66	Madalenagir – Extrato de conta corrente de cliente - Município Madalena – 01-01-2021 a 30-04-2023 – inclui saldos anteriores)	27-06-2023
04.05.67	Madalenagir – Extrato de conta corrente de cliente - Município Madalena – 01-01-2021 a 30-04-2023 – sem saldos anteriores)	27-06-2023
04.05.68	Madalenagir – Extrato de conta corrente de fornecedor - Município Madalena – 01-01-2012 a 30-04-2023	27-06-2023
04.06	Pedido 3 – Município da Madalena	27-06-2023
04.07	Resposta ao Pedido 3	06-07-2023
04.07.01	Ofício s/n do Município da Madalena	06-07-2023
04.08	Ofício n.º 1209-UAT III – Pedido 4 - Madalenagir	30-06-2023
04.09	Resposta ao Pedido 4	10-07-2023
04.09.01	Madalenagir – Balancete geral (acumulado até Fim) – 2022	2022
04.09.02	Madalenagir – Balancete geral (acumulado até Maio) – 2023	2023
04.09.03	Relatório do conselho de administração da Madalenagir – Exercício de 2022	2022
04.09.04	Anexo às demonstrações financeiras da Madalenagir – Exercício de 2022	2022
04.10	Ofício n.º 1209-UAT III – Pedido 5 – Município de São Roque do Pico	17-07-2023
04.11	Resposta ao Pedido 5	24-07-2023
04.11.01	Ofício n.º 1063/G/122/GAJ, do Município de São Roque do Pico	24-07-2023
04.11.02	Ata da reunião da Câmara Municipal de São Roque do Pico, contendo a deliberação de aprovação da proposta de subarrendamento de três edifícios à Madalenagir, pelo prazo de quatro anos	29-12-2020
04.11.03	Deliberação da Assembleia Municipal da Madalena a autorizar a Câmara Municipal a proceder ao subarrendamento de três edifícios à Madalenagir, pelo prazo de quatro anos	29-12-2020
04.11.04	Contrato de subarrendamento celebrado entre a Madalenagir e o Município de São Roque do Pico	08-03-2021
04.12	Outros documentos	
04.12.01	Entidades relevantes para efeitos da dívida total do Município da Madalena	31-12-2022
04.12.02	Entidades relevantes para efeitos da dívida total do Município da Madalena – Mapas do e-contas	31-12-2022
04.12.03	Empréstimos bancários em curso, contraídos pelo Município da Madalena	31-12-2022
04.12.04	Empréstimos bancários em curso, contraídos pelo Município da Madalena – Mapa do e-contas	31-12-2022
05	Relato	
05.01	Relato	07-09-2023

N.º (Nome da pasta ou do ficheiro)	Documento	Data
06	Contraditório	
06.01	<i>Ofícios remetidos</i>	
06.01.01	Ofício n.º 1511-ST – Contraditório – Município da Madalena	07-09-2023
06.01.02	Ofício n.º 1512-ST – Contraditório – Madalenagir, S.A.	07-09-2023
06.02	<i>Respostas</i>	
06.02.01	Ofício s/n – Madalenagir, S.A.	04-10-2023
06.02.02	Documentos anexos ao ofício s/n – Madalenagir, S.A.	04-10-2023
06.02.03	Correio eletrónico – Município da Madalena – Ofício n.º 5816, de 06-10-2023, e respetivos anexos	10-10-2023
07	Relatório	
07.01	Relatório n.º 05/2023 – FS/SRATC	24-11-2023