

# Auditoria ao sector empresarial local – Ribeira Grande

RELATÓRIO N.º 15/2023 – FS/SRATC  
AUDITORIA



**TC**  
**C** TRIBUNAL DE  
CONTAS

SECÇÃO REGIONAL DOS AÇORES

**Relatório n.º 15/2023 – FS/SRATC**  
**Auditoria ao sector empresarial local – Ribeira Grande**

Ação n.º 23/D285

Aprovação: 21-12-2023

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](mailto:sra@tcontas.pt)

[www.tcontas.pt](http://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.

A informação financeira de suporte à análise, que se encontra expressa em euros, foi, em algumas situações, convertida para milhões de euros, tendo sido sujeita a arredondamentos. Consequentemente, os valores totais apresentados nos quadros e gráficos podem diferir da agregação numérica direta dos valores que os precedem e que são referenciados ao longo do texto.

## Índice

Índice de quadros	4
Índice de gráficos	4
Siglas e abreviaturas	5
Sumário	6

## PARTE I INTRODUÇÃO

### CAPÍTULO I DELIMITAÇÃO DA AÇÃO

1. Fundamento, natureza, objeto e âmbito	9
2. Objetivos	10
3. Fases da auditoria e metodologia	10
4. Condicionantes e limitações	11
5. Contraditório	11

### CAPÍTULO II ESTRATÉGIA MUNICIPAL NO DOMÍNIO DA HABITAÇÃO SOCIAL – ANTECEDENTES

6. Constituição da Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, E.M.	12
7. Aquisição pela Ribeira Grande Mais de participação representativa de 49% do capital social da SDRG – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A. – Constituição de parceria público-privada	13
8. Instrumentos contratuais em que assentou a estratégia delineada	14
<i>8.1. Contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a SDRG e a Ribeira Grande Mais</i>	14
<i>8.2. Acordos de colaboração ao abrigo do PROHABITA</i>	15
<i>8.3. Contratos de mútuo bancário celebrados pela SDRG</i>	17
8.3.1. Caraterização genérica	17
8.3.2. Garantias prestadas	19
8.3.3. Previsão dos encargos com o serviço da dívida	20
<i>8.4. Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra celebrados entre a SDRG e a Ribeira Grande Mais</i>	21
8.4.1. Caraterização genérica	21
8.4.2. Previsão do custo total	22

## PARTE II OBSERVAÇÕES DA AUDITORIA

### CAPÍTULO I

#### DESENVOLVIMENTOS SUBSEQUENTES À ENTRADA EM VIGOR DO REGIME JURÍDICO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL LOCAL E DAS PARTICIPAÇÕES LOCAIS

9.	Decisão de dissolução e entrada em liquidação da Ribeira Grande Mais	24
10.	Operações concretizadas na pendência do procedimento de liquidação da Ribeira Grande Mais	25
	<i>10.1. Celebração de contratos de cessão da posição contratual nos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra</i>	25
	10.1.1. Processo de tomada de decisão	25
	10.1.2. Sujeição dos contratos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas	27
	<i>10.2. Alienação da participação detida pela Ribeira Grande Mais na SDRG</i>	28
	<i>10.3. Celebração de aditamento aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra</i>	30
	10.3.1. Conteúdo das modificações contratuais	30
	10.3.2. Impacto financeiro	34
	10.3.3. Rendas a pagar vs. serviço da dívida	35

### CAPÍTULO II

#### EXECUÇÃO CONTRATUAL

11.	Contratos de mútuo bancário	38
	<i>11.1. Cumprimento das obrigações contratuais</i>	38
	11.1.1. Pagamento do serviço da dívida	38
	11.1.2. Realização de amortizações extraordinárias	39
12.	Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra	39
	<i>12.1. Cumprimento das obrigações contratuais</i>	39
	12.1.1. Pagamento das rendas	39
	12.1.2. Celebração de contratos de subarrendamento	43
	<i>12.2. Relevação contabilística nas contas do Município</i>	44
	12.2.1. Reconhecimento inicial	44
	12.2.2. Efeitos na dívida total	44
	<i>12.3. Perspetivas futuras</i>	45

## PARTE III CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

13.	Principais conclusões	49
14.	Recomendações	54



Decisão	55
Conta de emolumentos	56
Ficha técnica	57
<b>Anexos – Respostas dadas em contraditório</b>	
I – Município da Ribeira Grande	59
II – SDRG, S.A.	61
<b>Apêndices</b>	
I – Metodologia	84
II – Concretização da estratégia subjacente à constituição da Ribeira Grande Mais – Síntese da matéria de facto	85
III – Estimativa inicial do custo total do arrendamento dos 152 fogos	91
IV – Execução financeira dos contratos de participação celebrados com o IHRU	92
V – Execução financeira do contrato ARAAL celebrado com a Região Autónoma dos Açores – 89 fogos de Rabo de Peixe	92
VI – Indicadores económicos e financeiros da SDRG – 2009-2022	93
VII – Legislação citada	94
VIII – Índice do dossiê corrente	95

## Índice de quadros

Quadro 1 – Procedimento para o arrendamento de 192 fogos.....	12
Quadro 2 – Contratos-promessa de compra e venda .....	13
Quadro 3 – Contratos-promessa de compra e venda – Execução material e financeira.....	14
Quadro 4 – Contratos de comparticipação .....	15
Quadro 5 – Contrato ARAAL .....	16
Quadro 6 – Empréstimos contratados.....	17
Quadro 7 – Aplicação conferida aos empréstimos contraídos.....	18
Quadro 8 – Empréstimos – Garantias prestadas.....	20
Quadro 9 – Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra .....	21
Quadro 10 – Contratos de cessão de posição contratual .....	25
Quadro 11 – Aditamento aos contratos de arrendamento.....	30
Quadro 12 – Rendas anuais – valores de mercado .....	33
Quadro 13 – Dívida total do Município da Ribeira Grande – 31-12-2020.....	45

## Índice de gráficos

Gráfico 1 – SDRG – Receitas do arrendamento vs. serviço da dívida – 2015-2034 .....	36
Gráfico 2 – SDRG – Receitas do arrendamento vs. serviço da dívida – 2011-2023 .....	40
Gráfico 3 – Evolução da taxa Euribor <sub>6 meses</sub> – 2007-2023.....	41
Gráfico 4 – Produto da venda dos fogos vs. posição da dívida da SDRG – 2023-2033.....	42
Gráfico 5 –Evolução dos valores em dívida no âmbito do subarrendamento – 2008-2033.....	43

## Siglas e abreviaturas

AMRG	—	Assembleia Municipal da Ribeira Grande
ARAAL	—	Contrato de desenvolvimento entre a Administração Regional e a Administração Local
cf.	—	confrontar
CGD	—	Caixa Geral de Depósitos, S.A.
CM	—	Câmara Municipal
CMRG	—	Câmara Municipal da Ribeira Grande
CPA	—	Código do Procedimento Administrativo
doc.	—	documento
doc. <sup>os</sup>	—	documentos
INE	—	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
INH	—	Instituto Nacional da Habitação, I.P.
IHRU	—	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
LEO	—	Lei de Enquadramento Orçamental
LOPTC	—	Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas
MRG	—	Município da Ribeira Grande
NCP	—	Norma de Contabilidade Pública
n.º	—	número
n. <sup>os</sup>	—	números
p.	—	página
pp.	—	páginas
PROHABITA	—	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
RAA	—	Região Autónoma dos Açores
RFALEI	—	Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais
RGM	—	Ribeira Grande Mais
Ribeira Grande Mais	—	Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, E.E.M. <sup>1</sup> /Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, Unipessoal, S.A., E.M. <sup>2</sup> /Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, Unipessoal, S.A., E.M. – Em liquidação <sup>3</sup>
RJAEL	—	Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais
ROC	—	Revisor Oficial de Contas
SDRG	—	SDRG – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A.
SNC-AP	—	Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas
SRATC	—	Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas
SRTSS	—	Secretaria Regional do Trabalho e Solidariedade Social
vs.	—	<i>versus</i>

<sup>1</sup> Até 14-04-2009.

<sup>2</sup> Denominação no período compreendido entre 15-04-2009 e 25-04-2013.

<sup>3</sup> Denominação no período compreendido entre 26-04-2013 e 13-10-2015.

## Sumário

### O que auditámos?

O Tribunal apreciou a execução dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra destinados a habitação social, celebrados pela empresa municipal Ribeira Grande Mais, no período compreendido entre agosto de 2008 e março de 2011, cuja posição contratual foi posteriormente cedida ao Município da Ribeira Grande, no contexto das operações de reestruturação do seu sector empresarial local, operadas por força da entrada em vigor do novo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Pretendeu-se avaliar em que medida foi salvaguardado o interesse público municipal, considerando o modelo de financiamento delineado para a concretização da intervenção municipal no domínio da habitação social, que, tal como apurado em anteriores ações de fiscalização realizadas pelo Tribunal, assentou na constituição de uma parceria público-privada de tipo institucional, envolvendo a empresa municipal Ribeira Grande Mais e a sociedade comercial SDRG, S.A.

No contexto daquela parceria, competiria à SDRG, S.A., disponibilizar 192 fogos destinados a dar de subarrendamento a famílias carenciadas, tendo para o efeito contratado empréstimos bancários, no montante total de 17 009 834,56 euros, que utilizou quase na íntegra (17 009 815,90 euros), embora tenha entregue apenas 152 fogos. Ao parceiro público caberia a satisfação das responsabilidades emergentes dos empréstimos contraídos, por via da celebração de contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, cujos meios lhe seriam disponibilizados pelo Município, a coberto de contrato-programa previamente outorgado.

A auditoria visou apreciar também o impacto decorrente do reconhecimento nas demonstrações financeiras do Município do passivo financeiro emergente dos aludidos contratos de arrendamento.

### O que concluímos?

- Em 19-12-2014, na pendência do procedimento de liquidação da Ribeira Grande Mais, o Município da Ribeira Grande assumiu a posição contratual que a empresa municipal detinha nos três contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra celebrados com a SDRG, S.A., que, em substância, são contratos de locação financeira, após o que imediatamente lhes deu execução, sem que tivessem sido submetidos a visto, quando a isso estavam sujeitos, por originarem dívida pública fundada.
- Em 30-04-2015, ainda na pendência do procedimento de liquidação da Ribeira Grande Mais, a Assembleia Municipal da Ribeira Grande deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a celebração de um aditamento aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, com efeitos a 01-01-2015, agravando substancialmente o esforço financeiro com o pagamento das rendas devidas à SDRG, S.A. Com tal decisão, pretendia-se solucionar as dificuldades de

tesouraria enfrentadas pela empresa, decorrentes, designadamente, do facto de apenas ter disponibilizado 152 dos 192 fogos prometidos e, conseqüentemente, não ter arrecadado as receitas projetadas com o arrendamento dos 40 fogos em falta.

- Na altura, já era possível perspetivar que os meios a facultar por esta via à SDRG, S.A., fossem muito além do necessário para alcançar o efeito pretendido, estimando-se que pudessem vir a exceder em cerca de 4,2 milhões de euros o serviço da dívida financeira da empresa privada, considerando o período total da operação.
- A decisão foi tomada sem que os serviços camarários competentes tivessem sido chamados a pronunciar-se e revelou-se lesiva do interesse público, não tendo sido suficientemente acautelada a boa gestão dos dinheiros públicos, ditada pelos princípios da prossecução do interesse público e economia, eficiência e eficácia na assunção de compromissos e realização das despesas.
- Em execução dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, entre agosto de 2008 e agosto de 2023 foi despendida, através do orçamento municipal, a quantia de 15,3 milhões de euros, relativa ao pagamento das rendas devidas à empresa privada SDRG, S.A., pelo arrendamento dos 152 fogos destinados a habitação social.
- Com base nas atuais condições de financiamento (reportadas a agosto de 2023) estima-se que, entre 2011 e o final de 2023, as rendas a pagar pelo Município possam vir a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros o serviço da dívida suportado pela SDRG, S.A., no período em referência, por efeito cumulativo de recurso à moratória bancária, do substancial agravamento das rendas praticadas a partir de 2015, por decisão dos órgãos municipais, e da acentuada redução do indexante adotado para a determinação da taxa de juro aplicável aos empréstimos.
- Parte daquele excedente, na ordem de 1 milhão de euros, resulta do facto de a empresa ter aderido à designada moratória bancária, no contexto das medidas adotadas pelas autoridades nacionais para preservar a tesouraria e liquidez das empresas afetadas pela crise económica que sobreveio à pandemia da COVID-19, numa altura em que o Município continuou a pagar-lhe as importâncias devidas pelo arrendamento dos 152 fogos, que, no período abrangido pela moratória – de março de 2020 a setembro de 2021 –, totalizaram cerca de 1,9 milhões de euros.
- No âmbito da *Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande*, aprovada pela Assembleia Municipal da Ribeira Grande, em 2021, encontra-se prevista a aquisição dos 152 fogos atualmente tomados de arrendamento pelo Município, sendo intenção dos responsáveis municipais concretizar a operação a breve trecho. Naquele âmbito, e considerando o contexto em que a SDRG, S.A., obteve o excedente de tesouraria proporcionado pela adesão à moratória bancária, os responsáveis municipais já diligenciaram junto da empresa para que afete a referida verba de 1 milhão de euros à amortização extraordinária dos empréstimos.
- Na hipótese de a SDRG, S.A., efetuar a referida amortização extraordinária de capital no início de 2024, subsistirá, ainda assim, um diferencial de 2,4 milhões de euros

entre as rendas pagas pelo Município e os encargos que as mesmas visaram primordialmente financiar – o serviço da dívida financeira daquela empresa privada. Tal facto evidencia que o modelo adotado pelos responsáveis municipais para financiar a execução da estratégia de intervenção local no domínio da habitação social é manifestamente lesivo do interesse público municipal.

- No exercício de 2020, os contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra foram classificados e reconhecidos nas demonstrações financeiras do Município como locações financeiras, ao abrigo da NCP 6 – *Locações*, do SNC-AP, verificando-se que o Município dispunha de margem para acomodar os passivos financeiros emergentes daqueles contratos.

#### O que recomendámos?

À Assembleia Municipal e à Câmara Municipal:

- Atender, na assunção de compromissos e na realização de despesas com incidência orçamental em vários exercícios, aos princípios da prossecução do interesse público, da economia, eficiência e eficácia e da equidade intergeracional, fundamentando a decisão tomada.

À Câmara Municipal:

- Instituir procedimentos de controlo que visem impedir que os contratos sujeitos à fiscalização prévia do Tribunal de Contas produzam efeitos financeiros antes do visto.

ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS – AUDITORIA – CARTA DE CONFORTO – CONTRATO ARAAL – CONTRATO DE MÚTUO – CONTRATO PROGRAMA – CONTRATO PROMESSA – DISSOLUÇÃO – DÍVIDA – EMPRESA LOCAL – ENDIVIDAMENTO – FISCALIZAÇÃO PRÉVIA – HABITAÇÃO SOCIAL – HIPOTECA – IMPACTO FINANCEIRO – INFRAÇÃO FINANCEIRA SANCIONATÓRIA – INTERESSE PÚBLICO – LOCAÇÃO FINANCEIRA – PARCERIA PÚBLICO PRIVADA – PRESCRIÇÃO – PROGRAMA DE FINANCIAMENTO PARA ACESSO À HABITAÇÃO (PROHABITA) – 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

- 1 No programa de fiscalização da Secção Regional dos Açores do Tribunal de Contas para 2023<sup>4</sup> encontra-se prevista a realização de uma auditoria ao Município da Ribeira Grande, abrangendo as entidades que integraram o respetivo sector empresarial.
- 2 A nível do [Plano Estratégico Trienal](#) do Tribunal de Contas para 2023-2025, a ação enquadra-se no eixo prioritário 1.4. – *Auditar a organização e gestão de recursos da Administração Pública e noutras entidades sujeitas ao controlo do Tribunal*, no âmbito do objetivo estratégico 1 – *Fomentar a gestão de recursos rigorosa, eficiente, sustentável e focada em resultados*.
- 3 A ação, com a natureza de auditoria de conformidade, tem por objeto os contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra celebrados entre a SDRG – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A. (doravante, SDRG), e a empresa municipal Ribeira Grande Mais, entre 2008 e 2011, cujas obrigações foram posteriormente assumidas pelo Município da Ribeira Grande, no contexto das operações de reestruturação do seu setor empresarial, concretizadas ao abrigo do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela [Lei n.º 50/2012](#), de 31 de agosto (RJAEI).
- 4 O âmbito temporal da ação incide sobre o período de 01-08-2008 – data da outorga do primeiro contrato de arrendamento – a 31-08-2023, sem prejuízo da apreciação de factos ocorridos anterior ou posteriormente, com relevância para a realização dos trabalhos.
- 5 Ressalva-se que, no contexto da presente ação, não são analisados factos cuja materialidade financeira seja considerada pouco relevante ou que tenham sido objeto de análise em outras ações de fiscalização levadas a cabo pelo Tribunal de Contas<sup>5</sup>.
- 6 A entidade auditada é o Município da Ribeira Grande.

---

<sup>4</sup> Aprovado pela [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, sob o n.º 1/2023.

<sup>5</sup> Relatórios de auditoria n.ºs [09/2012 – FS/SRATC](#), de 12-07-2012 (*Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais*), [05/2016 – FS/SRATC](#), de 11-05-2016 (*Auditoria à Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresas participadas*) e [02/2023 – FS/SRATC](#), de 22-06-2023 (*Auditoria à reforma dos sector empresarial e das participações locais dos Municípios da Região Autónoma dos Açores*).

## 2. Objetivos

7 A auditoria teve por objetivos:

- Analisar a execução dos contratos de arrendamento celebrados, avaliando em que medida foi salvaguardado o interesse público municipal<sup>6</sup>.
- Avaliar o impacto decorrente do reconhecimento nas demonstrações financeiras do Município, em 2020, do passivo financeiro emergente daqueles contratos, nos termos do disposto na NCP 6 – *Locações*, do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP).

## 3. Fases da auditoria e metodologia

8 A realização da ação compreendeu as fases de planeamento, execução e elaboração do relato e do Relatório<sup>7</sup>, tendo sido, em cada momento, adotados os procedimentos suportados nas metodologias acolhidas pelo Tribunal de Contas, nomeadamente no seu Manual de Auditoria – Princípios Fundamentais<sup>8</sup>, 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<sup>9</sup>.

9 As observações sustentam-se na legislação vigente à data dos factos relatados, a qual é mencionada no [Apêndice VII](#).

10 No [Apêndice II](#) identificam-se, por ordem cronológica dos acontecimentos, os factos mais relevantes, mencionados ao longo do Relatório.

11 Os documentos que fazem parte do dossiê corrente constam de ficheiros eletrónicos e estão identificados no [Apêndice VIII](#) 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.

12 Alguns dos elementos probatórios referenciados ao longo do texto foram recolhidos no âmbito da realização da ação n.º 14-205FS2<sup>10</sup>, estando devidamente assinalados enquanto tal.

---

<sup>6</sup> No sentido proposto por Freitas do Amaral, segundo o qual a obrigação de prosseguir o interesse público, ou seja, o interesse geral da comunidade, «exige da Administração que adote em relação a cada caso concreto as melhores soluções possíveis, do ponto de vista administrativo (técnico e financeiro): é o chamado *dever de boa administração*» (*Curso de Direito Administrativo – Volume II*, Almedina, Coimbra, 2016, 3.ª Edição, p. 35).

<sup>7</sup> As fases da auditoria e o respetivo quadro metodológico encontram-se detalhadas no [Apêndice I](#).

<sup>8</sup> Aprovado pelo Plenário da 2.ª Secção, em sessão de 29-09-2016.

<sup>9</sup> Cf. ISSAI 400 e 4000 – Norma para Auditoria de Conformidade, ambas emitidas pela INTOSAI – *International Organisation of Supreme Audit Institutions*.

<sup>10</sup> Auditoria à Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresa participada.



#### 4. Condicionantes e limitações

- 13 Não se verificaram obstáculos ao normal desenvolvimento da ação, sendo de destacar a colaboração prestada pelos responsáveis e demais trabalhadores da entidade auditada, bem como pelo administrador único da SDRG, que promoveu o envio da maior parte da documentação que lhe foi solicitada.

#### 5. Contraditório

- 14 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 Ribeira Grande e à parte interessada – a SDRG –, para se pronunciarem, querendo.
- 15 Obtiveram-se respostas de ambas as entidades, as quais foram tidas em conta na elaboração do Relatório.
- 16 Algumas das observações formuladas pela SDRG respeitam a matérias que já foram objeto de análise pelo Tribunal em anteriores ações de fiscalização e cujos relatórios já foram aprovados<sup>11</sup>. Neste contexto, não se formulam comentários adicionais.
- 17 Nos termos do disposto na parte final do n.º 4 do artigo 13.º da LOPTC, as respostas dadas, com exclusão dos documentos anexos<sup>12</sup>, encontram-se integralmente reproduzidas nos Anexos I e II do presente Relatório.

---

<sup>11</sup> Relatórios de auditoria n.ºs [09/2012 – FS/SRATC](#), de 12-07-2012 (*Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais*), [05/2016 – FS/SRATC](#), de 11-05-2016 (*Auditoria à Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresas participadas*) e [02/2023 – FS/SRATC](#), de 22-06-2023 (*Auditoria à reforma dos sector empresarial e das participações locais dos Municípios da Região Autónoma dos Açores*).

<sup>12</sup> Doc.ºs 07.02.04 a 07.02.08 e pastas 07.02.10 a 07.02.19.

## Capítulo II

### Estratégia municipal no domínio da habitação social – antecedentes

#### 6. Constituição da Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, E.M.

- 18 Com o intuito de dar resposta às necessidades de realojamento no concelho da Ribeira Grande, em 10-02-2005, foi constituída a Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, E.M. (Ribeira Grande Mais)<sup>13</sup>, com o capital inicial de 50 000,00 euros, integralmente subscrito pelo Município da Ribeira Grande, que com aquela celebrou, ainda em 2005, um contrato-programa, vinculando-se a transferir, ao longo de 20 anos<sup>14</sup>, o montante de 27 501 681,51 euros, tendo como contrapartida a disponibilização, pela empresa municipal, até ao final de 2007, de 190 fogos de habitação social destinados a famílias carenciadas.
- 19 Naquele contexto, em 2006, a Ribeira Grande Mais encetou um procedimento com consulta prévia a três entidades, ao abrigo do PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (doravante, PROHABITA)<sup>15</sup>, tendo em vista o arrendamento de 192 fogos a edificar pelos concorrentes em cinco freguesias do concelho da Ribeira Grande<sup>16</sup>.

Quadro 1 – Procedimento para o arrendamento de 192 fogos

Localidades <sup>17</sup>	N.º de fogos	Tipologia <sup>18</sup>
Rabo de Peixe	89	21 T2, 47 T3 e 21 T4
Matriz	33	12 T2 e 21 T4
Ribeirinha	30	15 T2 e 15 T3
Lomba da Maia	20	10 T2 e 10 T3
Lomba de São Pedro	20	10 T2 e 10 T3
<b>Total</b>	<b>192</b>	

Fonte: Caderno de encargos e convite à apresentação de propostas (doc.ºs 5.4 e 5.5 da ação n.º 14-205FS2).

<sup>13</sup> Em 15-04-2009, a empresa municipal alterou a firma para Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, Unipessoal, S.A., E.M., e, em 26-04-2013, para Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, Unipessoal, S.A., E.M. – Em liquidação (cf. [Portal da Justiça](#), introduzindo o número de identificação de pessoa coletiva 512086338).

<sup>14</sup> Doc. 01.02.01. Posteriormente, já em 2007, foi celebrado um aditamento ao contrato-programa, implicando a extensão do respetivo prazo de execução, para 25 anos, e a consequente reprogramação das verbas a transferir anualmente (doc. 01.02.02).

<sup>15</sup> O PROHABITA, que regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional, foi criado pelo [Decreto-Lei n.º 135/2004](#), posteriormente alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 54/2007, de 12 de março, 163/2013, de 6 de dezembro. O PROHABITA, entretanto, revogado pelo [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, visava a resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e concretizava-se através de acordos de colaboração, tendo por objeto a repartição de encargos, responsabilidades e benefícios entre as Regiões Autónomas ou os Municípios e a administração central.

<sup>16</sup> Sobre o procedimento pré-contratual, cf. ponto 5.3.1 do Relatório de auditoria n.º [05/2016 – FS/SRATC](#), de 11-05-2016.

<sup>17</sup> O concelho da Ribeira Grande, com uma população de que ronda os 32 mil habitantes ([Censos de 2021](#)), abrange 14 freguesias: Calhetas, Pico da Pedra, Rabo de Peixe, Santa Bárbara, Ribeira Seca, Conceição, Matriz, Ribeirinha, Porto Formoso, São Brás, Maia, Lomba da Maia, Fenais da Ajuda e Lomba de São Pedro, que ocupam uma superfície total de aproximadamente 180 km<sup>2</sup>.

<sup>18</sup> As áreas brutas mínimas e máximas dos fogos a edificar encontravam-se fixadas na [Portaria n.º 500/97](#), de 21 de julho.

- 20 No âmbito do referido procedimento, apenas apresentou proposta a SDRG pelo valor global anual de 1 209 600,00 euros e pelo prazo de 25 anos<sup>19</sup>. Previamente, a empresa comercial havia celebrado três contratos-promessa de compra e venda de imóveis com empresas do setor da construção civil (duas das quais suas acionistas<sup>20</sup>), mediante os quais prometeu adquirir, pelo preço de 17 009 834,54 euros, 192 fogos a construir preferencialmente até 31-12-2007.

#### Quadro 2 – Contratos-promessa de compra e venda

(em Euro)

Data	Promitente vendedor	Localização	N.º de fogos	Valor
18-08-2006	Costa Empreiteiros, S.A.	Rabo de Peixe	89	11 460 290,00
		Matriz	33	
	Noronha & Vasconcelos, S.A.	Ribeirinha	30	2 409 525,90
	Aldeiasilha, S.A.	Lomba da Maia	20	3 140 018,64
		Lomba de São Pedro	20	
Total			192	17 009 834,54

Fonte: Proposta apresentada pela SDRG (doc. 5.6 da ação n.º 14-205FS2).

- 21 Em 12-03-2010, por via de um aditamento ao contrato-promessa de compra e venda, o preço de venda dos fogos a construir pela Costa Empreiteiros, S.A., em Rabo de Peixe (89 fogos) e na Matriz (33 fogos) sofreu um acréscimo de 500 000,00 euros<sup>21</sup>.

#### 7. Aquisição pela Ribeira Grande Mais de participação representativa de 49% do capital social da SDRG – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A. – Constituição de parceria público-privada

- 22 Depois de encetado o procedimento com consulta prévia tendente à construção e posterior arrendamento, pela Ribeira Grande Mais, de 192 imóveis destinados a habitação social, a empresa municipal deliberou, em 05-09-2006, propor aos órgãos autárquicos a aquisição de uma participação representativa de 49% do capital social da SDRG, a fim de «promover o acompanhamento conveniente de todo o processo relativo à disponibilização dos fogos em causa»<sup>22</sup>.
- 23 Por deliberação da Câmara Municipal da Ribeira Grande, de 19-09-2006, foi autorizada a aquisição da referida participação societária<sup>23</sup>, operação que veio a ser finalmente concretizada em 31-10-2006.
- 24 Por aquela via, foi constituída uma parceria público-privada de tipo institucional<sup>24</sup>.

<sup>19</sup> A SDRG foi constituída em 07-09-2005, por escritura, com um capital social de 50 000 euros, equitativamente distribuído por cinco acionistas privados: Aldeiasilha – Promoção Imobiliária, S.A., Sociedade de Construções A. Faustino e Hélder, S.A., Correia & Vasconcelos – Imóveis e Gestão, S.A., Costa – Empreiteiros, S.A. e Pereira & Botelho, L.<sup>da</sup>.

<sup>20</sup> Costa Empreiteiros, S.A. e Aldeiasilha, S.A.

<sup>21</sup> Doc. 9.3 da ação n.º 14-205FS2.

<sup>22</sup> Cf. [Ata n.º 19/2006](#), pp. 4 e 5, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>.

<sup>23</sup> *Idem*.

<sup>24</sup> Sobre a constituição da parceria público-privada, cf. ponto 5.5.1 do Relatório de auditoria n.º [05/2016 – FS/SRATC](#), de 11-05-2016 (*Auditoria à Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresas participadas*).

## 8. Instrumentos contratuais em que assentou a estratégia delineada

### 8.1. Contrato-promessa de arrendamento celebrado entre a SDRG e a Ribeira Grande Mais

- 25 Em 26-10-2006, quando a Ribeira Grande Mais já havia decidido proceder à aquisição de 49% do capital social da SDRG<sup>25</sup>, foi celebrado entre as partes um contrato-promessa de arrendamento, mediante o qual a SDRG prometeu arrendar à Ribeira Grande Mais, até ao último semestre de 2007, 192 fogos destinados a habitação social, tendo como contrapartida o recebimento de uma renda mensal, pelo prazo de 25 anos, a contar da data de entrega do primeiro fogo.
- 26 A empresa municipal comprometeu-se a tomar de arrendamento os aludidos fogos e a pagar à SDRG o montante correspondente ao valor das rendas, à data estimado em cerca de 31 milhões de euros<sup>26</sup>, mesmo que não se celebrassem os contratos de arrendamento ou os mesmos deixassem de vigorar<sup>27</sup>.
- 27 O compromisso assumido pela SDRG tinha subjacente três contratos-promessa de compra e venda dos imóveis a edificar<sup>28</sup>, nos quais a empresa deixou na disponibilidade dos empreiteiros o prazo de conclusão dos empreendimentos (*preferencialmente* até 31-12-2007).
- 28 Em execução daqueles contratos foram entregues, entre julho de 2008 e março de 2011, 152 fogos, envolvendo pagamentos aos empreiteiros no montante global de 14 369 815,90 euros.

#### Quadro 3 – Contratos-promessa de compra e venda – Execução material e financeira

(em Euro)

Promitente vendedor	Localização fogos	Execução material			Pagamentos
		Data de entrega	N.º de fogos	Tipologia dos fogos	
Noronha & Vasconcelos, S.A.	Ribeirinha	01-08-2008	30	15 T2 e 15 T3	2 409 525,90
Costa Empreiteiros, S.A.	Rabo de Peixe	18-10-2010	89	21 T2, 47 T3 e 21 T4	11 960 290,00
	Matriz	14-03-2011	33	12 T2 e 21 T4	
<b>Subtotal</b>			<b>152</b>		<b>14 369 815,90</b>
Aldeiasilha, S.A.	Lomba da Maia	—	0	—	1 935 004,66
	Lomba de São Pedro	—	0	—	
<b>Subtotal</b>			<b>0</b>		<b>1 935 004,66</b>
<b>Total</b>			<b>152</b>		<b>16 304 820,56</b>

Fonte: Contratos-promessa de compra e venda e relatório e contas da SDRG, relativo ao exercício de 2011 (doc.ºs 9.1, 9.5, 9.6 e 10.5, pp. 8 e 9, da ação n.º 14-205FS2).

<sup>25</sup> Operação que foi concretizada em 31-10-2016.

<sup>26</sup> Montante correspondente ao somatório do valor nominal das rendas a suportar através do orçamento municipal, considerando o prazo global do arrendamento e as rendas mensais inicialmente fixadas para as diferentes tipologias de fogos, no pressuposto de que a totalidade dos 192 fogos seria entregue até ao final do último semestre de 2007, em conformidade com o contratualmente estabelecido, iniciando-se o arrendamento em janeiro de 2008.

<sup>27</sup> Doc. 5.8 da ação n.º 14-205FS2.

<sup>28</sup> Dois dos quais celebrados com a Costa Empreiteiros, S.A., e a Aldeiasilha, S.A., acionistas da própria empresa.

29 Como se evidenciou no quadro 3, os fogos a construir pela Aldeiasilha, S.A. (também acionista da SDRG), não chegaram a ser entregues, tendo, não obstante, sido realizados pagamentos que ascenderam a 1 935 004,66 euros<sup>29</sup>. Assim, na medida em que foram entregues apenas 152 dos 192 fogos prometidos, o contrato-promessa de arrendamento não foi cumprido. Acresce que os fogos entregues foram disponibilizados muito para além do prazo acordado, havendo a destacar que, não tendo a SDRG determinado o prazo de entrega dos equipamentos, colocou-se em condições de não poder assegurar o cumprimento da obrigação assumida perante a Ribeira Grande Mais de os entregar no último semestre de 2007.

## 8.2. Acordos de colaboração ao abrigo do PROHABITA

*Acordo celebrado entre o Município da Ribeira Grande e o Instituto Nacional de Habitação, I.P.*

30 Em 30-01-2007, foi celebrado, entre o Município da Ribeira Grande e o Instituto Nacional de Habitação, I.P. (INH)<sup>30</sup>, um acordo de colaboração ao abrigo do PROHABITA, tendo em vista a resolução de situações de grave carência habitacional no concelho da Ribeira Grande, a concretizar através da Ribeira grande Mais, ao abrigo do contrato-programa celebrado com o Município em 2005<sup>31</sup>.

31 Posteriormente, em execução do acordo de colaboração, foram celebrados pela Ribeira Grande Mais três contratos de participação a fundo perdido:

### Quadro 4 – Contratos de participação

(em Euro)

Data	Prazo	Objeto	Valor	
			Total	Participação
27-06-2008	12 anos	Participação do arrendamento de 30 frações destinadas a habitação	2 115 216,00	846 086,40
18-10-2010	12 anos	Participação do arrendamento de 89 frações destinadas a habitação	7 342 560,00	2 937 024,00
07-04-2011	12 anos	Participação do arrendamento de 33 frações destinadas a habitação	2 682 720,00	1 073 088,00
<b>Total</b>		<b>152</b>	<b>12 140 496,00</b>	<b>4 856 198,40</b>

Fonte: Contratos de participação (doc.ºs 01.02.07 a 01.02.09).

32 Nos termos acordados, as participações, correspondentes a 40% do valor total do custo incorrido com os arrendamentos, deveriam ser pagas mensalmente e revistas anualmente, podendo a entidade beneficiária adquirir as habitações com financiamento obtido nos termos do [Decreto-Lei n.º 135/2004](#), de 3 de junho (caso em que, ao montante da participação à aquisição, deveriam ser deduzidas as quantias já participadas).

<sup>29</sup> Sobre o assunto, cf. ponto 5.4.3.1 do Relatório de auditoria n.º [05/2016 – FS/SRATC](#), de 11-05-2016.

<sup>30</sup> Ao Instituto Nacional da Habitação I.P., sucedeu, a partir de 01-06-2007, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (cf. artigos 21.º e 26.º do [Decreto-Lei n.º 223/2007](#), de 30 de maio, revogado pelo [Decreto-Lei n.º 175/2012](#), de 2 de agosto).

<sup>31</sup> Doc. 01.02.10.

- 33 Para além de outras vicissitudes que caracterizaram a execução daqueles contratos<sup>32</sup>, as participações pagas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), no montante global de 4 775 014,95 euros, tiveram por referência o valor das rendas inicialmente contratadas, as quais não foram anualmente revistas, nos termos contratualmente estabelecidos. Por outro lado, face ao montante da participação financeira aprovada no âmbito dos três contratos, o IHRU acabou por não liquidar um saldo remanescente de 81 183,45 euros, desconhecendo-se os motivos para o sucedido.

*Acordo celebrado entre a Região Autónoma dos Açores, o Município da Ribeira Grande e o Instituto Nacional de Habitação, I.P.*

- 34 Em 30-01-2007, foi celebrado entre a Secretaria Regional do Trabalho e Solidariedade Social, o Município da Ribeira Grande e o INH, um acordo de colaboração ao abrigo do PROHABITA, pelo prazo de cinco anos (prorrogável até à conclusão da construção dos equipamentos), tendo por objeto a participação financeira ao arrendamento de 89 fogos destinados a agregados familiares em situação de grave carência habitacional, no concelho da Ribeira Grande. Posteriormente, em 07-03-2011, foi celebrado entre a Vice-Presidência do Governo Regional, a Secretaria Regional do Trabalho e Solidariedade Social e o Município da Ribeira Grande um contrato de desenvolvimento entre a Administração Regional e a Administração Local (ARAAL), com efeitos até 31-12-2022, prevendo-se que caberia a cada uma das partes satisfazer os seguintes encargos:

**Quadro 5 – Contrato ARAAL**

(em Euro)

Entidades	Valor	
	Total	%
IHRU	2 937 024,00	40,0
MRG	2 019 204,00	27,5
SRTSS	2 019 204,00	27,5
Inquilinos	367 128,00	5,0
<b>Total</b>	<b>7 342 560,00</b>	<b>100</b>

Fonte: Contrato ARAAL (doc. 01.02.10).

- 35 Nos termos acordados, as prestações a cargo da Região Autónoma dos Açores seriam processadas semestralmente com a apresentação dos documentos justificativos de despesa do semestre imediatamente anterior.

<sup>32</sup> A primeira disponibilização de verba pelo IHRU, no âmbito do contrato referente à participação do arrendamento de 30 fogos na freguesia da Ribeirinha, celebrado em 27-06-2008, apenas viria a ocorrer em 2010. Por outro lado, entre maio de 2012 e setembro de 2013, o IHRU suspendeu o pagamento das verbas devidas em execução dos três contratos de participação em causa, situação que foi regularizada em 2013, na sequência de acordo extrajudicial celebrado em 30-09-2013, entre o Município da Ribeira Grande, a Ribeira Grande Mais e o referido Instituto (doc. 01.02.30).

Cabe ainda assinalar os recorrentes atrasos com que o IHRU procedeu ao pagamento das verbas contratualizadas, facto facilmente perceptível através da confrontação do montante da participação anual devida, no montante de 404 683,20 euros, com as importâncias efetivamente pagas em cada um dos anos de vigência dos contratos – cf. [Apêndice IV](#).

36 A verba contratualizada foi integralmente paga ao Município, embora se tenham registado atrasos pontuais na regularização de algumas prestações<sup>33</sup>.

### 8.3. Contratos de mútuo bancário celebrados pela SDRG

#### 8.3.1. Caracterização genérica

37 Para financiar a aquisição de 192 fogos destinados a habitação social, e já depois da entrada do capital público, a SDRG celebrou com a Caixa Geral de Depósitos, S.A. (doravante, CGD), três contratos de empréstimo que revestiram a forma de abertura de crédito com hipoteca ou de união de contratos, envolvendo o montante global de 17 009 834,56 euros<sup>34</sup>.

Quadro 6 – Empréstimos contratados

(em Euro)

Finalidade	Data	Modalidade	Montante contratado	Prazo	Encargos
Aquisição de 122 fogos à Costa Empreiteiros, S.A., em Rabo de Peixe e Matriz	20-04-2007	Abertura de crédito com hipoteca	11 460 290,02	25 anos	Juros à taxa nominal correspondente ao indexante (Euribor a 6 meses), acrescida de um <i>spread</i> de 1,25%, arredondado ao $\frac{1}{8}$ de ponto percentual superior, e demais encargos
Aquisição de 40 fogos à Aldeiasilha, S.A., na Lomba de São Pedro e Lomba da Maia	20-04-2007	Abertura de crédito com hipoteca	3 140 018,64	25 anos	
A aquisição de 30 fogos à Noronha & Vasconcelos, S.A., na Ribeirinha	24-07-2008	Compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato	2 409 525,90	24 anos	Juros à taxa nominal correspondente ao indexante (Euribor a 6 meses), acrescida de um <i>spread</i> de 0,875%, e demais encargos
<b>Total</b>			<b>17 009 834,56</b>		

Fonte: Contratos de empréstimo (doc.ºs 01.03.01 a 01.03.03).

38 Ficou acordado que a CGD poderia resolver os contratos e considerar imediatamente vencidas e exigíveis todas as obrigações deles emergentes, se a SDRG não cumprisse as obrigações decorrentes daqueles contratos ou de quaisquer outros que tivessem sido ou viessem a ser com ela celebrados.

39 No ato da outorga dos contratos, a Ribeira Grande Mais interveio como cointeressada, obrigando-se a transferir para a SDRG os montantes devidos pelo arrendamento dos imóveis, receita que ficou contratualmente consignada ao cumprimento do serviço da dívida.

40 O valor das rendas a satisfazer pela Ribeira Grande Mais seria, por seu turno, previamente disponibilizado pelo Município da Ribeira Grande, por via do contrato-programa celebrado em 06-07-2005 (com aditamento de 03-01-2007), mediante o qual aquele assumiu o compromisso de realizar transferências no montante total de 27 501 691,51 euros, durante um período de 25 anos.

41 As condições contratuais foram objeto de diversas renegociações, destacando-se, naquele contexto, a prorrogação do período de diferimento de capital, que projetou para 2012 o início da fase de reembolso dos empréstimos, a extensão de maturidade das operações por mais 15 meses, até 2033, bem como as alterações registadas ao nível das variáveis

<sup>33</sup> Sobre o assunto, cf. [Apêndice V](#).

<sup>34</sup> Sobre as operações contratadas, cf. pontos 5.6.1 e 5.6.2 do Relatório de auditoria n.º [05/2016 – FS/SRATC](#) – FS/SRATC.

determinantes das taxas de juro aplicáveis às operações, que, atualmente, têm por referência a taxa Euribor a 6 meses, acrescida de uma margem (*spread*) de 2%<sup>35</sup>.

42 O produto dos empréstimos destinados à aquisição de 192 fogos para habitação social foi utilizado quase na íntegra<sup>36</sup>. No entanto, uma parte destes recursos foi aplicada em finalidades distintas das inicialmente previstas.

#### Quadro 7 – Aplicação conferida aos empréstimos contraídos

(em Euro)

Finalidade contratada	Modalidade	Montante contratado	Montante utilizado	Pagamentos ao vendedor	Varição
Aquisição de 122 fogos à Costa Empreiteiros, S.A., em Rabo de Peixe e Matriz	Abertura de crédito com hipoteca	11 460 290,02	14 600 290,00 <sup>37</sup>	11 960 290,00	+ 499 999,98
Aquisição de 40 fogos à Aldeiasilha, S.A., na Lomba de São Pedro e Lomba da Maia	Abertura de crédito com hipoteca	3 140 018,64		1 935 004,66	- 1 205 013,98
Aquisição de 30 fogos à Noronha & Vasconcelos, S.A., na Ribeirinha	Compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato	2 409 525,90	2 409 525,90 <sup>38</sup>	2 409 525,90	0,00
<b>Total</b>		<b>17 009 834,56</b>	<b>17 009 834,56</b>	<b>16 304 820,56</b>	

Fonte: Contratos de empréstimo e relatório e contas da SDRG, relativos aos exercícios de 2009 a 2012 (doc.ºs 01.03.01 a 01.03.03 e 01.04.03.03 a 01.04.03.06).

43 Com efeito, do produto do empréstimo contraído pela SDRG para financiar a aquisição de 40 fogos à Aldeiasilha, S.A. (sua acionista), no montante de 3 140 018,64 euros:

- 500 mil euros acabaram por ser utilizados na aquisição de 122 fogos à Costa Empreiteiros, S.A., igualmente acionista da SDRG, na sequência da alteração do preço inicialmente acordado com aquele empreiteiro;
- 704 995,34 euros, foram aplicados noutros fins que não a aquisição de habitações, nomeadamente para fazer face ao pagamento dos juros vencidos pelos empréstimos e outros gastos da SDRG<sup>39</sup>;
- 1 935 004,66 euros, foram utilizados para efetuar pagamentos à Aldeiasilha, S.A., que não tiveram contraprestação efetiva<sup>40</sup>.

<sup>35</sup> Doc. 01.03.05.

<sup>36</sup> Do montante global contratado, ficaram por utilizar apenas 18,66 euros.

<sup>37</sup> Operação 9015.005355.991, que se vence em 24-07-2033.

<sup>38</sup> Operação 9015.005969.791, com vencimento em 24-10-2033.

<sup>39</sup> Cf. Relatório e Contas da SDRG, referente ao exercício de 2011 (doc. 01.04.03.05, p. 10).

<sup>40</sup> A regularização desta importância envolveu: *i)* a devolução, em numerário, da quantia de 700 000,00 euros, concretizada em março e abril de 2010; *ii)* a montagem de uma operação que implicou a alienação de imóveis pela Aldeiasilha, S.A., ao Município da Ribeira Grande, no montante de 400 000,00 euros, com a cedência dos créditos futuros resultantes deste negócio à SDRG, que, por sua vez, os cedeu à CGD, no âmbito da celebração de um contrato de cessão de créditos, em 30-12-2010; *iii)* a celebração, em 25-11-2010, de um contrato para pagamento da dívida remanescente, no montante de 835 004,66 euros, no âmbito do qual ficou estipulado que, até novembro de 2011, deveria ser pago um mínimo de 320 000,00 euros, sendo o remanescente da quantia em dívida, acrescida de juros, regularizado até novembro de 2012. Porém, este último contrato não chegou a ser cumprido, em virtude de a Aldeiasilha, S.A., ter enveredado por um processo de insolvência, não existindo quaisquer expectativas de recuperação da quantia em causa, tendo a SDRG, em 2014, refletido a consequente imparidade nas suas contas (doc. 04.01.02, p. 10).



- 44 Assinala-se que, no âmbito do contrato de empréstimo celebrado, a SDRG se havia obrigado a não utilizar o empréstimo para fins diferentes dos que fundamentaram a sua concessão e a CGD havia condicionado a disponibilização das verbas do empréstimo à elaboração de um relatório da execução física e financeira da empreitada.
- 45 Cabe destacar que, no contexto das operações de crédito firmadas, a SDRG consignou ao cumprimento do serviço da dívida o valor que lhe era devido pela Ribeira Grande Mais, pelo arrendamento dos imóveis, durante um período de 25 anos. E, como referido, o valor das rendas a pagar à SDRG, seria previamente disponibilizado à empresa municipal pelo Município da Ribeira Grande, ao abrigo do contrato-programa celebrado em 06-07-2005 (com aditamento de 03-01-2007).
- 46 Deste modo, os recursos necessários à satisfação do serviço da dívida contraída pela SDRG para viabilizar a concretização do investimento com a aquisição dos imóveis, eram transferidos por via da Ribeira Grande Mais, com verbas provenientes do contrato-programa celebrado com o Município, daí resultando que os encargos com a contratação dos três financiamentos bancários de longo prazo eram integralmente suportados por este.

### *8.3.2. Garantias prestadas*

- 47 No âmbito das três operações de crédito destinadas a financiar a aquisição de 192 fogos para habitação social, foi apresentado um conjunto de garantias, envolvendo as seguintes entidades<sup>41</sup>:

---

Acresce referir que, em 22-06-2023, foi efetuado o registo provisório, por dúvidas, da decisão judicial de encerramento do processo de insolvência da referida entidade (cf. [Portal do Ministério da Justiça](#), inserindo o número de identificação de pessoa coletiva 511151659).

<sup>41</sup> Na sequência da resposta dada pela SDRG em contraditório, o Quadro 8 sofreu alterações, passando a contemplar a garantia prestada pela entidade privada, de afetar à amortização extraordinária dos empréstimos os subsídios para arrendamento recebidos e comunicar tal facto, antecipadamente, à CGD. A SDRG alegou que aquela obrigação impendia sobre a Ribeira Grande Mais, mas sem razão, na medida em que as rendas que cobrou à Ribeira Grande Mais e, posteriormente, ao Município, incorporaram a componente subsidiada pelo IHRU e pela Região Autónoma dos Açores, cujo cálculo teve precisamente por referência os valores das rendas inicialmente fixados. A prevalecer a tese defendida, o Município despenderia em duplicado o montante correspondente às referidas participações, o que não se afigura de todo razoável. De resto, decorre do texto dos contratos que caberia à SDRG o cumprimento daquela obrigação (cf. doc.<sup>os</sup> 01.03.01, p. 24, e 01.03.02, p. 22). Para o efeito, aquando do pagamento das importâncias devidas pelo arrendamento, a Ribeira Grande Mais e, posteriormente, o Município, deveriam ter informado a SDRG dos montantes relativos às participações que integravam as rendas, dado que estas foram sempre faturadas e pagas pela sua totalidade.

<sup>41</sup> Doc. 01.03.04.

### Quadro 8 – Empréstimos – Garantias prestadas

Finalidade dos empréstimos	Intervenientes			
	Empreiteiros	SDRG	RGM	MRG
Aquisição, à Costa Empreiteiros, S.A., de 122 fogos destinados a habitação social em Rabo de Peixe e Matriz	A Costa Empreiteiros, S.A., constituiu, a favor da CGD, uma hipoteca que teve por objeto parte dos terrenos de construção dos fogos	A SDRG consignou as receitas provenientes da RGM ao pagamento das obrigações emergentes do financiamento, comprometendo-se a afetar à amortização extraordinária dos empréstimos os subsídios para arrendamento recebidos e a comunicar tal facto, antecipadamente, à CGD	A RGM obrigou-se a transferir para a CGD os montantes das rendas a pagar à SDRG, pelo arrendamento dos fogos, asseguradas pelo contrato-programa que a RGM celebrou com o Município da Ribeira Grande	O Município emitiu uma carta de conforto a favor da CGD
Aquisição, à Aldeiasilha, S.A., de 40 fogos destinados a habitação social na Lomba de São Pedro e Lomba da Maia	A Aldeiasilha, S.A., constituiu, a favor da CGD, uma hipoteca que teve por objeto os terrenos de construção dos fogos			
Aquisição, à Noronha & Vasconcelos, S.A., de 30 fogos destinados a habitação social na Ribeirinha	-	A SDRG constituiu a favor da CGD, uma hipoteca sobre as frações adquiridas à Noronha & Vasconcelos, S.A., mediante declarações de distrate das hipotecas registadas a favor do IHRU e consignou as receitas provenientes da RGM ao pagamento das obrigações emergentes do financiamento		

Fonte: Contratos de empréstimo e carta de conforto (doc.ºs 01.03.01 a 01.03.04).

- 48 Como se evidenciou, os encargos com a contratação dos três financiamentos bancários de longo prazo estavam a cargo do Município, na medida em que os recursos necessários à satisfação do serviço da dívida, pela SDRG, seriam transferidos por via da Ribeira Grande Mais, com verbas provenientes do contrato-programa celebrado com o Município. A par disso, o Município subscreveu uma carta de conforto comprometendo-se a tudo fazer para que a Ribeira Grande Mais, dispusesse sempre dos meios financeiros que lhe permitissem cumprir as obrigações contraídas perante a SDRG, a fim de que esta pudesse, por sua vez, cumprir perante a CGD as obrigações emergentes dos contratos de financiamento<sup>42</sup>.

#### 8.3.3. Previsão dos encargos com o serviço da dívida

- 49 Considerando as condições de financiamento inicialmente acordadas<sup>43</sup>, estimava-se que o valor nominal dos encargos inerentes à satisfação do serviço da dívida financeira contraída pela SDRG até à liquidação integral destas responsabilidades, em 2032, ascendesse a cerca de 31,7 milhões de euros<sup>44</sup>.
- 50 Atenta a proximidade entre a expressão daqueles encargos e o montante global das receitas que a empresa previa arrecadar com o arrendamento dos projetados 192 fogos à Ribeira Grande Mais, na ordem dos 31 milhões de euros<sup>45</sup>, afixa-se que a fixação do valor das rendas teve por referência o serviço da dívida financeira da SDRG, com o propósito de dotar a empresa dos recursos necessários à atempada satisfação destas responsabilidades.

<sup>42</sup> Nos termos do compromisso assumido, as transferências de verbas deveriam processar-se por crédito em conta de depósitos à ordem constituída na instituição de crédito em nome da empresa local, a qual processaria a sua imediata transferência para a conta de depósitos à ordem associada ao serviço da dívida (cf. doc. 01.03.04).

<sup>43</sup> Doc. ºs 01.03.01 a 01.03.03.

<sup>44</sup> Cf. ficheiro 05.14, folha “Serviço dívida inicial”.

<sup>45</sup> Montante correspondente ao somatório do valor nominal das rendas a pagar à SDRG, até ao termo do prometido arrendamento de 192 fogos pelo prazo de 25 anos – cf. ficheiro 05.14, folha “Rendas 192 fogos”.

- 51 Em contraditório, e assumindo um papel que não lhe compete, a SDRG alegou que tal asserção «... não corresponde à verdade ...», sustentando a sua posição no facto de os valores das rendas estipulados para os fogos arrendados nos conjuntos habitacionais de Rabo de Peixe e da Matriz – cujos contratos foram celebrados em 2010 e 2011 – corresponderem aos que constavam do contrato-promessa de arrendamento outorgado em 2006.
- 52 Sucede que no âmbito daquele contrato a SDRG se tinha comprometido a disponibilizar 192 fogos para arrendamento, quando na realidade, por vicissitudes várias, acabou por entregar apenas 152, e que, naturalmente, se refletiu negativamente na tesouraria da empresa, devido à não arrecadação das receitas associadas aos 40 fogos que não foram disponibilizados.
- 53 E, foi com o assumido propósito de capacitar financeiramente a SDRG para fazer face às obrigações emergentes dos empréstimos contraídos que, em 2015, os órgãos municipais deliberaram proceder ao significativo aumento do valor das rendas praticadas no âmbito dos três contratos de arrendamento, facto que contraria a argumentação aduzida em contraditório sobre o assunto<sup>46</sup>.

#### 8.4. Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra celebrados entre a SDRG e a Ribeira Grande Mais

##### 8.4.1. Caraterização genérica

- 54 Em virtude do incumprimento do contrato-promessa de arrendamento celebrado em 26-10-2006, entre a SDRG e a Ribeira Grande Mais, foram outorgados apenas três contratos de arrendamento, subordinados às seguintes condições essenciais:

Quadro 9 – Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra

Data de celebração	Localização	N.º de fogos	Prazo <sup>47</sup>	Cláusulas contratuais
01-08-2008	Ribeirinha	30	25 anos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ As rendas são pagas pela Ribeira Grande Mais em duodécimos mensais e atualizadas anualmente por aplicação do coeficiente do IHRU (cláusula 4.ª)<sup>48</sup>.</li> <li>▪ Correm por conta da Ribeira Grande Mais os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição das partes comuns do prédio e as obras de beneficiação e de manutenção do bom estado de funcionamento das instalações próprias das frações cláusula 8.ª).</li> <li>▪ A SDRG compromete-se a vender as frações à Ribeira Grande Mais, caso esta o solicite por escrito, opção que pode ser exercida a partir de 2014. O valor da opção de compra será o produto resultante da multiplicação do valor base da fração pela percentagem referente ao ano em que a opção de compra é exercida (cláusula 9.ª).</li> <li>▪ O exercício da opção de compra fica sujeito à condição de a CGD autorizar a transmissão (cláusula 10.ª).</li> </ul>
18-10-2010	Rabo de Peixe	89	23 anos e 3 meses	
14-03-2011	Matriz	33	23 anos	
<b>Total</b>		<b>152</b>		

Fonte: Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra (doc.ºs 01.02.11 a 01.02.13).

<sup>46</sup> Cf. *Ata n.º 02/2015*, da sessão ordinária de 30-04-2015 (pp. 25 a 28).

<sup>47</sup> Contado a partir da data da entrega das frações.

<sup>48</sup> Na sequência do primeiro aditamento aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, celebrado em 01-01-2014, as rendas passaram a ser pagas em prestações trimestrais, com vencimento no primeiro dia útil do trimestre a que dizem respeito (doc. 04.02.02).

- 55 Como se assinalou, ficou constituído a favor da Ribeira Grande Mais um direito de opção de compra, que poderia ser exercido a partir de 2014, mediante o pagamento de um preço, que corresponde à multiplicação do valor base de cada fração por uma percentagem correspondente ao ano em que for exercida a opção de compra.
- 56 O facto daquela percentagem decrescer ao longo dos anos (passando de 88,42%, em 2014, para 0,01%, em 2033) sugere que o valor da opção de compra se encontra indexado à previsão do montante do capital em dívida dos empréstimos contraídos pela SDRG, que atingem a maturidade em 2033<sup>49</sup>. Com efeito, se a opção de compra for exercida no termo do prazo do arrendamento, em 2034<sup>50</sup>, os imóveis, cuja aquisição pela entidade privada foi, em termos substanciais, financiada pelo Município da Ribeira Grande – através da Ribeira Grande Mais, por via do contrato-programa celebrado –, passarão a integrar o património municipal, mediante o pagamento da quantia simbólica de 1 436,98 euros.
- 57 No exercício do contraditório, a SDRG referiu que «... não está obrigada nos termos definidos no n.º 3 da cláusula 9.º a vender pela forma definida existindo outra opção contratual que obriga a um acordo de outro valor, a ser acordado entre as partes e que naturalmente só poderá ser o valor venal ou justo valor de transação dos fogos na data da alienação».
- 58 A matéria em apreciação é desenvolvida no ponto 12.3, para onde se remete.

#### *8.4.2. Previsão do custo total*

- 59 Com referência ao período de execução dos contratos, e tendo por base as condições contratuais inicialmente estabelecidas, ascendiam a 23,8 milhões de euros os encargos assumidos pela Ribeira Grande Mais no âmbito do arrendamento dos 152 fogos à empresa privada SDRG<sup>51</sup>, despesa a ser suportada pelos cofres municipais, nos moldes já explicitados e no pressuposto de que a opção de compra dos imóveis seria exercida no termo dos contratos.
- 60 Face ao cenário inicialmente projetado, aquela verba consubstanciava uma redução de 7,2 milhões de euros nas receitas que por esta via seriam proporcionadas à SDRG, dado que 40 dos 192 fogos prometidos não chegaram a ser disponibilizados, a que acresce o facto de os prazos de arrendamento dos fogos localizados em Rabo de Peixe (23 anos

---

<sup>49</sup> Em sede de contraditório, a SDRG refere não compreender tal asserção, alegando, em síntese, que em nenhum dos anos decorridos desde 2014 – ano a partir do qual a opção de compra dos imóveis podia ser exercida – o valor de venda resultante da aplicação daquelas percentagens coincidiu com a posição da dívida financeira da SDRG, sem, contudo, esclarecer os pressupostos que, na sua opinião, estiveram subjacentes à fixação das mesmas. Por conseguinte, o assunto em causa não suscita qualquer observação adicional, assinalando-se, apenas, que estando em causa projeções abrangendo um período relativamente longo, só por mero acaso poderia existir uma coincidência absoluta entre a expressão da dívida financeira da SDRG e o encaixe a obter pela empresa com a venda dos imóveis no período considerado.

<sup>50</sup> Os contratos de arrendamento de 30 fogos na Ribeirinha e de 89 fogos em Santana, Rabo de Peixe, atingem o seu termo, respetivamente, em julho e em dezembro de 2033. Por seu turno, o contrato de arrendamento de 33 fogos na freguesia da Matriz, Ribeira Grande, cessa os respetivos efeitos em fevereiro de 2034.

<sup>51</sup> Cf. [Apêndice III](#).

e 3 meses) e na Matriz da Ribeira Grande (23 anos) serem inferiores aos previstos no contrato-promessa (25 anos para todos os conjuntos habitacionais)<sup>52/53</sup>.

- 61 Tais circunstâncias eram suscetíveis de colocar em crise a capacidade da SDRG, para solver atempadamente as responsabilidades emergentes da respetiva dívida financeira, uma vez que os arrendamentos constituíram desde sempre a única fonte de rendimentos da empresa. No entanto, a renegociação das condições de financiamento nos termos já explicitados<sup>54</sup>, a acentuada redução das taxas Euribor a partir de 2008, que atenuou o esforço financeiro associado ao serviço da dívida, bem como os desenvolvimentos posteriores em matéria de atualização dos valores das rendas, constituíram fatores determinantes para a mitigação daqueles riscos.

---

<sup>52</sup> Cf. ficheiro 05.14, folha “Rendas 192 fogos”.

<sup>53</sup> Em contraditório, a SDRG afirmou também não compreender a redução «... de 7,2 milhões de euros nas receitas da SDRG S.A. pela não disponibilização dos 40 fogos ...». Sucede que a verba em causa diz não só respeito às receitas que a empresa estimava arrecadar com o arrendamento destes fogos pelo prazo de 25 anos (5,7 milhões de euros), traduzindo, igualmente, o impacto do menor volume de receitas gerado pelo arrendamento dos fogos de Rabo de Peixe e da Matriz da Ribeira Grande face às expetativas iniciais, pelos motivos já explicitados (1,5 milhões de euros).

<sup>54</sup> § 41.

## PARTE II OBSERVAÇÕES DA AUDITORIA

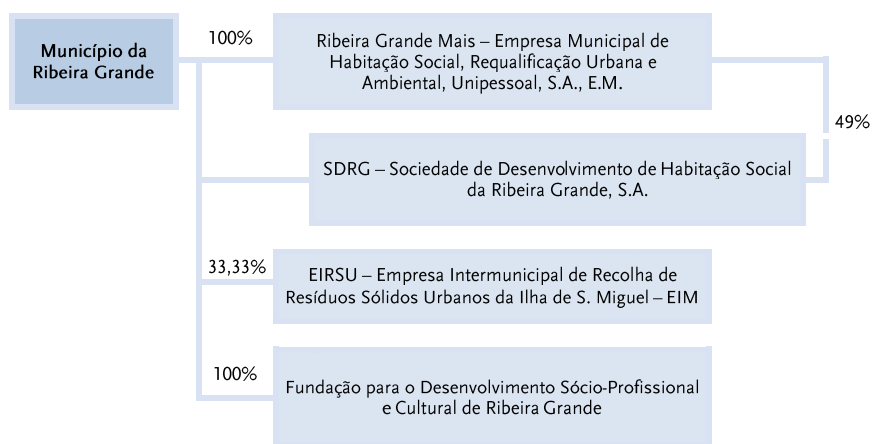
### Capítulo I

### Desenvolvimentos subsequentes à entrada em vigor do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais

#### 9. Decisão de dissolução e entrada em liquidação da Ribeira Grande Mais

- 62 O regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela [Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto](#), veio determinar a dissolução e subsequente liquidação das empresas locais que não observassem determinados critérios de sustentabilidade<sup>55</sup>, admitindo, porém, que as respetivas atividades fossem internalizadas nos serviços dos municípios<sup>56</sup>.
- 63 À data da entrada em vigor do RJAEI, o Município da Ribeira Grande detinha participações diretas nas empresas locais Ribeira Grande Mais e EIRSU – Empresa Intermunicipal de Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos da Ilha de São Miguel – EIM e, indiretamente, na sociedade comercial SDRG, participando, igualmente, na Fundação para o Desenvolvimento Sócio-Profissional e Cultural de Ribeira Grande.

Figura 1 – Município da Ribeira Grande – Estrutura de participações em 01-09-2012



- 64 Considerando que a Ribeira Grande Mais não possuía condições mínimas de sustentabilidade<sup>57</sup>, a Assembleia Municipal da Ribeira Grande deliberou, em sessão ordinária de 26-02-2013<sup>58</sup>, aprovar a dissolução e a liquidação da empresa local, a qual foi

<sup>55</sup> Cf. artigos 62.º, n.º 1, alíneas a) a d), e 70.º, n.º 3, do RJAEI. A dissolução das empresas locais obedece ao regime jurídico dos procedimentos administrativos de dissolução e de liquidação (Anexo III ao [Decreto-Lei n.º 76-A/2006](#), de 29 de março).

<sup>56</sup> Cf. artigos 62.º, n.º 12, e 65.º, do RJAEI.

<sup>57</sup> Com referência ao triénio de 2009-2011, verificou-se que os níveis de faturação da empresa não asseguravam a cobertura de, pelo menos, 50% dos gastos totais e a estrutura de receitas era determinada, em mais de 50%, pelos subsídios à exploração (cf. alíneas a) e b), do n.º 1, do artigo 62.º, do RJAEI).

<sup>58</sup> Cf. [Ata n.º 02/2013](#), pp. 6 a 8, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>.

posteriormente concretizada através da transmissão global do seu património para o Município e internalização das respetivas atividades nos serviços municipais<sup>59</sup>.

## 10. Operações concretizadas na pendência do procedimento de liquidação da Ribeira Grande Mais

### 10.1. Celebração de contratos de cessão da posição contratual nos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra

#### 10.1.1. Processo de tomada de decisão

65 No contexto das operações de reestruturação do setor empresarial local do Município da Ribeira Grande, a Assembleia Municipal deliberou, em 18-12-2014<sup>60</sup>, sob proposta da Câmara Municipal, de 13-11-2014<sup>61</sup>, aprovar as minutas dos contratos de cessão da posição contratual da Ribeira Grande Mais (para o Município) nos contratos de arrendamento celebrados com a SDRG, com fundamento no relevante interesse público na manutenção dos referidos contratos de arrendamento.

66 Os contratos de cessão da posição contratual ficaram subordinados às seguintes condições essenciais<sup>62</sup>:

Quadro 10 – Contratos de cessão de posição contratual

Data de celebração	Fogos		Produção de efeitos	Encargos previstos	Cláusulas contratuais
	Localização	N.º			
19-12-2014	Ribeirinha	30	19-12-2014 a 31-07-2033	3 275 647,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>A cedente (Ribeira Grande Mais) transmite à cessionária (Município da Ribeira Grande) a sua posição de arrendatária dos fogos, incluindo todos os direitos e obrigações.</li> <li>A cessionária assume todas as situações jurídicas ativas e passivas decorrentes dos contratos de arrendamento, deixando a cedente de responder pelo cumprimento das obrigações e situações jurídicas passivas.</li> </ul>
19-12-2014	Rabo de Peixe	89	19-12-2014 a 31-12-2033	11 625 720,00	
19-12-2014	Matriz	33	19-12-2014 a 28-02-2034	4 284 900,00	
<b>Total</b>		<b>152</b>		<b>19 186 267,00</b>	

Fonte: Contratos de cessão de posição contratual (doc. 04.02.01).

67 Com a celebração dos contratos de cessão da posição contratual ficou resolvido o contrato-programa anteriormente celebrado entre o Município da Ribeira Grande e a Ribeira Grande Mais. Deste modo, a partir de 19-12-2014, caberia ao Município da Ribeira Grande

<sup>59</sup> O encerramento da liquidação da Ribeira Grande Mais foi registado em 13-10-2015 (cf. [Portal da Justiça](#), introduzindo o número de identificação de pessoa coletiva 512086338).

<sup>60</sup> Cf. [Ata n.º 06/2014](#), pp. 34 e 35, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>.

<sup>61</sup> Cf. [Ata n.º 23/2014](#), pp. 8 e 13, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>.

<sup>62</sup> A cessão da posição contratual, definida no artigo 424.º do [Código Civil](#), envolve uma modificação subjetiva numa relação contratual, que permanece a mesma, estando as relações entre o cedente e o cessionário sujeitas ao regime, legal e convencional, que disciplina o contrato que serviu de base à cessão (sobre o assunto, cf. [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#), proferido em 18-03-2004 – processo n.º 03B3912).

suportar diretamente os encargos financeiros com as rendas dos imóveis, envolvendo o montante global estimado de 19 186 267,00 euros<sup>63</sup>, até ao termo dos contratos.

- 68 Considerando todo o complexo contratual que envolveu a concretização dos negócios, os contratos de arrendamento, cuja posição contratual foi assumida pelo Município em 2014, são, em substância, contratos de locação financeira<sup>64</sup>. Com efeito, as rendas não consubstanciam a simples contrapartida da concessão do gozo da coisa, incorporando a amortização de crédito bancário – à semelhança das rendas características da locação financeira –, podendo o arrendatário exercer a opção de compra por um valor que, no termo do prazo de execução dos contratos, assume uma expressão meramente residual (1 436,98 euros).
- 69 Os resultados económicos alcançados com a estrutura contratual adotada não diferem daqueles a que se chegaria se o Município da Ribeira Grande tivesse recorrido à locação financeira imobiliária, incumbindo a instituição de crédito de mandar construir os equipamentos pretendidos, locando-os de seguida, mediante uma contrapartida financeira periódica que lhe garantisse o reembolso do capital investido e a remuneração da antecipação desse mesmo capital (juros).
- 70 O Tribunal de Contas tem vindo a considerar que a locação financeira consubstancia uma operação de crédito ou de financiamento<sup>65</sup>.
- 71 Os contratos de cessão da posição contratual não foram submetidos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas.
- 72 Até 13-10-2015, data em que foi registado o encerramento da liquidação da Ribeira Grande Mais, o Município da Ribeira Grande efetuou pagamentos à SDRG, a título de rendas, no montante global de 902 023,25 euros<sup>66</sup>.
- 73 No exercício do contraditório, o Município da Ribeira Grande alegou que «Os referidos contratos de cessão não foram submetidos a visto prévio do Tribunal de Contas porque os contratos de arrendamento estão isentos de fiscalização prévia, conforme alínea c) do n.º 1 do artigo 47 da Lei 98/97, de 26 de agosto», e que apenas em 2020, «... com a entrada em vigor do SNC AP (...) passaram a ser considerados contratos de locação financeira ...».
- 74 Em contraditório, a SDRG contestou a «... ventilada pretensão de reclassificação do contrato de arrendamento em contrato de locação financeira por parte da entidade pública», alegando, entre o mais:

---

<sup>63</sup> O montante foi apurado tendo por referência o valor das rendas então em vigor, no pressuposto de que a opção de compra dos imóveis não seria exercida antes do termo do prazo dos contratos – cf. ficheiro 05.11, folha “Rendas anuais”.

<sup>64</sup> A locação financeira é o «contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação» (cf. artigo 1.º do [Decreto-Lei n.º 149/95](#), de 24 de junho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs [265/97](#), de 2 de outubro, [285/2001](#), de 3 de novembro, e [30/2008](#), de 25 de fevereiro).

<sup>65</sup> Cf., entre outros, o [Acórdão n.º 142/09 - 1.ª S/SS](#), disponível em <https://www.tcontas.pt/pt-pt/ProdutosTC/acordaos>.

<sup>66</sup> O último pagamento efetuado pelo Município data de 01-07-2015 (cf. conta corrente da despesa da entidade SDRG, de 2015 – doc. 04.05.02).



... de acordo com o artigo 1º e 2º do Decreto Lei 72/95 de 15/04/1995, que regula as sociedades de locação financeira, apenas e só as instituições de crédito e sociedades financeiras, aprovadas pelo Decreto Lei 298/92 de 31 de dezembro (cf. Artigo 11º), podem desenvolver em exclusivo o exercício de atividade de locação financeira, o que não é o caso da SDRG S.A. conforme se poderá constatar no seu objeto social. Em todo o caso, o perfil dos arrendamentos em causa não se mescla com a natureza prototípica e congénita dos contratos de locação financeira imobiliária, cuja identidade, tipologia e taxonomia jurídica (substantiva e formal) se mostra assaz dissemelhante, mostrando-se díspar o tratamento de um e de outro instituto.

75 Desde há longa data que o Tribunal tem vindo a entender que os contratos devem ser analisados e qualificados, não apenas com base na sua configuração formal, mas também em função das circunstâncias em que se enquadram e dos objetivos que visam realizar, dando «prevalência à natureza substancial dos negócios jurídicos em detrimento da sua qualificação formal»<sup>67</sup>.

76 E, na apreciação dos aludidos contratos, todos celebrados por período superior a 20 anos, foi tido particularmente em atenção que o valor da opção de compra dos imóveis decresce à medida em que se aproxima o termo dos respetivos prazos de execução, o que indicia que as rendas incorporam a amortização do crédito bancário, à semelhança das rendas características da locação financeira.

77 Daqui resulta que os contratos, designados de “arrendamento”, configuram, em substância, contratos de locação financeira imobiliária, operações já expressamente previstas no POCAL<sup>68</sup>, referencial contabilístico em vigor à data em que foram outorgados os contratos de cessão de posição contratual (19-12-2014).

78 No que ao caso importa, tal implicaria a sujeição à fiscalização prévia do Tribunal de Contas dos aludidos contratos de cessão de posição contratual.

#### *10.1.2. Sujeição dos contratos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas*

79 No contexto acima descrito, os contratos de cessão da posição contratual celebrados com o Município da Ribeira Grande geraram o aumento da sua dívida pública fundada<sup>69</sup>.

80 Contudo, produziram efeitos financeiros sem que tenham sido submetidos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas.

<sup>67</sup> Cf., entre outros, o [Acórdão n.º 2/2012](#), de 7 de fevereiro (tirado no Recurso ordinário n.º 34/2011, no âmbito do processo de fiscalização prévia n.º 30/2010-SRMTC).

<sup>68</sup> Cf. anexo ao [Decreto-Lei n.º 54-A/99](#), de 22 de fevereiro, que aprovou o POCAL – ponto 11. Notas explicativas, subponto 11.3. Classificação orçamental e patrimonial – Classe 4 «Imobilizações», conta 42«Imobilizações corpóreas», p. 69.

<sup>69</sup> Ou seja, dívida contraída para ser amortizada num exercício orçamental subsequente (cf. alínea b) do artigo 3.º da [Lei n.º 7/98](#), de 3 de fevereiro, que regula o regime geral da emissão e gestão da dívida pública direta do Estado. À dívida pública fundada contrapõe-se a dívida pública flutuante, que é a dívida «... contraída para ser totalmente amortizada até ao termo do exercício orçamental em que foi gerada» (alínea a) do artigo 3.º do mesmo diploma).

- 81 Nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 46.º, conjugado com a alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º da LOPTC, estão sujeitos à fiscalização prévia do Tribunal de Contas todos os atos das autarquias locais de que resulte o aumento da dívida pública fundada<sup>70</sup>.
- 82 Em conformidade com o n.º 1 do artigo 45.º da LOPTC os contratos sujeitos a fiscalização prévia «podem produzir todos os seus efeitos antes do visto (...), exceto quanto aos pagamentos a que derem causa (...)». A execução de contratos que não tenham sido submetidos a fiscalização prévia quando a isso estavam legalmente obrigados é suscetível de gerar responsabilidade financeira sancionatória, punível com multa<sup>71</sup>, nos termos do disposto no artigo 65.º, n.ºs 1, alínea h), e 2, da LOPTC.
- 83 No entanto, estando apenas em causa os encargos com os contratos de cessão de posição contratual satisfeitos pelo Município até ao encerramento da liquidação da Ribeira Grande Mais (13-10-2015), a eventual responsabilidade financeira decorrente da prática dos atos de autorização dos pagamentos já se encontra prescrita<sup>72</sup>.
- 84 Deste modo, não se justificam mais considerações, reiterando-se apenas a recomendação que tem vindo a ser formulada sobre o assunto, que terá o acompanhamento que o Tribunal dispensa à verificação do acatamento das suas recomendações.

## 10.2. Alienação da participação detida pela Ribeira Grande Mais na SDRG

- 85 A par da dissolução e subsequente liquidação das empresas locais que não observassem os critérios de sustentabilidade, o RJAEL determinou a alienação integral das participações detidas pelas empresas locais em sociedades comerciais<sup>73</sup>.
- 86 Naquele contexto, em 26-02-2013, por deliberação da Assembleia Municipal<sup>74</sup>, o Município promoveu a aquisição, pelo preço de 1 225,00 euros, das ações representativas de 49% do capital social da SDRG. Não obstante, não tendo sido demonstrada a viabilidade e sustentabilidade económica e financeira da empresa, nem a racionalidade acrescentada com a operação, tal desiderato não se concretizou<sup>75</sup>.

---

<sup>70</sup> A fiscalização prévia tem por fim verificar se os atos, contratos e demais instrumentos a ela sujeitos estão conformes às leis em vigor e se os respetivos encargos têm cabimento orçamental e, especificamente no que respeita aos instrumentos geradores de dívida pública, se foram observados os limites e sublimites de endividamento e as respetivas finalidades (n.º 1 do artigo 44.º da LOPTC).

<sup>71</sup> A fixar entre o limite mínimo correspondente a 25 UC (2 550,00 euros) e o limite máximo correspondente a 180 UC (18 360,00 euros), de acordo com o n.º 2 do artigo 65.º da LOPTC.

<sup>72</sup> O prazo de prescrição do procedimento por responsabilidade sancionatória é de 5 anos (cf. artigo 70.º, n.º 1, da LOPTC). Quando esteja em causa uma infração continuada, o prazo de prescrição corre desde o dia da prática do último ato (cf. artigo 30.º, n.º 2, conjugado com o artigo 119.º, n.º 2, alínea b), ambos do Código Penal, aplicável subsidiariamente à responsabilidade financeira, nos termos do artigo 67.º, n.º 4, da LOPTC). No caso, o último pagamento foi efetuado em 01-07-2015.

<sup>73</sup> Cf. artigo 68.º, n.º 3, do RJAEL.

<sup>74</sup> Cf. [Ata n.º 02/2013](https://www.cm-ribeiragrande.pt), pp. 6 a 8, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>

<sup>75</sup> Com este fundamento, e através da [Decisão n.º 07 2013 – SRATC](#), de 13-11-2013, foi recusado o visto à minuta do contrato de aquisição das participações.

- 87 Em 30-12-2014, na sequência do lançamento de um procedimento por hasta pública<sup>76</sup>, a Ribeira Grande Mais alienou a referida participação social à Quadrante Fantástico Unipessoal, L.<sup>da</sup>, pelo mencionado preço de 1 225,00 euros, pondo assim termo à parceria instituída<sup>77/78</sup>.
- 88 Com referência ao final daquele exercício, as demonstrações financeiras da SDRG, evidenciavam um passivo total de 15,6 milhões de euros, determinado em 99,4% pela respetiva dívida financeira, um capital próprio negativo de 77,6 mil euros, incluindo um resultado líquido negativo de 507,9 mil euros<sup>79/80</sup>. À data, a empresa não tinha trabalhadores ao seu serviço – circunstância que se verificava, pelo menos, desde 2007 –, desenvolvia atividades de natureza exclusivamente administrativa e dispunha como única fonte de rendimentos as rendas cobradas ao Município pelo arrendamento dos 152 fogos destinados a habitação social.
- 89 Perante tal cenário, afigura-se que a alienação da referida participação social apenas se concretizou porque o Município assumiu o compromisso de continuar a disponibilizar à SDRG, a coberto dos contratos de arrendamento, os recursos financeiros necessários à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira.
- 90 Com efeito, logo em 2015 os órgãos municipais deliberaram promover a atualização das rendas praticadas no âmbito daqueles contratos, decisão que se sustentou «... no relatório enviado pelo Conselho de Administração da SDRG, SA realizado pelo Revisor Oficial de Contas (...) [documento] que assenta basicamente nos relatórios de avaliação patrimonial preparados pelo Engenheiro Técnico Civil (...) em 28 de novembro de 2014, que seguiu e ponderou a mensuração das rendas através dos métodos de avaliação comparativa, rendimento e do custo ...»<sup>81</sup>.
- 91 Por conseguinte, quando foi outorgado o contrato que operou a transmissão da propriedade das ações representativas da participação detida pela Ribeira Grande Mais na SDRG, era ponto assente que as rendas então em vigor seriam atualizadas a breve prazo, como viria a suceder, o que na prática significou que os riscos inerentes ao pagamento dos financiamentos contratados pela empresa permaneciam na esfera do Município.

---

<sup>76</sup> Cf. [Anúncio de procedimento n.º 7205/2014](#), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 242, de 16 de dezembro de 2014.

<sup>77</sup> Operação que originou uma perda contabilística de 209 607,61 euros (doc. 01.04.02.07, pp. 38 e 39).

<sup>78</sup> A Quadrante Fantástico Unipessoal, L.<sup>da</sup>, é uma sociedade por quotas que foi constituída em 26-11-2014, com um capital social de 1 000 euros, tendo como sócio único Helder Alberto Martins Fialho (cf. [Portal da Justiça](#), introduzindo o número de identificação de pessoa coletiva 51307770).

Em 2021, a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.<sup>da</sup>, reforçou para 92,35% a sua participação na SDRG, na sequência da realização de uma operação de aumento do capital social desta última, de 50 000 para 200 000 euros, integralmente subscrito e realizado em numerário por aquela empresa.

<sup>79</sup> Motivado pelo reconhecimento da perda por imparidade da dívida da Aldeiasilha, S.A., no montante de 835 mil euros, por força da insolvência desta entidade.

<sup>80</sup> Cf. [Apêndice VI](#).

<sup>81</sup> Cf. atas da [reunião ordinária da Câmara Municipal](#), de 09-04-2015, pp. 28 e 29, e da [sessão ordinária da Assembleia Municipal](#), de 30-04-2015, pp. 25 a 28.

92 É neste contexto que se enquadram os esclarecimentos prestados pelo Presidente da Câmara Municipal à Assembleia Municipal, a propósito da alienação daquela participação social à Quadrante Fantástico Unipessoal, L.<sup>da</sup>, ao referir que esta foi a única entidade «... que apareceu, estudou o negócio e vendo que não haveria risco com esta aquisição decidiu avançar»<sup>82</sup>, afirmação refutada em contraditório pela SDRG.

### 10.3. Celebração de aditamento aos contratos de contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra

#### 10.3.1. Conteúdo das modificações contratuais

93 Como se observou<sup>83</sup>, em 19-12-2014, por via da celebração de contratos de cessão da posição contratual, o Município da Ribeira Grande assumiu o acervo de direitos e obrigações subjacentes aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra celebrados entre a Ribeira Grande Mais e a SDRG.

94 Posteriormente, ainda na pendência do procedimento de liquidação da empresa local, a Assembleia Municipal da Ribeira Grande deliberou, sob proposta da Câmara Municipal<sup>84</sup>, aprovar a alteração do valor das rendas a suportar pelo Município da Ribeira Grande (previstas no n.º 2 da cláusula 4.<sup>a</sup> dos contratos), nos termos apresentados no Quadro 11, *infra*<sup>85</sup>.

#### Quadro 11 – Aditamento aos contratos de arrendamento

(em Euro)

Fogos		Produção de efeitos	Rendas anuais		Acréscimo (%)
Localização	N.º		Contrato inicial	Aditamento ao contrato	
Ribeirinha	30	01-01-2015 a 31-07-2033	176 268,00	258 710,40	46,8
Rabo de Peixe	89	01-01-2015 a 31-12-2033	611 880,00	675 168,00	10,3
Matriz	33	01-01-2015 a 28-02-2034	223 560,00	268 819,20	20,2
Total			1 011 708,00	1 202 697,60	18,9

Fonte: Aditamentos aos contratos de arrendamento (doc.<sup>os</sup> 04.02.04 a 04.02.06).

95 A alteração dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, concretizada em 07-05-2015, implicou encargos adicionais para o Município, no montante total de 3 602 008,03 euros, considerando os respetivos prazos de execução<sup>86</sup>.

<sup>82</sup> Cf. ata da [sessão ordinária da Assembleia Municipal](#), de 26-02-2015, p. 22.

<sup>83</sup> §§ 65 e 66.

<sup>84</sup> Cf. [Ata n.º 7/2015](#), da reunião ordinária de 09-04-2015 (pp. 28 e 29). A decisão foi tomada por maioria, com três votos a favor e dois votos contra.

<sup>85</sup> Cf. [Ata n.º 02/2015](#), da sessão ordinária de 30-04-2015 (pp. 25 a 28). A decisão foi tomada com 17 votos a favor e 17 votos contra, tendo o Presidente da Mesa da Assembleia Municipal exercido o direito de voto de qualidade.

<sup>86</sup> Cf. ficheiro 05.13, folha “Rendas anuais”.

96 De acordo com o preâmbulo do aditamento aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, o aumento do valor das rendas ficou a dever-se, essencialmente, ao seguinte conjunto de circunstâncias<sup>87</sup>:

- Todos os imóveis foram dados de subarrendamento a agregados familiares carenciados do concelho da Ribeira Grande;
- A SDRG contraiu empréstimos para financiar a aquisição dos fogos arrendados;
- Com o termo do período de carência dos empréstimos, o serviço da dívida passou a ser superior ao valor das rendas devidas à SDRG, pelo arrendamento dos imóveis;
- O valor das rendas técnicas não sofreu a atualizações;
- Tal situação tem vindo a provocar um défice estrutural da atividade da SDRG.

97 A decisão tomada pelos órgãos municipais radicou, assim, na circunstância de a SDRG não dispor de recursos financeiros suficientes para cumprir as obrigações assumidas perante a instituição de crédito (de reembolso e de pagamento de juros e outras despesas), como resulta também claro do teor das intervenções de alguns membros do órgão deliberativo, feitas na sessão ordinária da Assembleia Municipal, de 30-04-2015<sup>88</sup>, que se transcrevem parcialmente:

O senhor Presidente da Mesa da Assembleia Municipal deu a palavra à senhora Vice-Presidente da Câmara Municipal que disse que em relação a este ponto acharam por bem proceder à atualização das rendas, o que não acontece desde que estes contratos foram celebrados e que, aquando da renegociação da dívida com a Caixa Geral de Depósitos uma das exigências ou requisitos foi precisamente a de atualizá-las e tal é também quase inevitável pois o que se recebe não dá para se cumprir com os compromissos assumidos. (...)

Pediu a palavra o deputado Marco Sousa que começou por dizer que relativamente a este assunto começa a haver uma clarividência, ou mais informação sobre os contornos da alienação da comparticipação que a Ribeira Grande Mais possuía na SDRG. Lembrou que em reuniões anteriores sempre afirmou que a empresa público privada tinha um défice anual de cerca de 100 mil euros e que lhe fazia alguma confusão haver um privado disposto a adquirir uma empresa com um prejuízo anual de 100.000 euros. Agora surge esta proposta, optando-se por medidas do lado da receita, ou seja, promovendo o aumento das rendas em 4% anual com o objetivo de equilibrar este défice (...).

98 Tendo em consideração a argumentação invocada pelos responsáveis municipais para fundamentar a alteração do valor das rendas, não se alcança outra conclusão que não seja a de que os riscos de financiamento da SDRG permaneceram na esfera do Município, facto contestado em contraditório pelo administrador único da empresa, alegando, em síntese, que em 2024 o serviço da dívida previsivelmente excederá em cerca de 72 mil euros as rendas a arrecadar e «... que o funcionamento da empresa tem associados custos fiscais fixos e outros ...», daí concluindo que a análise e conclusões do Tribunal de Contas «... se fundamentaram (...) numa fotografia de há 9 anos (...) como se as variáveis financeiras e fiscais não se alterassem ao longo deste período».

<sup>87</sup> Cf. preâmbulo dos contratos (doc.<sup>os</sup> 04.02.04 a 04.02.06).

<sup>88</sup> Cf. [Ata n.º 02/2015](#) (pp. 25 a 28).

- 99 Ora, o agravamento do esforço financeiro associado à satisfação do serviço da dívida decorre não só da trajetória de subida das taxas de juro encetada a partir de julho de 2022, consequência da mudança de rumo da política monetária do BCE motivada pelas crescentes pressões inflacionistas<sup>89</sup>, mas reflete, igualmente, os efeitos da opção gestonária relacionada com a adesão da empresa à designada moratória bancária no contexto da COVID-19, pois findo o prazo da suspensão temporária do pagamento das prestações de capital e juros, que vigorou entre março de 2020 e setembro de 2021, a liquidação destas responsabilidades foi diluída no prazo remanescente dos empréstimos, daí resultando planos financeiros mais exigentes.
- 100 Por outro lado, foi precisamente por terem sido consideradas as alterações ocorridas ao nível de determinados pressupostos subjacentes ao negócio inicial<sup>90</sup> e de algumas variáveis exógenas, nomeadamente da taxa de juro, que se chegou à conclusão de que as rendas pagas pelo Município à SDRG, entre 2011 e o final de 2023, possam vir a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros o serviço da dívida suportado pela empresa naquele período, como adiante melhor se explicitará.
- 101 De qualquer modo, com referência a agosto de 2023, a SDRG dispunha de um saldo de 778 mil euros nas contas de depósitos à ordem por si tituladas<sup>91</sup>, pelo que se encontra capacitada para acomodar o perspetivado diferencial de 72 mil euros entre as receitas do arrendamento e a expressão do serviço da dívida em 2024, bem como os restantes encargos de funcionamento.
- 102 Retomando a questão relacionada com a atualização do valor das rendas, verificou-se que no procedimento tendente à tomada de decisão foi tido essencialmente em consideração o teor do «relatório enviado pelo Conselho de Administração da SDRG, SA realizado pelo Revisor Oficial de Contas (...), que compreende a determinação do valor que deverá ser estabelecido nas rendas a praticar pela SDRG – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A. e consequente revisão daquelas que foram acordadas nos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra»<sup>92</sup>, documento que foi levado ao conhecimento dos membros dos órgãos executivo e deliberativo pelo Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande.
- 103 No referido relatório, o ROC propôs, como critério de determinação do valor anual das rendas a praticar pela SDRG (1 202 697,60 euros), o respetivo «valor de mercado»<sup>93</sup>,

---

<sup>89</sup> Trajetória interrompida no passado mês de outubro, com o BCE a sinalizar a eventual conclusão do ciclo de subidas das taxas de juro de referência iniciado em julho de 2022, que as projetou para máximos históricos.

<sup>90</sup> Designadamente a disponibilização de apenas 152 dos 192 fogos previstos, o arrendamento dos fogos integrados nos conjuntos habitacionais de Rabo de Peixe e da Matriz da Ribeira Grande por prazos inferiores aos inicialmente prometidos, bem como a atualização do valor das rendas, com efeitos a 01-01-2015.

<sup>91</sup> Doc. 04.01.20.

<sup>92</sup> O documento foi levado ao conhecimento dos membros dos órgãos executivo e deliberativo pelo Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, de modo incompleto (doc. 04.08.01 e respetivos anexos).

<sup>93</sup> Tendo por base relatórios de avaliação patrimonial preparados pelo Engenheiro Técnico Civil (...), em 28 de novembro de 2014, que seguiu e ponderou a mensuração das rendas através dos métodos de avaliação comparativo», documentos cujo teor não foi dado a conhecer aos membros do órgão executivo e deliberativo, de acordo com a informação prestada (doc. 04.08.01).

acrescido de uma percentagem de 4%, determinada em função das «necessidades financeiras imediatas da SDRG».

#### Quadro 12 – Rendas anuais – valores de mercado

(em Euro)

Fogos		Renda anual (valor de mercado)	Valor anual com acréscimo de 4 %
Localização	N.º		
Ribeirinha	30	258 480,00	258 710,40
Rabo de Peixe	89	248 760,00	675 168,00
Matriz	33	649 200,00	268 819,20
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>1 156 440,00</b>	<b>1 202 697,60</b>

Fonte: Relatório do ROC (doc. 04.02.03).

- 104 Adiantou ainda que «(...) o justo valor das rendas (valor de mercado) poderá ser corrigido, numa base anual, pelos efeitos inflacionários e também por um coeficiente adicional de salvaguardada do equilíbrio mínimo financeiro, que consideramos como essencial para a continuidade das condições contratuais estabelecidas», aspeto que, todavia, não ficou refletido nos aditamentos aos contratos.
- 105 Não há evidências de que os serviços competentes do Município se tenham pronunciado sobre a pretensão da SDRG<sup>94</sup>, tendo a decisão sido tomada pelos órgãos municipais sem que tenha sido avaliado o impacto orçamental que a despesa inerente à alteração dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra teria nos cofres do Município e ponderada a sua comportabilidade orçamental, como o impõe o disposto nos artigos 3.º, n.º 2, alínea f), e 9.º, n.º 2, alínea f), da [Lei n.º 73/2013](#), de 3 de setembro, o que indicia um deficiente controlo financeiro da despesa associada aos contratos, contribuindo negativamente para uma gestão orçamental autárquica eficiente, eficaz e económica, preconizada, na altura, no n.º 2 do ponto 2.3 das considerações técnicas do Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais ([POCAL](#)).
- 106 Na perspetiva assinalada, a decisão tomada não foi devidamente fundamentada<sup>95</sup>.
- 107 Como seguidamente se demonstra, tal decisão envolveu a assunção de despesas que vão muito além do estritamente necessário para assegurar a continuidade das «condições contratuais estabelecidas» (entre o Município e a SDRG), contrariando o propósito que lhe estava subjacente, de acordo com os respetivos títulos contratuais, revelando-se manifestamente lesiva do interesse público municipal, contexto em que se considera não ter sido devidamente acautelada a boa gestão dos dinheiros públicos, ditada pelos princípios da prossecução do interesse público e economia, eficiência e eficácia na assunção de compromissos e realização das despesas, previstos no artigo 266.º, n.º 1, da [Constituição da República Portuguesa](#), no artigo 10.º-E, da Lei do Enquadramento

<sup>94</sup> Doc. 04.08.01. À luz do [Regulamento da organização e estrutura interna dos serviços municipais](#), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 11, de 17 de janeiro de 2011, à data em vigor, cabia à *Divisão Administrativa e Financeira*, designadamente, «Assegurar a administração dos recursos humanos, financeiros e patrimoniais, de acordo com as disposições legais aplicáveis e critérios de boa gestão» e «Assegurar a elaboração dos documentos previsionais e respectivas revisões e alterações bem como controlar a sua execução» (alíneas a) e h) do n.º 2 do artigo 7.º).

<sup>95</sup> Sobre os requisitos da fundamentação, cf. artigo 153.º do [CPA](#).



Orçamental, então em vigor<sup>96</sup>, nos artigos 4.º e 5.º do [Código do Procedimento Administrativo](#) e no n.º 2 do p. 2.3 das considerações técnicas do POCAL, então em vigor.

108 Haverá ainda a destacar que, por via dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, o Município irá pagar o serviço da dívida de empréstimos que foram contraídos pela SDRG, para financiar a aquisição de 192 fogos, cuja titularidade passaria para a Ribeira Grande Mais/Município no termo dos contratos de arrendamento, por um preço simbólico, quando efetivamente aquela apenas lhe disponibilizou 152 fogos.

109 A preterição das normas e princípios legais indicados<sup>97</sup> integram o ilícito financeiro descrito no artigo 65.º, n.º 1, alínea b), da LOPTC e, como tal, é suscetível de gerar responsabilidade financeira sancionatória, nos termos do artigo 65.º, n.ºs 1, alínea b), e 2, da LOPTC. Na medida em que a decisão tomada envolveu dano para o erário público, poderá gerar também responsabilidade reintegratória, nos termos do artigo 59.º, n.º 4, da LOPTC.

110 O apuramento das eventuais responsabilidades financeiras será efetuado no âmbito de ação específica, a realizar nos termos previstos no artigo 129.º, n.º 3, do Regulamento do Tribunal de Contas.

#### *10.3.2. Impacto financeiro*

111 Como assinalado<sup>98</sup>, em 07-05-2015 foi outorgado um aditamento aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, no âmbito do qual se procedeu à atualização do valor das rendas praticadas, com produção de efeitos a 01-01-2015, invocando-se como fundamento para esta alteração o facto de as receitas geradas pelo arrendamento serem insuficientes para a SDRG, fazer face ao serviço da respetiva dívida financeira e outros encargos, designadamente custos tributários.

112 Com efeito, a SDRG, enfrentava dificuldades de tesouraria, situação que radica no facto de ter disponibilizado para arrendamento apenas 152 dos 192 fogos inicialmente previstos, não obstante ter utilizado praticamente na íntegra o produto dos empréstimos contraídos em 2007 e 2008, totalizando cerca de 17 milhões de euros, com a finalidade de adquirir os projetados 192 fogos.

113 Deste modo, considera-se que a revisão do valor das rendas operada em 2015 visou colmatar, em parte, as receitas que seriam proporcionadas pelo arrendamento daqueles 40 fogos que não chegaram a ser disponibilizados, cuja receita anual estimada ascendia a 226 560,00 euros, o que em termos nominais, considerando o prometido arrendamento pelo prazo de 25 anos, representava uma verba na ordem dos 5,7 milhões de euros.

114 Em consequência da modificação contratual operada em 2015, que se traduziu na atualização do valor das rendas, estimava-se que o Município viesse a despendar com a execução dos contratos de arrendamento, entre janeiro daquele ano e fevereiro de 2034,

---

<sup>96</sup> Aprovada em anexo à [Lei n.º 91/2001](#), de 20 de agosto, na redação dada pela [Lei n.º 37/2013](#), de 14 de junho.

<sup>97</sup> § 107.

<sup>98</sup> §§ 94 e 95.



uma quantia na ordem dos 22,8 milhões de euros, mais 3,6 milhões de euros (+18,8%) do que a verba inicialmente prevista<sup>99</sup>.

115 Pelo facto de a aludida atualização do valor das rendas não ter compensado integralmente a perda de receitas associada à não entrega dos citados 40 fogos para arrendamento, a SDRG conclui, em contraditório, que o Município não está «... a pagar o financiamento de 192 fogos por via do pagamento das rendas de 152 fogos ...», contrariando assim a argumentação aduzida pelos próprios responsáveis municipais para justificar aquela decisão tomada em 2015.

116 Ora, tendo a SDRG utilizado os referidos 17 milhões de euros disponibilizados pela instituição de crédito financiadora com o propósito de financiar a aquisição de 192 fogos, dos quais apenas 152 viriam a ser entregues, e não dispondo a empresa de outra fonte de rendimentos para além dos proporcionados pelo arrendamento, não se alcança a lógica de raciocínio que sustenta a posição assumida em contraditório.

### *10.3.3. Rendas a pagar vs. serviço da dívida*

117 Confrontando os fluxos financeiros associados à estimativa de execução dos contratos de arrendamento e dos contratos de empréstimo para o período 2015-2034, contemplando a referida alteração, já então se perspetivava que as rendas cobradas ao Município viessem a exceder em cerca de 4,2 milhões de euros<sup>100</sup> os encargos que visavam primordialmente financiar – o serviço da dívida da SDRG, determinado com referência às condições vigentes na data em que se operou a referida alteração contratual.

---

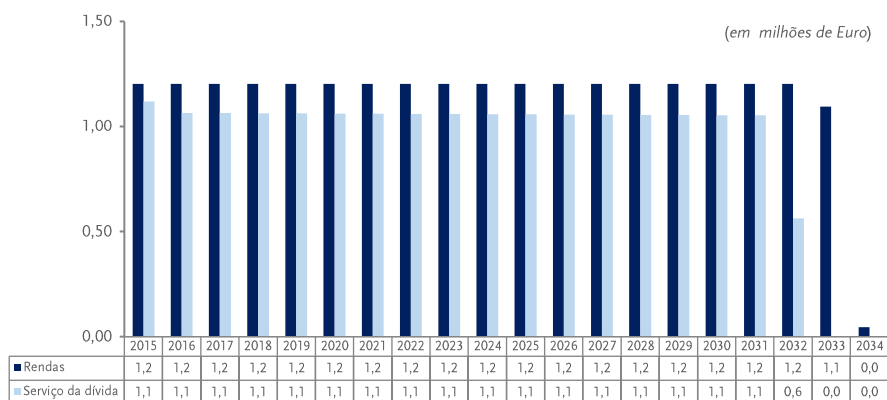
<sup>99</sup> Cf. ficheiro 05.13, folha “Rendas anuais”.

<sup>100</sup> Na sequência da documentação remetida em contraditório pela SDRG, os valores foram ajustados em conformidade, apurando-se que o referido excedente era afinal de 4,2 milhões de euros, ou seja, mais 1,1 milhões de euros relativamente à importância que a este título constava no relato submetido a contraditório (3,3 milhões de euros).

Esta diferença resulta do facto de se ter procedido ao recálculo do serviço da dívida para o período 2015-2034, com base nos planos financeiros dos empréstimos emitidos pela CGD, em 30-06-2015 – documentos que apenas foram disponibilizados nesta sede –, que refletiam condições de financiamento mais favoráveis comparativamente aos pressupostos anteriormente adotados a este nível, tendo por referência a data em que os órgãos municipais tomaram a decisão de atualizar o valor das rendas. Com efeito, constatou-se que as taxas de juro então em vigor (2,097% para o empréstimo n.º 9015.005355.9.91 e de 2,176% para o empréstimo n.º 9015.005969.7.91) eram inferiores às que tinham sido consideradas em sede de relato (respetivamente 2,428% e 2,353%) e que, à data, ambas as operações tinham prazos de vencimento inferiores em 15 meses aos que vigoram atualmente, circunstâncias que, em termos cumulativos, se traduzem na redução dos encargos a despender com juros e despesas associadas, face ao cenário subjacente aos cálculos evidenciados no relato. Ainda neste contexto, cabe assinalar que os quadros inseridos na resposta dada em contraditório, relativos ao serviço da dívida dos empréstimos e às receitas provenientes do arrendamento, contêm algumas imprecisões. No que diz respeito ao serviço da dívida, não consta o montante de 563 246,64 euros que se previa despender em 2032. Já em relação à estimativa das rendas a cobrar até ao termo do arrendamento, estão em falta as importâncias a arrecadar entre 2032 e 2034, perfazendo a quantia de 2 342 403,59 euros (cf. ficheiro 05.13, folha “Rendas vs. ser. dívida 15-34”, coluna C, linhas 29 a 31).

Por conseguinte, e contrariamente ao que se pretende fazer crer, as divergências apuradas nada têm a ver com a conversão dos dados financeiros expressos em euros para milhões de euros e correspondentes arredondamentos, decorrendo, sim, das omissões assinaladas, a que acresce o facto de nem toda a informação solicitada ter sido atempada e oportunamente disponibilizada – aliás, parte daquela informação nem chegou a ser enviada (cf. doc. 03.02.05).

Gráfico 1 – SDRG – Receitas do arrendamento vs. serviço da dívida – 2015-2034



Fonte: Contratos de arrendamento (doc.ºs 01.02.11 a 01.02.13 e 04.02.04 a 04.02.06); Planos financeiros dos empréstimos reportados a 30-06-2015; Extrato de crédito (doc. 04.09.01).

- 118 De facto, com base na informação à data disponível, era possível avaliar o impacto que a decisão de atualização das rendas teria, e constatar que, por aquela via, ao contrário do pretendido, seria proporcionada à SDRG, a obtenção de um ganho extraordinário no referido montante de 4,2 milhões de euros, com manifesto prejuízo para os cofres municipais.
- 119 Conclui-se, assim, que a decisão foi tomada pelos órgãos municipais com base em critérios que não encontram respaldo no texto dos contratos, onde se assume claramente que se pretendia apenas facultar os meios necessários para que a empresa pudesse suportar o serviço da dívida e outros encargos associados aos contratos de arrendamento.
- 120 Sobre o potencial ganho extraordinário de 4,2 milhões de euros, a SDRG veio alegar em contraditório que «... para além do serviço da dívida que inclui, amortização de capital, juros e impostos de selo, a SDRG S.A. anualmente suporta custos com IRC, pagamento por conta, IMI, AIMI, ROC, TOC e seguros dos imóveis ...».
- 121 De acordo com a informação agora apresentada, entre 2015 e 2023, a SDRG despendeu uma quantia na ordem dos 1,2 milhões de euros com o pagamento de seguros, impostos e honorários do contabilista certificado e do revisor oficial de contas, dos quais 747 mil euros (65%) apenas com o IRC<sup>101</sup>.
- 122 A relevância desta despesa no contexto descrito decorre do facto de, a partir de 2015, a SDRG ter obtido resultados líquidos consistentemente positivos – entre 358,6 e 574,7 mil euros – desempenho apenas alcançado porque as rendas anualmente pagas pelo Município, a coberto dos contratos em apreciação, excederam naquela medida os gastos

<sup>101</sup> Informação constante do quadro inserto na p. 11 do contraditório, que a seguir se apresenta, assinalando-se o facto de os montantes ali indicados, referentes ao total de cada uma das colunas, não corresponderem ao somatório das importâncias parcelares, imprecisão que foi corrigida (arredondamentos à unidade de Euro):

Rúbricas	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	%
IRC	0	63 469	121 122	108 212	108 418	122 233	83 286	62 583	77 445	746 768	65
IMI	17 144	17 144	17 144	14 820	14 839	14 871	14 841	14 951	15 079	140 833	12
AIMI	0	0	0	19 786	19 786	19 788	19 935	19 935	20 105	119 335	10
ROC	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720	42 480	4
TOC/CC	5 310	5 310	5 310	5 273	5 310	5 310	5 288	5 220	5 539	47 870	4
Seguros	4 152	9 305	8 627	0	0	8 215	9 157	9 771	9 771	58 997	5
<b>Total</b>	<b>31 326</b>	<b>99 948</b>	<b>156 923</b>	<b>152 811</b>	<b>153 073</b>	<b>175 136</b>	<b>137 226</b>	<b>117 180</b>	<b>132 659</b>	<b>1 156 282</b>	<b>100</b>

anuais incorridos pela empresa entre 2015 e 2022, nem todos diretamente relacionados com o negócio do arrendamento<sup>102</sup>.

- 123 Ainda a propósito da matéria em causa, e depois de discorrer extensamente sobre os gastos suportados pela empresa, as necessidades de financiamento do serviço da dívida e respetivo confronto com as receitas provenientes do arrendamento, a SDRG estima, em contraditório, que «... nos próximos 9 anos do contrato de arrendamento o défice acumulado anual entre o recebimento das rendas e o pagamento dos encargos da SDRG, gerará o buraco de 2.073.225,96 euros, o que adicionado ao que já se pagou (...), totaliza um montante de 3,1 milhões de euros».
- 124 Porém, a eventual concretização daquele cenário corresponderia assim à materialização do risco que o atual administrador único da SDRG, de forma livre e ponderada, decidiu assumir em 2014 quando adquiriu a participação que a Ribeira Grande Mais detinha na referida sociedade, representativa de 49% do respetivo capital social, posição que reforçaria em 2021, para 92,35%, na sequência de uma operação de aumento do capital daquela sociedade comercial, de 50 para 200 mil euros, integralmente subscrito e realizado em dinheiro pela empresa<sup>103</sup> da qual é o sócio único, a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.<sup>da</sup>.

---

<sup>102</sup> Cite-se, a título de exemplo, os gastos incorridos com a conservação e reparação de edifícios e outras construções, que entre 2015 e 2022 totalizaram 752,3 mil euros (cf. doc.<sup>os</sup> 04.01.12 a 04.01.19, conta 6226 «Conservação e reparação – Edifícios e outras construções»), verbas que certamente não foram despendidas na reabilitação dos 152 fogos dados de arrendamento, pois de acordo com as condições contratualmente estabelecidas, tais encargos são da exclusiva responsabilidade do Município (cf. cláusula 8.<sup>a</sup> dos designados contratos de arrendamento – doc.<sup>os</sup> 01.02.11 a 01.02.13). Esta convicção sai, aliás, reforçada da consulta efetuada ao documento que explicita a *Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande*, no âmbito do qual aqueles fogos são qualificados como insalubres/inadequados, integrando, por conseguinte, a listagem dos imóveis a necessitar de obras de reabilitação destinadas a assegurar condições de habitabilidade adequadas (doc. 01.06.02, pp. 92, 99 e 127).

<sup>103</sup> Já em 2023, a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.<sup>da</sup>, promoveu uma operação de aquisição de ações da SDRG tendente ao domínio total, a que se seguiu a redução do respetivo capital social, para 50 000 euros, com a finalidade de libertar excesso de capital (cf. [Portal da Justiça](#)).

## Capítulo II Execução contratual

### 11. Contratos de mútuo bancário

#### 11.1. Cumprimento das obrigações contratuais

##### 11.1.1. Pagamento do serviço da dívida

- 126 De acordo com informação disponibilizada pela CGD, constatou-se que, entre 2007 e 2017 – com exceção dos exercícios de 2011 e de 2016 –, foram recorrentes as situações em que se registaram atrasos no pagamento do serviço da dívida dos empréstimos, face às datas contratualmente estipuladas para o efeito, circunstância que se traduziu na cobrança de juros de mora e de outras comissões associadas, totalizando 12 530,81 euros<sup>104</sup>.
- 127 O incumprimento, por parte da SDRG, do prazo de entrega dos fogos para arrendamento – prevista ocorrer até ao final de 2007, mas que apenas se deu por concluída em fevereiro de 2011 –, a par dos atrasos registados, em 2012 e 2013, no pagamento das rendas devidas pela Ribeira Grande Mais, poderão ter estado na origem da situação descrita.
- 128 Já em relação às situações de mora registadas entre 2015 e 2017, poderão encontrar explicação no facto de o Município nunca ter pago tempestivamente à SDRG as rendas que lhe eram devidas, apesar de os atrasos registados naquele período não terem excedido, em média, 30 dias, com exceção de 2015, em que atingiram 37 dias.
- 129 De qualquer modo, importa assinalar que no referido triénio, o montante acumulado das rendas pagas pelo Município excedeu em 392,3 mil euros o serviço da dívida vencido no mesmo<sup>105</sup>, existindo, por conseguinte, alguma margem para acomodar o impacto daqueles atrasos na tesouraria da empresa, facto que a SDRG contesta em contraditório, alegando, uma vez mais, que «... a atividade da empresa não se limita a pagar o serviço da dívida e a receber as rendas ...», argumento já anteriormente rebatido, não suscitando, por isso, novos desenvolvimentos.
- 130 Desde 2018, observou-se que a empresa tem vindo a cumprir tempestivamente as suas obrigações perante a CGD<sup>106</sup>.
- 131 Por outro lado, no âmbito dos contratos de empréstimo celebrados pela SDRG, a Ribeira Grande Mais, na qualidade de cointeressada, tinha-se obrigado perante a instituição de crédito financiadora a transferir os montantes das rendas a pagar pelo arrendamento dos fogos para uma conta de depósitos à ordem associada aos empréstimos, titulada pela SDRG.
- 132 Todavia, entre abril de 2018 e janeiro de 2020, a solicitação do administrador único da SDRG, o Município procedeu à transferência daquelas importâncias para uma conta

<sup>104</sup> Cf. extrato de crédito (doc. 04.09.01).

<sup>105</sup> Cf. ficheiro 05.10, folha “Rendas vs. Serv. Dív. 07-23”, somatório das colunas S a U, linha 50.

<sup>106</sup> Tendo por referência o período decorrido até à data de corte da auditoria – 31-08-2023.

titulada pela empresa junto de outra instituição de crédito, facto que traduz o incumprimento da referida disposição contratual, circunstância que não teve consequências para a SDRG.

#### 11.1.2. Realização de amortizações extraordinárias

133 Conforme explicitado<sup>107</sup>, ao abrigo de três contratos celebrados com o IHRU, e de um contrato ARAAL celebrado com a Região Autónoma dos Açores, foi atribuída ao Município uma verba global na ordem dos 6,8 milhões de euros destinada a participar, durante 12 anos, os custos suportados com o arrendamento dos 152 fogos à SDRG.

134 De acordo com o estipulado no documento complementar que integra os dois contratos de empréstimo outorgados em 20-07-2007, tais verbas deveriam ter sido afetadas à amortização extraordinária do capital em dívida no âmbito daquelas operações<sup>108/109</sup>, o que não se verificou, sem que daí tenha decorrido qualquer consequência para a SDRG.

## 12. Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra

### 12.1. Cumprimento das obrigações contratuais

#### 12.1.1. Pagamento das rendas

135 Como assinalado, desde 2015 foram recorrentes as situações de incumprimento por parte do Município dos prazos de pagamento das rendas devidas à SDRG, tal como já havia sucedido em relação à Ribeira Grande Mais, nos exercícios de 2012 e de 2013.

136 Neste contexto, destaca-se o exercício de 2021, em que os atrasos de pagamento registados excederam, em média, 67 dias, fixando-se nos restantes exercícios entre 30 e 38 dias<sup>110</sup>.

<sup>107</sup> Ponto 8.2., *supra*.

<sup>108</sup> Doc.ºs 01.03.01 e 01.03.02 (cláusula sexta, n.º 3, do documento complementar aos contratos de empréstimo).

<sup>109</sup> Em contraditório, o Município da Ribeira Grande expressou o entendimento de que o assunto extravasa o âmbito dos contratos de arrendamento, quando, na realidade, a matéria aqui abordada está relacionada com os dois contratos de empréstimo outorgados em 20-04-2007 – nos quais a então empresa municipal Ribeira Grande Mais interveio na qualidade de parte cointeressada –, nomeadamente das cláusulas que determinavam a consignação dos subsídios para arrendamento recebidos do IHRU ou de qualquer outra entidade à realização de amortizações extraordinárias dos empréstimos. Porém, como referido, caberia à SDRG o cumprimento daquela obrigação, conforme decorre do texto dos contratos.

<sup>110</sup> Com base na informação remetida em contraditório pela SDRG, apuraram-se os seguintes dados relativos aos prazos de pagamento praticados pelo Município:

Trimestre	(em dias)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
1.º	54	30	30	30	30	30	58	58	30	
2.º	34	29	29	29	29	60	90	29	29	
3.º	30	30	30	30	30	30	61	30	30	
4.º	30	30	30	30	30	30	60	30	30	
Média	37	30	30	30	30	38	67	37	30	

*Pagamentos efetuados até agosto de 2023*

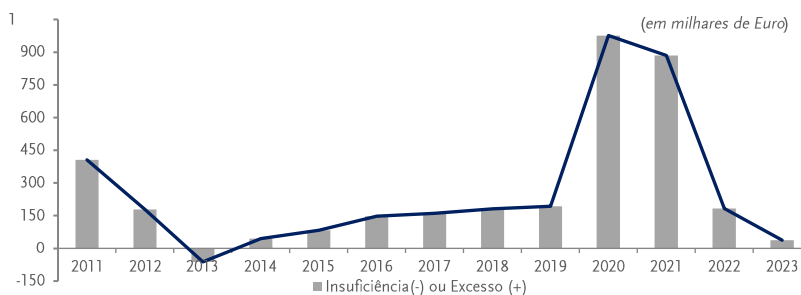
137 Em execução dos contratos de arrendamento em apreciação, entre agosto de 2008 e agosto de 2023 foi despendida uma quantia na ordem dos 15,3 milhões de euros, dos quais 4,6 milhões de euros através da Ribeira Grande Mais, e os restantes 10,7 milhões de euros diretamente pelo Município<sup>111</sup>, verba que incorpora a atualização extraordinária do valor das rendas determinada pelos órgãos municipais, em 2015, e subseqüentes ajustamentos efetuados a partir de 2018, por aplicação dos coeficientes de atualização anual divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE)<sup>112</sup>.

*Rendas pagas vs. serviço da dívida – projeção até ao final de 2023*

138 Em virtude dos atrasos registados na disponibilização dos 122 fogos que integram os conjuntos habitacionais de Rabo de Peixe e da freguesia de Matriz da Ribeira Grande, a que acresce a perda de receita associada aos 40 fogos que não chegaram a ser disponibilizados para arrendamento, até outubro de 2010 foi manifesta a incapacidade da SDRG para fazer face às responsabilidades emergentes da respetiva dívida financeira, facto que obrigou a empresa a recorrer ao capital disponível dos empréstimos contraídos para liquidar tais encargos<sup>113</sup>.

139 Porém, no período subseqüente a situação inverteu-se, estimando-se que, entre 2011 e o final de 2023<sup>114</sup> as rendas pagas pelo Município venham a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros o serviço da dívida suportado pela SDRG naquele lapso temporal<sup>115</sup>, importância que reverterá em benefício desta empresa privada, com manifesto prejuízo para os cofres municipais.

**Gráfico 2 – SDRG – Receitas do arrendamento vs. serviço da dívida – 2011-2023**



Fonte: CGD – Extrato de crédito (doc. 04.09.01); Município da Ribeira Grande – Execução financeira dos contratos de arrendamento (doc. 04.03.01).

<sup>111</sup> Pelos motivos anteriormente explicitados (ponto 10.1.1., *supra*), em 19-12-2014 o Município assumiu a posição da Ribeira Grande Mais nos contratos de arrendamento, passando desde então a pagar diretamente à SDRG, as correspondentes rendas.

<sup>112</sup> A propósito desta matéria, o Município da Ribeira Grande informou, em contraditório, que não irá proceder à atualização do valor das rendas a praticar em 2024, sustentando a sua posição no facto de «... à luz do SNC-AP que entrou em vigor a 01-01-2020 os referidos contratos deixaram de ser considerados contratos de arrendamento e passaram a ser considerados contratos de locação financeira», tendo disso dado conhecimento à SDRG (doc. 07.2.04).

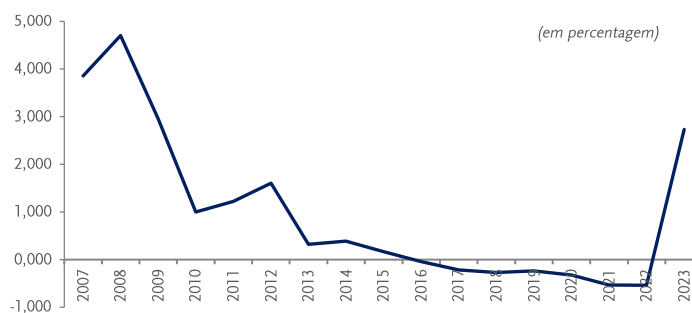
<sup>113</sup> Sobre o assunto, cf. doc. 01.04.03.05, p. 10, bem como pontos 8.4.2. e 10.3.2., *supra*.

<sup>114</sup> Na projeção dos encargos a satisfazer com o serviço da dívida, consideraram-se as condições de financiamento que vigoraram até 24-10-2023, data em que ocorreu a revisão do indexante (Euribor a 6 meses) a aplicar no semestre subseqüente. Relativamente às rendas a pagar pelo Município, o correspondente montante incorpora as rendas referentes ao último trimestre de 2023, liquidadas em outubro deste ano.

<sup>115</sup> Cf. ficheiro 05.10, folha “Rendas vs. Serv. dív. 07-23”, somatório das colunas O a AA, linha 50.

- 140 Parte do referido excedente – cerca de 1 milhão de euros<sup>116</sup> – decorre do facto de a SDRG, ter aderido às medidas excepcionais de apoio adotadas pelas autoridades nacionais no contexto da crise suscitada pela pandemia da COVID-19<sup>117</sup>, no âmbito das quais beneficiou de uma moratória no cumprimento das responsabilidades emergentes das operações creditícias contraídas junto da CGD, que se traduziu na suspensão, entre março de 2020 e setembro de 2021, do pagamento das prestações de capital e juros com vencimento previsto neste período.
- 141 De assinalar que tais medidas foram instituídas com o propósito de proteger e apoiar a liquidez e tesouraria das empresas afetadas pela grave crise económica que sobreveio à crise sanitária, o que, manifestamente, não foi o caso da SDRG, na medida em que o Município continuou a pagar as importâncias que lhe eram devidas pelo arrendamento dos 152 fogos, rendas que no período em referência totalizaram cerca de 1,9 milhões de euros<sup>118</sup>.
- 142 Os restantes 2,4 milhões de euros refletem o impacto cumulativo do substancial agravamento das rendas praticadas a partir de 2015, por decisão dos órgãos municipais, e da acentuada redução da taxa Euribor que, inclusivamente, assumiu uma expressão negativa entre novembro de 2015 e junho de 2022, reduzindo significativamente o esforço financeiro associado à satisfação do serviço da dívida da SDRG.

Gráfico 3 – Evolução da taxa Euribor 6 meses – 2007-2023



Fonte: [Euribor-rates.eu](http://Euribor-rates.eu).

- 143 Relativamente à parcela dos rendimentos extraordinários proporcionada pela adesão da empresa à designada moratória bancária, totalizando cerca de 1 milhão de euros, cabe igualmente assinalar que o Município informou a SDRG da possibilidade de vir a ajustar em conformidade o preço a pagar pela compra dos 152 imóveis, negócio já aprovado pelos órgãos municipais e que o executivo camarário pretende concretizar a breve prazo<sup>119</sup>.

<sup>116</sup> Mais precisamente 996 629,54 euros, importância correspondente ao somatório das prestações de capital (813 820,02 euros) e correspondentes juros (182 809,52 euros) cujo pagamento foi diferido. Sobre o assunto, cf. ficheiro 05.10, folha “Ext crédito consol e moratórias”, colunas E a H e linhas 28 a 31.

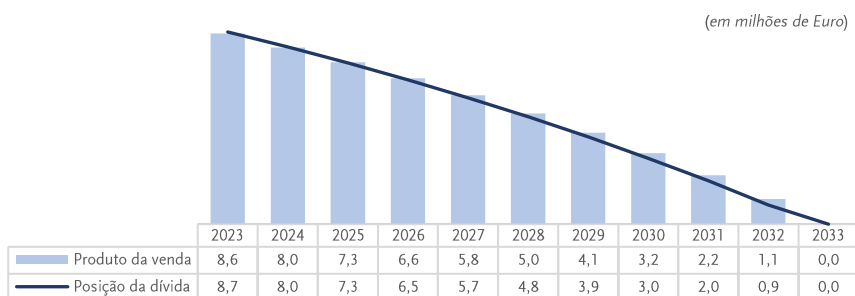
<sup>117</sup> Instituídas pelo [Decreto-Lei n.º 10-J/2020](#), de 26 de março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs [26/2020](#), de 16 de junho, e [107/2020](#), de 31 de dezembro.

<sup>118</sup> Está em causa o montante de 1 854 362,58 euros, correspondente ao somatório das rendas pagas pelo Município à SDRG, entre março de 2020 e setembro de 2021 (doc.ºs 04.05.07 e 04.05.08).

<sup>119</sup> Doc. 01.06.06. A matéria é desenvolvida no ponto 12.3.

- 144 Porém, com base nas últimas projeções do serviço da dívida, abrangendo o restante prazo até à maturidade dos empréstimos<sup>120</sup>, verifica-se que a dedução da referida importância ao preço de compra contratualmente estabelecido teria como consequência incapacitar a SDRG de liquidar integralmente as suas responsabilidades de crédito com a receita proveniente da venda dos imóveis, que assim se manteriam onerados com as hipotecas constituídas a favor da CGD, circunstância impeditiva da concretização do negócio.
- 145 Deste modo, atentas as circunstâncias em que a SDRG obteve aquele excedente de tesouraria, impõe-se que os responsáveis municipais diligenciem junto da empresa para que esta afete a referida verba de 1 milhão de euros à amortização extraordinária dos empréstimos, constatando-se que perante as atuais condições de financiamento, tal solução permitirá que a empresa obtenha através da alienação dos 152 fogos os recursos financeiros necessários à liquidação integral das suas responsabilidades de crédito, independentemente do ano em que o Município exerça a respetiva opção de compra, embora, como assinalado, já tenha manifestado a intenção de concretizar o negócio a breve trecho.
- 146 Sobre a matéria, o Município da Ribeira Grande informou, em contraditório, que já solicitou à SDRG que proceda à amortização extraordinária dos empréstimos por aplicação da mencionada verba de 1 milhão de euros obtida nos moldes anteriormente descritos, desconhecendo-se, à data, os desenvolvimentos subsequentes que o assunto mereceu por parte daquela empresa privada<sup>121</sup>.
- 147 Por seu turno, e em idêntica sede, a SDRG refere que «... sendo a SDRG S.A. uma empresa privada (...) a existência ou não do recurso à moratória, tratou-se de uma opção que só diz respeito à estrutura acionista desta empresa e com o devido respeito, cai fora do âmbito da intervenção legal do Tribunal de Contas ...».
- 148 Contudo, pelos motivos já explicitados<sup>122</sup>, esta opção gestonária da SDRG teve como consequência o agravamento do esforço financeiro associado à satisfação do serviço da respetiva dívida financeira, o qual é integralmente financiado por dinheiros públicos.

Gráfico 4 – Produto da venda dos fogos vs. posição da dívida da SDRG – 2023-2033



Nota: Posição da dívida financeira da SDRG, reportada ao final dos exercícios.

Fonte: CGD – Planos financeiros dos empréstimos (doc.ºs 04.09.12 e 04.09.13); Contratos de arrendamento (doc.ºs 01.02.11 a 01.02.13 e 04.02.04 a 04.02.06).

<sup>120</sup> Emitidas pela CGD, com referência a 15-09-2023.

<sup>121</sup> Doc.ºs 07.02.03 e 07.02.05.

<sup>122</sup> § 99.



149 Admitindo, por hipótese, que a SDRG decida efetuar a referida amortização extraordinária de capital no início de 2024<sup>123</sup>, subsistirá, ainda assim um diferencial de 2,4 milhões de euros entre o montante das rendas pagas pelo Município e os encargos que as mesmas visaram primordialmente financiar – o serviço da dívida financeira da SDRG –, circunstância que, a materializar-se, proporcionará à empresa privada a obtenção de um ganho no referido montante, com manifesto prejuízo para os cofres municipais.

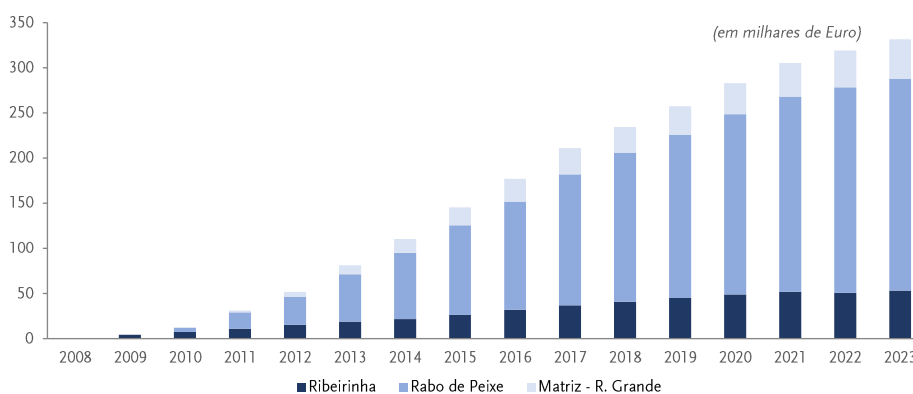
### 12.1.2. Celebração de contratos de subarrendamento

150 Os 152 fogos tomados de arrendamento pelo Município à SDRG, foram atribuídos a agregados familiares carenciados, identificados no âmbito do acordo de colaboração outorgado com o então INH, mediante a celebração dos correspondentes contratos de subarrendamento, competindo aos serviços municipais a arrecadação das respetivas rendas mensais.

151 Não obstante na maioria dos casos as rendas assumirem valores simbólicos, constata-se um elevado grau de incumprimento dos subarrendatários no pagamento das importâncias devidas, com particular incidência no conjunto habitacional de Rabo de Peixe.

152 Com referência a 31-08-2023, ascendia a 331,6 mil euros o montante das rendas por arrecadar, importância correspondente a 31% da totalidade da faturação emitida entre 2008 e a mencionada data. Do referido montante, cerca de 235 mil euros (71%) eram respeitantes a fogos subarrendados naquela freguesia<sup>124</sup>.

Gráfico 5 –Evolução dos valores em dívida no âmbito do subarrendamento – 2008-2023



Fonte: Município da Ribeira Grande (doc. 04.03.03).

153 Neste contexto, é de assinalar que o Município encetou diligências no sentido de promover a cobrança dos valores em dívida, através da celebração de um protocolo com a Autoridade Tributária e Aduaneira, em 07-09-2017 (objeto de posterior aditamento, em 07-03-2019)<sup>125</sup>.

<sup>123</sup> De acordo com o previsto no documento complementar aos contratos de empréstimo, é admitida a amortização antecipada do capital em dívida, sem qualquer penalização, desde que a mesma ocorra nas datas de pagamentos dos juros – dia 24 do primeiro mês referente a cada um dos trimestres do ano –, e mediante aviso escrito prévio dirigido à CGD, com a antecedência mínima de 10 dias relativamente à respetiva data de entrega.

<sup>124</sup> Doc. 04.03.03.

<sup>125</sup> Doc. 04.03.04.

- 154 Nos termos daquele protocolo, cabe à administração tributária proceder à cobrança coerciva das rendas em atraso, mediante a instauração dos processos de execução fiscal no serviço de finanças do domicílio do devedor, transferindo posteriormente para o Município as quantias cobradas no processo de execução fiscal, acrescidas dos juros de mora apurados.
- 155 Sobre o assunto, o Município referiu em contraditório que «... têm sido elaborados planos de pagamento e reconhecimento de dívidas com os inquilinos em dívida e já foram efetuadas diversas notificações avulsas».
- 156 Todavia, perante a trajetória de crescimento contínuo evidenciada pelas rendas em atraso, forçosamente terá de se concluir pela ineficácia das medidas adotadas com o propósito de recuperar os valores em causa.

## 12.2. Relevação contabilística nas contas do Município

### 12.2.1. Reconhecimento inicial

- 157 Em conformidade com o disposto no artigo 114.º, n.º 1, da [Lei n.º 2/2020](#), de 31 de março, a partir de 2020 as entidades do subsector da administração local passaram a aplicar o SNC-AP, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 192/2015](#), de 11 de setembro.
- 158 À luz deste referencial contabilístico, nomeadamente da NCP 6 – *Locações*, em 2020 os contratos de arrendamento em apreciação foram classificados e reconhecidos nas demonstrações financeiras do Município como locações financeiras, com os 152 fogos a serem registados no balanço como ativos e as respetivas obrigações de locação como passivos, por quantias idênticas, correspondentes ao valor presente dos pagamentos mínimos a efetuar até ao termo dos contratos, inicialmente estimados em 12 562 134,92 euros, mediante a aplicação de uma taxa de desconto correspondente à taxa de juro implícita nos mesmos.
- 159 Com base nestas taxas de juro e da consequente repartição das rendas pagas entre o encargo financeiro e a redução do saldo do passivo, verifica-se que no final de 2020 as responsabilidades emergentes das locações ascendiam a 11 901 596,81 euros.

### 12.2.2. Efeitos na dívida total

- 160 Com base nos elementos que integram o processo de prestação de contas relativo ao exercício de 2020, procedeu-se ao cálculo do limite da dívida total, considerando-se neste contexto as correções recentemente efetuadas na expressão dos passivos financeiros emergentes dos contratos de arrendamento<sup>126/127</sup>.

---

<sup>126</sup> Em conformidade com o disposto no artigo 52.º, n.ºs 1 e 2, do [RFALEI](#).

<sup>127</sup> A posição da dívida emergente dos contratos, reportada ao final de 2020, encontrava-se evidenciada nas demonstrações financeiras do Município pelo montante de 11 624 106,50 euros (doc. 01.04.01.02), importância que foi corrigida na sequência da análise efetuada pelo Revisor Oficial de Contas às contas relativas ao primeiro semestre de 2023 (doc. 04.07.01).

### Quadro 13 – Dívida total do Município da Ribeira Grande – 31-12-2020

(em Euro e em percentagem)

(1)	Média da receita corrente líquida cobrada - 2017-2019	18 199 522,52	
(2) = (1) x 1,5	Limite da dívida total a 31-12-2020	27 299 283,78	100%
	<b>Município da Ribeira Grande</b>		
(3)	Dívida total a terceiros (incluindo dívidas não orçamentais)	22 716 066,73	
(4)	Dívida das entidades participadas (incluindo dívidas não orçamentais)	74 094,09	
(5) = (3)+(4)	<b>Dívida Total</b>	<b>22 790 160,82</b>	
	Dívidas excluídas:		
	Município da Ribeira Grande:		
(6)	Dívidas não orçamentais	78 117,20	
(7)	Capital de empréstimos excecionados		
	Entidades participadas:		
(8)	Dívidas não orçamentais	8 691,12	
(9) = (5)-(6)-(7)-(8)	<b>Dívida total relevante para efeitos do limite/Capacidade de endividamento utilizada</b>	<b>22 703 352,94</b>	<b>83%</b>
(10) = (2)-(9)	<b>Margem de endividamento</b>	<b>4 595 930,84</b>	<b>17%</b>

Fonte: Processos de prestação de contas do Município da Ribeira Grande – exercícios de 2017 a 2020.

161 Tendo por referência o limite à dívida total legalmente fixado, os resultados obtidos evidenciam que o Município dispunha de margem para acomodar aqueles passivos financeiros, ascendendo a 83% a capacidade de endividamento utilizada, reportada ao final do exercício de 2020.

#### 12.3. Perspetivas futuras

162 Em 11-02-2021, por deliberação da Assembleia Municipal da Ribeira Grande<sup>128</sup>, sob proposta da Câmara Municipal, de 12-11-2020<sup>129</sup>, foi aprovada a *Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande*, documento que foi elaborado para efeitos de apresentação, ao IRHU, de candidatura a apoio financeiro ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação<sup>130</sup>.

163 O documento aprovado evidencia, em síntese, as carências habitacionais do concelho da Ribeira Grande<sup>131</sup>, elenca as soluções que a Autarquia pretende implementar para as ultrapassar e estabelece a respetiva ordem de prioridade.

164 A concretização das prioridades e respetivos objetivos estratégicos delineados está associada à implementação de um conjunto de 16 medidas, a implementar num horizonte temporal de seis anos. A medida 1.1. *Beneficiar as condições do parque habitacional de âmbito local*, com uma estimativa de investimento global que ultrapassa os 32 milhões de

<sup>128</sup> Cf. [Ata n.º 01/2021](#), pp. 12 a 18, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>.

<sup>129</sup> Cf. [Ata n.º 23/2020](#), pp. 3 a 5, disponível em <https://www.cm-ribeiragrande.pt>.

<sup>130</sup> O 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, foi criado pelo [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, no quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação do XXI Governo Constitucional, aprovada pela [Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018](#), de 2 de maio, tendo sido regulamentado pela [Portaria n.º 230/2018](#), de 17 de agosto.

O programa visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada e concretiza-se através de acordos de financiamento (que, no caso dos municípios, revestam a forma de acordos de colaboração). Os apoios são concedidos sob a forma de participação a fundo perdido ou de empréstimo bonificado.

<sup>131</sup> Doc. 01.06.01. No referido documento, foram identificados 502 agregados habitacionais em situação de carência habitacional e sem recursos económicos que lhes permitam fazer face às suas necessidades habitacionais.

euros, contempla a aquisição de 152 fogos localizados na Ribeirinha, Rabo de Peixe, e Matriz, propriedade da SDRG, todos a necessitar de obras de intervenção<sup>132</sup>.

165 Em 2021, logo após a aprovação da *Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande* pelos órgãos municipais, o Município comunicou à SDRG a intenção de adquirir a totalidade dos fogos objeto dos contratos de arrendamento<sup>133</sup>, negócio cuja concretização ficou, nos termos contratualmente previstos, sujeita à condição de a CGD autorizar a transmissão, a favor da qual se encontram constituídas hipotecas que oneram aqueles imóveis.

166 De acordo com a informação prestada pelo Município<sup>134</sup>, o negócio pretendido ainda não foi concretizado, dado que só no decurso de 2023 foi aprovada, pelo Conselho Diretivo do IRHU, a «concordância da Estratégia Local de Habitação (ELH) [do] Município, com os princípios e regras do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação», bem como a «celebração do Acordo de Colaboração com a Câmara Municipal de Ribeira Grande, previsto no artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual». Por conseguinte, é expectável que o Município venha, a breve trecho, a adquirir os imóveis atualmente tomados de arrendamento<sup>135</sup>, passando estes a integrar o património municipal e pondo termo aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, que se afiguram lesivos do interesse público municipal, como explanado<sup>136</sup>.

167 Na resposta dada em contraditório, o Município adiantou que «... já está a tramitar as candidaturas para a aquisição dos 152 fogos ao abrigo da *Estratégia Local de Habitação*», e informou que só não exerceu mais cedo aquela opção em virtude de não dispor de capacidade de endividamento para o efeito, circunstância atualmente ultrapassada.

168 Como se referiu<sup>137</sup>, o montante a despendar com a opção de compra dos imóveis corresponde à multiplicação do valor base de cada fração por uma percentagem correspondente ao ano em que tal opção é exercida. Assim, se a pretendida operação tiver lugar em 2024, os imóveis – cuja aquisição pela entidade privada SDRG, foi, em termos substanciais, financiada pelo Município da Ribeira Grande –, passarão a integrar o património municipal, mediante o pagamento da quantia de 7 956 566,98 euros.

169 Sobre a pretendida aquisição dos imóveis dados de arrendamento e a formação do respetivo preço, no exercício do contraditório, a SDRG referiu o seguinte:

... o nº 3 da cláusula 9º dos contratos de arrendamento refere de forma objetiva que a opção de compra será o produto constante do **Anexo I** ao presente contrato, **anexo I** que define os valores dos fogos por tipologia, vezes uma percentagem definida no **anexo II** em função do ano da aquisição, **ou outro valor acordado entre as partes**.

---

<sup>132</sup> Doc. 01.06.02, p. 127.

<sup>133</sup> Doc. 01.06.06.

Em sede de contraditório, o Município da Ribeira Grande informou que, recentemente, voltou a reiterar junto da SDRG a intenção de exercer o direito de opção de compra daqueles 152 fogos, «... na condição da emissão dos respetivos **distrates hipotecários**» (cf. doc. 07.02.06).

<sup>134</sup> Cf. doc.<sup>os</sup> 01.06.08 e 01.06.09.

<sup>135</sup> Com a concretização da pretendida aquisição, o Município ficará a dispor de 503 fogos de habitação social (quanto à situação atual, cf. doc. 01.06.02, p. 91).

<sup>136</sup> § 149.

<sup>137</sup> Ponto 8.4.1., *supra*.

Ou seja, o contrato é explícito quanto à fórmula **alternativa** de cálculo do preço devido pelo exercício do direito de opção de compra, já que tais hipóteses são não coincidentes (mas bem diferentes) e não se perfilam subsidiariamente, ou uma como prevalecente ou principal e a outra como subseciva ou secundária.

Não pode, assim, colher o entendimento versado pelo Tribunal de Contas, nem este pode substituir-se, uma vez mais, ao convencionado, de boa-fé, pelas partes no respetivo instrumento contratual – fonte recíproca das obrigações sinalagmáticas (cf. artigo 238.º do Código Civil).

Dito por outras palavras, a opção de compra pode corresponder ao exercício de um direito potestativo, mas a fórmula de cálculo do preço a pagar (que é realidade distinta) obedece a uma fórmula alternativa.

E bem se compreende aliás o agasalhamento contratual de tal métrica alternativa e facilmente se assimila a vontade elástica das partes que presidiu a tal formulação literal, dado que no âmbito de um contrato com duração temporal tão significativa, logo permeável às flutuações de (des)valorização dos ativos imobiliários, bem como as variações dos custos e impactos financeiros das amortizações dos créditos bancários, a solução encontrada pelos outorgantes é afinal a que melhor prossegue os fins superiores e primogénitos de justiça comutativa contratual e de equilíbrio das prestações – isto mesmo para não criar entorses e «usurários» aproveitamentos (de qualquer das partes sobre a outra).

Ora a SDRG S.A. não está obrigada nos termos definidos no nº 3 da cláusula 9ª a vender pela forma definida existindo outra opção contratual que obriga a um acordo de outro valor, a ser acordado entre as partes e que naturalmente só poderá ser o valor venal ou justo valor de transação dos fogos na data da alienação, situação esta justificada pelas informações factuais acima referenciadas, esta é a posição final e definitiva da SDRG S.A., porque como se provou anteriormente as rendas não pagam exclusivamente serviço da dívida nem poderão nunca ser considerado para a SDRG S.A. como sendo uma locadora financeira, porque não tem competência legal para exercer tal atividade.

170

A cláusula 9.ª dos referidos contratos tem a seguinte redação<sup>138</sup>:

1. A primeira contraente obriga-se a vender à segunda contraente parte ou a totalidade das frações objecto deste contrato, livres de ónus ou encargos com exceção dos arrendamentos que à data subsistiam, desde que esta solicite por escrito até ao termo inicial de duração do contrato de arrendamento.
2. A opção de compra prevista no número anterior só poderá ser exercida a partir de 1 de Janeiro de 2014.
3. O valor da opção de compra referida em 1. supra, será o do produto resultante da multiplicação do valor base de cada fracção, constante do Anexo I ao presente contrato e que dele faz parte integrante, pela percentagem referente ao ano em que a opção de compra é exercida, constante do Anexo II ao presente contrato e que dele faz parte integrante, ou por outro valor acordado pelas contraentes.
4. O exercício da opção de compra confere a faculdade da segunda contraente adquirir todas ou algumas das frações, num só ato ou faseadamente.
5. Para o exercício da opção de compra relativamente a qualquer das fracções, a segunda contraente notificará por escrito a primeira contraente da data, hora e cartório onde será outorgada a respectiva escritura pública, o que fará com uma antecedência mínima de 10 dias relativamente à data da respectiva outorga.

<sup>138</sup> Cf. doc.ºs 01.02.11, 01.02.12 e 01.02.13.

- 171 Antes de mais, importa destacar que, independentemente da natureza dos contratos (pública ou privada), estes foram outorgados para satisfação do interesse público, traduzido na resolução de graves carências habitacionais dos agregados desfavorecidos do concelho da Ribeira Grande.
- 172 No contexto em que foi concretizado o negócio, associando uma pessoa de direito privado à prossecução de uma finalidade pública, compreende-se que o ente público tenha procurado salvaguardar o interesse subjacente à constituição da parceria, fixando, desde logo, os termos em que poderia vir a ser concretizada a aquisição dos fogos (n.º 3 da cláusula 9.ª dos contratos).
- 173 Na resposta dada em contraditório, a SDRG alega que a concretização do negócio depende sempre do seu acordo, adiantando, quanto ao valor de aquisição, que «... só poderá ser o valor venal ou justo valor de transação dos fogos na data da alienação». A posição assumida contraria os termos do acordo firmado, pois a SDRG obrigou-se a vender mediante mera solicitação do arrendatário.
- 174 É certo que o contrato prevê a possibilidade de acordo quanto ao valor da transação (parte final do n.º 3 da cláusula 9.ª). E compreende-se que assim seja, pois, ocorrendo uma alteração anormal das circunstâncias não seria legítimo que o interesse público subjacente à concretização do negócio pudesse ser prosseguido a qualquer custo, penalizando injustificadamente o contraente privado.

## PARTE III CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

### 13. Principais conclusões

- 175 Conforme o Tribunal de Contas apurou em anteriores ações de fiscalização realizadas ao Município da Ribeira Grande, em 2005 os órgãos municipais deliberaram proceder à constituição da empresa municipal Ribeira Grande Mais como parte da estratégia de intervenção local no âmbito da habitação social, que acabou por envolver a constituição de uma parceria público-privada de tipo institucional, através da aquisição de uma participação correspondente a 49% da sociedade comercial SDRG, a quem caberia adquirir 192 fogos para os dar de arrendamento à empresa municipal, com a finalidade de a mesma proceder ao realojamento de famílias carenciadas do concelho da Ribeira Grande.
- 176 Neste contexto, e já depois da entrada do capital público, a SDRG celebrou com uma instituição de crédito três contratos de mútuo bancário, no montante total de 17 009 834,56 euros, ficando, no entanto, os encargos com o financiamento a cargo do parceiro público, propósito que esteve subjacente à outorga dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra com a Ribeira Grande Mais. O valor das correspondentes rendas seria, por seu turno, previamente disponibilizado a esta empresa municipal pelo Município da Ribeira Grande, ao abrigo de um contrato-programa celebrado em 06-07-2005, que contemplava transferências no montante mínimo de 27 501 681,51 euros, durante um horizonte temporal de 25 anos.
- 177 Apesar de a SDRG ter utilizado quase integralmente o capital disponibilizado a coberto das referidas operações de crédito, verificou-se que uma parte dos recursos por esta via obtidos, no montante de 3 140 018,64 euros, não foi aplicada nas finalidades previstas, ficando por entregar 40 dos 192 fogos destinados a habitação social.
- 178 Entretanto, em 01-09-2012, entrou em vigor o novo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que veio determinar a dissolução e subsequente liquidação das empresas locais que não observassem determinados critérios de sustentabilidade, bem como a alienação integral das participações indiretamente detidas pelos municípios em sociedades comerciais.
- 179 Uma vez que a Ribeira Grande Mais não cumpria dois dos referidos critérios, os órgãos municipais deliberaram adequadamente promover a respetiva dissolução e sequente liquidação, bem como a alienação da participação detida por aquela empresa local na SDRG, representativa de 49% do respetivo capital social.
- 180 Considerando este enquadramento genérico, apresentam-se a seguir as principais conclusões a que se chegou no âmbito da presente ação.

Pontos do Relatório	Conclusões
<b>Desenvolvimentos subsequentes à entrada em vigor do RJAEI</b>	
<p>10.1.1. e 10.1.2.</p>	<p>Em 19-12-2014, na pendência do procedimento de liquidação da Ribeira Grande Mais, o Município da Ribeira Grande assumiu a posição contratual da Ribeira Grande Mais nos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra celebrados com a SDRG, que, em substância, são contratos de locação financeira, mediante a outorga de três contratos de cessão de posição contratual,</p> <p>Os contratos celebrados, na medida em que originavam dívida pública fundada, estavam sujeitos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas. No entanto, foram executados sem que tivessem sido submetidos a fiscalização prévia do Tribunal de Contas, como era legalmente exigido.</p>
<p>10.2.</p>	<p>Em 30-12-2014, na sequência do lançamento de um procedimento por hasta pública, a Ribeira Grande Mais alienou as ações representativas de 49% do capital social da SDRG, pelo preço de 1 225,00, à Quadrante Fantástico Unipessoal, L.da, passando a empresa a assumir natureza exclusivamente privada.</p>
<p>10.3.1. e 10.3.3.</p>	<p>Em 30-04-2015, igualmente na pendência do procedimento de liquidação da Ribeira Grande Mais, a Assembleia Municipal da Ribeira Grande deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a celebração de um aditamento aos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, com efeitos a 01-01-2015, agravando substancialmente o esforço financeiro com o pagamento das rendas devidas à SDRG. Pretendia-se garantir que a empresa comercial tivesse condições para cumprir as suas obrigações perante a instituição de crédito. No entanto, com base na informação à data disponível, nomeadamente relacionada com as condições subjacentes aos empréstimos, já então se perspetivava que os meios a facultar por esta via à empresa privada, até ao termo dos arrendamentos, fossem muito além do necessário para alcançar o efeito pretendido, circunstância que era suscetível de lhe proporcionar a obtenção de um ganho extraordinário estimado em 4,2 milhões de euros, com manifesto prejuízo para os cofres municipais.</p> <p>A decisão, tomada sem que tivessem sido chamados a pronunciar-se os serviços camarários competentes, é lesiva do interesse público, não tendo sido suficientemente acautelada a boa gestão dos dinheiros públicos, ditada pelos princípios da prossecução do interesse público e economia, eficiência e eficácia na assunção de compromissos e realização das despesas, previstos no artigo 266.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa, no artigo 10.º-E, da Lei do Enquadramento Orçamental, então em vigor, nos artigos 4.º e 5.º do Código do Procedimento Administrativo, e no n.º 2 do ponto 2.3 das considerações técnicas do POCAL, então em vigor.</p> <p>A preterição das normas e princípios legais indicados é suscetível de gerar responsabilidade financeira, a apurar em outra ação de controlo.</p>
<p>9.</p>	<p>Em 13-10-2015, foi registado o encerramento da liquidação da Ribeira Grande Mais.</p>



Pontos do Relatório	Conclusões
12.3.	<p>A <i>Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande</i>, aprovada pela Assembleia Municipal da Ribeira Grande, em 2021, para efeitos de candidatura a apoio financeiro ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, contempla a aquisição dos 152 fogos atualmente tomados de arrendamento pelo Município, sendo intenção dos responsáveis municipais concretizar a pretendida aquisição a breve trecho.</p>
<b>Execução dos contratos de empréstimo</b>	
11.1.1. 12.1.1.	<p>Entre 2007 e 2017 – com exceção dos exercícios de 2011 e de 2016 –, foram recorrentes as situações em que se registaram atrasos no pagamento do serviço da dívida por parte da SDRG, circunstância que se traduziu na cobrança de juros de mora e outras comissões associadas, totalizando 12 530,81 euros.</p> <p>O incumprimento dos prazos de pagamento das rendas devidas à SDRG – atrasos médios na ordem dos 30 a 38 dias, com exceção do exercício de 2021, em que atingiu 67 dias –, à semelhança do que já havia sucedido em relação à Ribeira Grande Mais, em 2012 e 2013, poderão explicar o sucedido.</p> <p>De qualquer modo, entre 2015 e 2017, o montante acumulado das rendas pagas pelo Município excedeu em 392,3 mil euros o serviço da dívida vencido neste triénio, pelo que existia margem para acomodar o impacto na tesouraria da SDRG dos atrasos registados no recebimento daquelas verbas e evitar as situações de mora registadas neste período perante a instituição de crédito financiadora.</p> <p>No âmbito dos contratos de empréstimos celebrados pela SDRG, o pagamento das importâncias relativas às rendas deveria processar-se através de transferência bancária para uma conta de depósitos à ordem titulada pela empresa junto da instituição de crédito financiadora.</p> <p>Porém, na sequência de orientações expressas pelo administrador único da SDRG, entre abril de 2018 e janeiro de 2020 o Município procedeu à transferências daquelas importâncias para uma conta titulada pela empresa junto de outra instituição de crédito, facto que traduz o incumprimento da referida disposição contratual, mas da qual não resultou qualquer consequência jurídica para a SDRG.</p>
11.1.2.	<p>Contrariando o estabelecido nos contratos de empréstimo, as verbas atribuídas ao Município a coberto de três contratos celebrados com o IHRU e de um contrato ARAAL celebrado com a Região Autónoma dos Açores, destinadas a compartilhar, durante 12 anos, os custos do arrendamento dos 152 fogos à SDRG, no montante de 6,8 milhões de euros, não foram afetadas à amortização extraordinária dos empréstimos.</p>
<b>Execução dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra</b>	
12.1.1.	<p>Entre agosto de 2008 e agosto de 2023, o Município despendeu com o pagamento das rendas devidas à empresa privada SDRG, pelo arrendamento daqueles 152 fogos, o montante de 15,3 milhões de euros, verba que incorpora a atualização extraordinária dos respetivos valores determinada pelos órgãos municipais em 2015, com efeitos a janeiro deste ano, bem como os ajustamentos efetuados a partir de 2018, por aplicação dos coeficientes de atualização anual divulgados pelo INE.</p>

Pontos do Relatório	Conclusões
<p><b>8.4.2.</b> <b>12.1.1.</b></p>	<p>Devido às alterações de circunstâncias ocorridas posteriormente à celebração do contrato-promessa de arrendamento, designadamente a disponibilização de apenas 152 dos 192 fogos prometidos, assim como os atrasos registados na entrega de 122 daqueles fogos, até outubro de 2010 foi manifesta a incapacidade da SDRG para fazer face às responsabilidades da respetiva dívida financeira, facto que obrigou a empresa a recorrer ao capital disponível dos empréstimos contraídos para liquidar tais encargos. No período subsequente a situação inverteu-se, estimando-se que, entre 2011 e o final de 2023, as rendas pagas pelo Município venham a exceder em cerca de 3,4 milhões de euros o serviço da dívida suportado pela SDRG naquele lapso temporal, importância que reverterá em benefício desta empresa privada, com manifesto prejuízo para os cofres municipais.</p> <p>Parte do referido excedente, na ordem de 1 milhão de euros, resulta do facto de a empresa ter aderido à designada moratória bancária, medida excecional de apoio adotada pelas autoridades nacionais no contexto da crise suscitada pela pandemia da COVID-19, visando preservar a liquidez e tesouraria das empresas afetadas pela grave crise económica que sobreveio à crise sanitária, o que, manifestamente, não foi o caso da SDRG, na medida em que o Município continuou a pagar-lhe as importâncias devidas pelo arrendamento dos 152 fogos, que no período abrangido pela moratória – de março de 2020 a setembro de 2021 – totalizaram cerca de 1,9 milhões de euros.</p> <p>Os restantes 2,4 milhões de euros refletem o impacto cumulativo do substancial agravamento das rendas praticadas a partir de 2015, por decisão dos órgãos municipais, e da acentuada redução do indexante adotado para a determinação da taxa de juro aplicável aos empréstimos – a taxa Euribor a 6 meses –, que, inclusivamente, assumiu uma expressão negativa entre novembro de 2015 e junho de 2022, reduzindo significativamente o esforço financeiro associado à satisfação do serviço da dívida da SDRG.</p> <p>Tendo por referência o período decorrido desde janeiro de 2011 até o final de 2023, e admitindo que a SDRG, efetue a referida amortização extraordinária de capital no início de 2024, subsistirá, ainda assim, um diferencial de 2,4 milhões de euros entre as rendas pagas pelo Município e os encargos que as mesmas visaram primordialmente financiar – o serviço da dívida daquela empresa privada.</p>
<p><b>12.1.2.</b></p>	<p>Nos termos acordados, os 152 fogos tomados de arrendamento pelo Município foram dados de subarrendamento a famílias carenciadas, em regime de renda apoiada, na maioria dos casos com valores simbólicos.</p> <p>Apesar disso, em 31-08-2023, ascendia a 331,6 mil euros o montante das rendas por arrecadar, importância correspondente a 31% da totalidade da faturação emitida entre 2008 e a mencionada data.</p> <p>No sentido de promover a cobrança dos valores em dívida, o Município da Ribeira Grande celebrou, em 2017, um protocolo com a Autoridade Tributária e Aduaneira, objeto de posterior aditamento, em 2019.</p> <p>Face à trajetória de crescimento contínuo evidenciada pelas rendas em atraso, forçosamente terá de se concluir pela ineficácia das medidas adotadas com o propósito de recuperar os valores em dívida.</p>

Pontos do Relatório	Conclusões
<b>Relevação contabilística dos contratos de arrendamento nas contas do Município</b>	
12.2.1.	<p>No exercício de 2020, os contratos de arrendamento foram classificados e reconhecidos nas demonstrações financeiras do Município como locações financeiras, no âmbito da NCP 6 – Locações, do SNC-AP.</p> <p>Os ativos e as obrigações subjacentes às locações financeiras foram inicialmente registados no balanço do Município por quantias idênticas – 12 562 134,92 euros.</p> <p>No final de 2020, em resultado da repartição das rendas pagas entre o encargo financeiro e a redução do saldo do passivo, por aplicação da taxa de juro implícita nas locações, as responsabilidades emergentes dos contratos ascendiam a 11 901 596,81 euros.</p>
12.2.2.	<p>Face ao limite da dívida total definido no artigo 52.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, o Município dispunha de margem para acomodar os passivos financeiros emergentes dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, reconhecidos como locações financeiras.</p> <p>Com referência ao final de 2020, ascendia a 83% a capacidade de endividamento utilizada pelo Município.</p>

## 14. Recomendações

181 Tendo presente as observações constantes do presente Relatório:

- Reitera-se a recomendação dirigida à Câmara Municipal da Ribeira Grande, no sentido da aplicação de procedimentos de controlo que visem impedir que os contratos sujeitos à fiscalização prévia do Tribunal de Contas produzam efeitos financeiros antes do visto (ponto 10.1.2., do Relatório)<sup>139</sup>.
- Formula-se a seguinte recomendação aos órgãos executivo e deliberativo do Município:

Recomendação	Base legal	Ponto do Relatório
Atender, na assunção de compromissos e na realização de despesas com incidência orçamental em vários exercícios, aos princípios da prossecução do interesse público, da economia, eficiência e eficácia e da equidade intergeracional, fundamentando a decisão tomada.	<i>Artigos 4.º, 5.º e 153.º do CPA, artigo 18.º da LEO, e artigos 3.º e 9.º do RFALEI</i>	10.3.1.

182 Com o acatamento das recomendações, o Tribunal de Contas espera impactos positivos no *cumprimento da legalidade e da regularidade*, bem como na *melhoria da gestão financeira pública e da transparência*.

<sup>139</sup> Recomendação formulada nos Relatórios n.ºs [15/2010-FP/SRATC](#), de 09-09-2010, e [05/2016-FS/SRATC](#), de 11-05-2016.

## Decisão

Aprovo 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 ora reiterada, o Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande deverá informar o Tribunal, até 30-06-2024, sobre as medidas tomadas tendo em vista o acatamento da mesma.

A verificação do grau de acatamento da recomendação dirigida, em simultâneo, aos órgãos executivo e deliberativo do Município, será efetuada no âmbito de futura ação de controlo.

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 SDRG, S.A., o apreço do Tribunal pela disponibilidade e colaboração prestadas durante o desenvolvimento desta ação.

Remeta-se cópia do presente Relatório:

- a) ao Presidente da Câmara Municipal da Ribeira Grande, para conhecimento e efeitos do disposto na alínea o) do n.º 2 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.
- b) à Presidência do Governo Regional, com competência em matéria de cooperação com o poder local.
- c) à SDRG, S.A., que se pronunciou em contraditório.

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.

A Juíza Conselheira

(Cristina Flora)

## Conta de emolumentos

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

Unidade de Apoio Técnico-Operativo III	Ação n.º 23/D285
Entidade fiscalizada:	Município da Ribeira Grande

Sujeito passivo	Receitas próprias
Município da Ribeira Grande	Sim

(em Euro)

Descrição	Base de cálculo		Valor
	Unidade de tempo <sup>(2)</sup>	Custo <i>Standard</i> <sup>(3)</sup>	
<b>Desenvolvimento da ação:</b>			
— Fora da área da residência oficial	10	119,99	1 199,90
— Na área da residência oficial	141	88,29	12 448,89
	Emolumentos calculados		13 648,79
Emolumentos mínimos <sup>(4)</sup>	1 716,40		
Emolumentos máximos <sup>(5)</sup>	17 164,00		
<b>Total de emolumentos e encargos a suportar pelo sujeito passivo</b>			<b>13 648,79</b>
Empresas de auditoria e consultores técnicos <sup>(6)</sup>			
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 oficial .....119,99 euros</p> <p>Ações na área da residência oficial .....88,29 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 Cristina Medeiros	Auditora-Coordenadora
	Lígia Neves	Auditora-Chefe
Execução	Cristina Soares Ribeiro	Auditora
	Rui Nóbrega Santos	Auditor

# Anexos

Respostas dadas em contraditório

---





Exmo Senhor  
Subdiretor-Geral  
TRIBUNAL DE CONTAS  
Rua Ernesto do Canto, N.º 34  
  
9504-526 PONTA DELGADA

Sua referência	Sua data	Nossa referência	Nossa data
1912 -ST, 23/ D285	15-11-2023	4223	23/11/2023

**Assunto:**

**Envio de relato para contraditório**

**Auditoria ao sector empresarial local - Ribeira Grande**

Exmo(a). Senhor(a),

No seguimento da receção do relato da auditoria ao sector empresarial local - Ribeira Grande, e em cumprimento do princípio do contraditório, previsto nos artigos 13.º e 87.º, n.º 3, da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, cumpre-me informar V. Ex.ª o seguinte:

**- Pontos 10.1.1, 10.1.2, 10.2, 10.3.1 e 10.3.3 do relato**

Os contratos de cessão da posição contratual dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra dos 89 fogos de Rabo de Peixe, 33 fogos da Matriz e 30 da Ribeirinha, foram assinados a 19-12-2014 no seguimento da deliberação tomada pela Assembleia Municipal da Ribeira Grande em 26-02-2013 que aprovou a dissolução e entrada em liquidação da Ribeira Grande Mais, conforme artigo 62 da Lei 50/2012, de 31 de agosto. Os referidos contratos de cessão não foram submetidos a visto prévio do Tribunal de Contas porque os contratos de arrendamento estão isentos de fiscalização prévia, conforme alínea c) do nº 1 do artigo 47 da Lei 98/97, de 26 de agosto.

Durante os anos 2015 a 2019, estes contratos de cessão da posição contratual dos contratos de arrendamento foram considerados contratos de arrendamento e foram comprometidos na rubrica orçamental 0102 020204 (rubrica de locação de edifícios), conforme posição dos compromissos em anexo.

No ano 2020, e com a entrada em vigor do SNC AP que foi aprovado pela Decreto-Lei 192/2015, de 11 de setembro, nomeadamente pela NCP 6 - Locações, os referidos contratos passaram a ser considerados contratos de locação financeira, e passaram a ser comprometidos pelas rubricas orçamentais 0102 070202 (rubrica de Locação financeira-habitações) e 0103 030302 (rubrica de juros de locação financeiras-habitações), conforme posição dos compromissos em anexo.

Aproveita-se para esclarecer que a opção de compra dos 152 fogos prevista na clausula 9ª dos contratos de arrendamento não foi exercida porque o Município ao longo destes anos não disponha de capacidade de endividamento para os adquirir, conforme mapa em anexo denominado "Valor de compra dos fogos pelos



Largo Conselheiro Hintze Ribeiro, 9600-509, Ribeira Grande – Açores. NPC: 512 013 241 | cm-ribeiragrande.pt | geralcmrg@cm-ribeiragrande.pt  
T: 296 470 730 | F: 296 470 739 | Número Verde: 800 203 432

Âmbito da certificação: Prestação de Serviços no Âmbito das Competências da Unidade Orgânica de Atendimento ao Município, Centro de Recolha Oficial e Biblioteca Municipal Daniel de Sá.

1/2 IMP.177 04\_05.07.2022

contratos de arrendamento e capacidade de endividamento”, no entanto, o Município pretende adquirir os mesmos o mais urgente possível através da Estratégia Local de Habitação, aprovada pela Assembleia Municipal a 11-02-2021, e pelo IHRU em 24-03-2023, uma vez que contempla a aquisição destes 152 fogos. Junto se anexa o N/Ofício de Ref<sup>a</sup> 4334, datado de 29-11-2023 enviado à SDRG que informa que este executivo pretende exercer o direito de opção de compra previsto na cláusula 9<sup>a</sup> dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra dos 89 fogos de Rabo de Peixe, 33 fogos da Matriz e 30 da Ribeirinha, na condição da emissão dos respetivos distrates hipotecários.

Neste momento, a Câmara Municipal da Ribeira Grande já está a tramitar as candidaturas para aquisição dos 152 fogos ao abrigo Estratégia Local de Habitação.

**- Ponto 11.1.2 do relato**

A amortização extraordinária dos empréstimos da SDRG não foi efetuada porque está fora do âmbito dos contratos de arrendamento.

**- Ponto 12.1.1 do relato**

A partir do ano 2024, o coeficiente de atualização das rendas para os prédios urbanos divulgado anualmente pelo INE não será aplicado aos contratos de cessão da posição contratual dos contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra, conforme N/Ofício de Ref<sup>a</sup> 4210 de 22-11-2023 que responde ao Ofício da SDRG de Ref<sup>a</sup> 1/2023 de 05-11-2023, ambos em anexo.

Atendendo que a SDRG aderiu às medidas excecionais de apoio adotadas pelas autoridades nacionais no contexto da crise suscitada pela pandemia da Covid-19, no âmbito das quais beneficiou de uma moratória no cumprimento das responsabilidades emergentes das operações creditícias contraídas junto da CGD, que se traduziu na suspensão, entre março de 2020 e setembro de 2021, do pagamento das prestações de capital e juros com vencimento previsto neste período, foi enviado à SDRG o N/Ofício de Ref<sup>a</sup> 4212 de 22-11-2023 em anexo, que solicita a amortização extraordinária dos empréstimos bancários no valor de 1.000.000,00€.

**- Ponto 12.1.2 do relato**

Sobre este ponto importa referir que têm sido elaboradas diversas informações pela Chefe da DGF e Serviço de Fiscalização Municipal a propor a aplicação de medidas tendentes à diminuição das dívidas das rendas das habitações sociais. Algumas têm produzido efeitos, como por exemplo a assinatura do protocolo e adenda com a Autoridade Tributária (AT) para envio das faturas em dívida para execução fiscal, aprovado na reunião de Câmara de 20-04-2017 e 07-03-2019, respetivamente, conforme anexos. Com este protocolo, as faturas em dívida até 5 anos estão a ser enviadas para execução fiscal da AT. Também têm sido elaborados planos de pagamento e reconhecimento de dívidas com os inquilinos em dívida e já foram efetuadas diversas notificações avulsas.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente

Assinado por: **Alexandre Branco Gaudêncio**  
Certificado por: **Secretaria-Geral do Ministério da Administração Interna.**  
Atributos certificados: **Presidente da Câmara Municipal de Ribeira Grande.**

Alexandre Branco Gaudêncio

Em Anexo: O acima mencionado.

.../regina





Exm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup>.  
Juíza Conselheira do Tribunal de Contas  
(Secção Regional dos Açores)

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

Vossa referência 1913-ST, de 2023-11-15 23/D285

Ponta Delgada, 07 de Dezembro de 2023

Assunto: Envio de relato para contraditório Auditoria ao sector empresarial local –  
Ribeira Grande - **Ação n.º 23/D285**

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

Assim e analisando os pontos que de forma direta ou indireta impliquem a empresa SDRG S.A., e dentro dos condicionalismos de todo o processo relativo a factos anteriores a 2015, temos a expor o seguinte;

- **Ponto 46;** Relativamente ao quadro 8 – empréstimos – garantias prestadas, não está evidenciado, o compromisso assumido pela entidade publica cointeressada , inicialmente a empresa municipal ribeira grande mais e posteriormente o Município da ribeira grande , de que nos termos do nº 3 da clausula sexta do documento complementar aos contratos de financiamento ( **anexo XIX**), existe a obrigação de afetar a amortizações extraordinárias aos dois empréstimos os subsídios para arrendamento recebidos do estado através do IHRU ou de qualquer outra entidade.
- **Ponto 47 ;** com o devido respeito , neste ponto falta clarificar que o serviço da divida e restantes encargos de funcionamento da SDRG dependia do contrato

de arrendamento com a Ribeira Grande Mais , que por sua vez dependia do contrato programa com o município de Ribeira Grande , ou seja a SDRG nada tinha a haver com a origem dos recursos financeiros por parte da empresa municipal, situação exógena á SDRG S.A. , neste ponto falta igualmente referenciar que o serviço da dívida da SDRG S.A. deveria ser amortizado extraordinariamente conforme o estabelecido contratualmente pelos subsídios que a entidade publica recebesse de apoio ao arrendamento , o que **nunca** se efetivou de forma reiterado no tempo .( nº 3 da cláusula sexta do documento complementar dos contratos de empréstimo), acresce que o serviço da dívida estava garantido á custa exclusiva do seu património e não ativos e direitos de quaisquer outros terceiros.

- **Ponto 49 e 50 ;** Não tendo a atual estrutura acionista e administração da SDRG S.A. participado na definição do valor das rendas dos contratos de arrendamento celebrados com a empresa municipal Ribeira Grande Mais em 01/08/2008 (ribeirinha) , 18/10/2010(matriz) e 14/03/2011 (santana rabo de peixe) , nem nos contratos de financiamento e após análise de documentação da empresa constata-se os seguintes factos:
- Em 10/08/2006 , a empresa Ribeira Grande Mais , através de convite com refª 02/06 , convidou a SDRG S.A. a apresentar proposta para arrendamento de 192 fogos no concelho da ribeira grande.( **Anexo I**)
- Em 28/08/2006 a SDGR S.A. respondeu ao convite com uma proposta com referência 18/2006. Nessa mesma proposta foram apresentados os valores das rendas mensais para cada tipologia em função das freguesias. (**Anexo II**)
- Em 26/10/2006, foi formalizado o contrato promessa de arrendamento entre Ribeira Grande Mais e a SDRG S.A. em que se definiram as condições do arrendamento, prazo de entrega e valor arrendamento mensal que são iguais ao valor constante na proposta da SDRG S.A de 28/08/2006 e ao projeto de decisão comunicado a 29/09/2006 (**Anexo III**). A clausula quarta do contrato promessa de arrendamento define;



Sociedade de Desenvolvimento da Ribeira Grande

- 1- A renda mensal ajustada por cada fogo na freguesia de Santana será de :
  - 490,0 euros para fogos de tipologia T2
  - 580,00 euros para fogos de tipologia T3
  - 640,00 euros para fogos de tipologia T4
- 2- A Renda mensal ajustada por cada fogo na freguesia de matriz será de :
  - 380,0 euros para fogos de tipologia T2
  - 670,00 euros para fogos de tipologia T3
- 3- A Renda mensal ajustada por cada fogo na freguesia de ribeirinha será de :
  - 360,00 euros para fogos de tipologia T2
  - 460,00 euros para fogos de tipologia T3

Ora se verificarmos os contratos de arrendamento de freguesias Rabo de Peixe - Santana e Matriz celebrados respetivamente em 18/10/2010 e 14/03/2011 os valores das rendas por fogo são exatamente os valores definidos no contrato promessa de arrendamento celebrado em 26/10/2006 e que no caso da ribeirinha( contrato de 01/08/2008) os valores do contrato de arrendamento são superiores em média em 16% aos valores definidos no contrato promessa de 26/10/2006 , situação que como é obvio na presente data não me compete justificar e desconhecendo o motivo desta alteração, mas supostamente terá a haver com uma alteração de áreas conforme carta da SDRG S.A. em 07/11/2007 com alteração de áreas conforme homologação do INH ( Anexo IV).

Resulta do exposto que a fixação do valor das rendas constantes nos três contratos de arrendamento foram fixadas com base na proposta formalizada pela SDRG S.A. perante a empresa Ribeira Grande Mais E.M. em 28/08/2006.

Relativamente ao financiamento bancário, foi solicitado á CGD em 26/10/2006 um pedido de financiamento para a aquisição das 192 habitações no montante global de 16.626.197,64 euros. (Anexo V )

Este processo teve o seguinte desenvolvimento;



- Em 15/12/2006, foi celebrado um contrato de abertura de crédito no montante de 4,9 milhões de euros, com vista a criar fundo de manuseio à SDRG S.A até à celebração de um contrato de empréstimo de médio e longo prazo. (**Anexo VI**)
- Em 20/04/2007 foi celebrado contrato de financiamento com CGD para aquisição de 40 fogos de habitação social nas freguesias de Lomba de São Pedro e Lomba da Maia, pelo montante de 3.140.018,64 euros (**Anexo VII**)
- Em 20/04/2007 foi celebrado contrato de financiamento com CGD para aquisição de 122 fogos de habitação social nas freguesias de Matriz e Santana em rabo de peixe, pelo montante de 11.460.290,02 euros (**Anexo VIII**)
- Em 24/07/2008 foi celebrado contrato de financiamento com CGD para aquisição de 30 fogos de habitação social nas freguesias de Ribeirinha, pelo montante de 2.409.525,90 euros (**Anexo IX**)

Ora a afirmação constante no ante projeto de relatório no ponto 50, de que “... afigura-se que a fixação das rendas teve por referência o serviço da dívida financeira da SDRG, .....”, não corresponde à verdade dos factos suportados nos documentos acima referenciados, a fixação do valor das rendas foi feita em 28/08/2006, com a proposta então apresentada e o valor do serviço da dívida dependia dos valores dos contratos de financiamento e estes só foram formalizados e fixados inicialmente em 20/04/2007 e 24/07/2008 e mesmo assim as condições de financiamento agravaram-se com o aumento dos spreads ao longo do prazo de utilização que passaram de 0,875% para 2%, alterando como é óbvio o plano financeiro de amortização de capital (**Anexo X**)

**Ponto 52** – Igualmente a frase e conclusão de que “... O facto daquela percentagem decrescer ao longo dos anos, passando de 88,42% em 2014 para 0,01% em 2033, sugere que o valor da opção de compra se encontra indexado à previsão do montante

do capital em dívida dos empréstimos contraídos pela SDRG , que atingem a maturidade em 2033 “

Tal como no ponto anterior, é necessário confrontar os documentos em causa, ou seja contratos de arrendamento /versus contratos de financiamento ;

Assim ;

- contrato de arrendamento de Ribeirinha, formalizado em 01/08/2008 pelo prazo de 25 anos , pressupondo que a data de entrega dos fogos coincide com a data do contrato de arrendamento , prazo final 01/08/2033(**Anexo XI**)
- contrato de arrendamento de Matriz , formalizado em 14/03/2011 pelo prazo de 23 anos , pressupondo que a data de entrega dos fogos coincide com a data do contrato de arrendamento , prazo final 14/03/2034(**Anexo XII**)
- contrato de arrendamento de Santana -rabo de peixe, formalizado em 18/10/2010 pelo prazo de 23 anos e 3 meses, pressupondo que a data de entrega dos fogos coincide com a data do contrato de arrendamento , prazo final 18/01/2034. (**Anexo XIII**)
- Estranhamente todos os 3 contratos tem a mesma percentagem em 2014 para opção de compra de **88,42%** sobre os valores constantes do quadro 1 , apesar de os arrendamentos se iniciarem em datas diferentes , a que acresce mais outra situação , na hipótese de as escrituras serem realizadas no inicio de cada ano ou no fim de cada ano , a percentagem é igual e se houvesse uma interligação ou indexação ao capital em dívida dos empréstimos as percentagens teriam de ser obviamente decrescentes ao longo dos trimestres de cada ano.
- No entanto os dois empréstimos de médio e longo prazo, o nº 9015/005355/991 de 14.600.308,66 , empréstimo este que resultou da junção dos empréstimos para financiamento de aquisição dos fogos de santana -rabo de peixe, matriz e lomba de são pedro e maia e o empréstimo nº9015/005969/791 de 2.409.525,90 euros , foram alargados os prazos de deferimento de pagamento/amortização de capital até 24/07/2012 , conforme

comunicação da CGD que se anexa datada de 10/11/2010 , ref 1808/10-DBI  
**(Anexo X)**

- Significa isto , que o valor em dívida em 01/01/2014, data a partir da qual o locatário poderia exercer a opção de compra de acordo com uma das formulas previstas na cláusula 9ª nº 3 dos contratos de arrendamento para um dos empreendimentos ou para cada um dos fogos , o valor em dívida nessa data pela SDRG S.A. perante a CGD era a seguinte ;**(Anexo XIV )**.
  - empréstimo nº9015/005969/791, valor em dívida a 01/01/2014 era de 2.267.803,77, o que corresponde a **94,11%** do financiamento contratualizado
  - 9015/005355/991 valor em dívida a 01/01/2014 ;13.823.109,83 euros , o que corresponde a **94,67%** do financiamento contratualizado.
- Mais, para além de não existir coincidência nas percentagens do capital em dívida com a percentagem do **anexo II** dos contratos de arrendamento , convém igualmente destacar o que corresponderia a aplicação das referidas percentagens do **anexo II** ;

Em 01/01/2014 , a aplicação de 88,42% sobre o valor global do **anexo I** , para os empreendimentos de ribeirinha , matriz e santa -rabo de peixe são os seguintes ;

- 30 fogos ribeirinha , valor total do **anexo I** =2.409.525,90 euros \*88,42%**(anexo II)** = 2.130.502,80 euros , valor para venda , sendo o valor do capital em dívida nesta data de 2.267.803,77 , logo a SDRG S.A. na suposta logica do ante projeto de auditoria deveria vender com um prejuízo de 137.300,97 euros .
- 33 fogos da Matriz e 89 de Santana -rabo de peixe , valor total do **anexo I**; 33 fogos matriz; 3.574.384,69 euros + 89 fogos de santana; 8.386.254,93 euros = 11.960.639,62 \* 88,42%= 10.575.597,55 euros , valor para venda , sendo o valor do capital em dívida em 01/01/2014



de 13.823.109,83 euros , logo a SDRG S.A. na suposta lógica do ante projeto de auditoria deveria vender com um prejuízo de 3.247.512,28 euros.

- Poder-se-ia fazer o mesmo raciocínio para os anos subsequentes que a formula constante do **anexo I** e **anexo II** , conforme nº 3 da cláusula 9º dos contratos de arrendamento nunca baterão certo , para além de que vendas pressupõe avaliação dos impactos fiscais relativo às operações em causa.
- Por exemplo 2020 , aplicando as formulas do anexo I e II os valores de venda seriam de Ribeirinha = 1.716.546,25 euros e da matriz r e santana seriam de 8.520.759,67 euros , totalizando 10.237.305,92 euros . Ora o Capital em dívida em janeiro de 2020 era de 11.609.214,46 euros , o que significaria que a SDRG contribuiria para a solução da Habitação social , entrando com um prejuízo 1.371.908,54 euros , não é essa a função da SDRG S.A. como empresa privada.

**Face aos factos não se compreende a suposta conclusão vertida no projeto de relatório , que a opção de compra se encontra indexada á previsão do montante do capital em dívida dos empréstimos contraídos pela SDRG .**

**Ponto 55** – Iguamente não se compreende o valor de 7,2 milhões de euros nas receitas da SDRG S.A pela não disponibilização dos 40 fogos de são pedro e maia quando comparado com o ponto 100 em que se refere que a receita estimada dos 40 fogos eram de 5,7 milhões de euros .

**Ponto 63, 64 e 65** ; Relativamente á ventilada pretensão de reclassificação do contrato de arrendamento em contrato de locação financeira por parte da entidade publica , a SDRG S.A tem a referir o seguinte :

- Trata-se de um manifesto lapso atento que , por injuntiva determinação legal, está expressamente vedado à SDRG S.A. como sociedade comercial, habilitar-se ao exercício privativo e exclusivo de tais atividades de locação financeira, imperativamente reservadas às sociedade de locação financeira , não deixando resquício algum de dúvida a leitura do preconizado no citado diploma , pelo que tal inferência , despropositada , ademais sempre esbarraria com o plasmado no artigo 280º do Código Civil.

Assim, de acordo com o artigo 1º e 2º do Decreto Lei 72/95 de 15/04/1995 , que regula as sociedades de locação financeira , apenas e só as instituições de crédito e sociedades financeiras , aprovadas pelo Decreto Lei 298/92 de 31 de dezembro (cf. Artigo 11º) , podem desenvolver em exclusivo o exercício de atividade de locação financeira, o que não é o caso da SDRG S.A. conforme se poderá constatar no seu objeto social.

Em todo o caso, o perfil dos arrendamentos em causa não se mescla com a natureza prototípica e congénita dos contratos de locação financeira imobiliária, cuja identidade, tipologia e taxonomia jurídica (substantiva e formal) se mostra assaz dissemelhante, mostrando-se díspar o tratamento de um e de outro instituto, e bastará atentar no disposto no artigo 15.º do Decreto Lei 149/95<sup>1</sup>, de 24 de junho para enxergar, com denodada clarividência, a diferença radical de regimes. E se penetrarmos na esfera do direito fiscal então as diferenças serão ainda mais avassaladoras.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> “Salvo estipulação em contrário, o risco de perda ou deterioração do bem corre por conta do locatário”.

<sup>2</sup> “No âmbito do contrato de locação financeira, regulado pelo Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, na redacção do Decreto-Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro, o locatário financeiro não constitui um arrendatário, nem paga renda a um senhorio e, sendo certo que, desde que autorizado pelo locador [alínea g) do n.º 1 do art. 10.º do referido diploma legal], pode dar de arrendamento o imóvel objecto do contrato de locação financeira, esse contrato de arrendamento não pode ser visto como uma sublocação, quer em face do art. 1086.º do CC, quer em termos conceptuais.

IV - Seja como for, para efeitos da tributação em IRS, o locatário em sede de contrato de locação financeira imobiliária surge numa posição de “proprietário económico” do bem que paga integralmente, ou na sua maior parte, durante o período do contrato, e cujos riscos assume, posição bem distinta da do arrendatário no âmbito de um contrato de arrendamento, motivo por que, contrariamente ao que sucede com este último, se dá o prédio em arrendamento não tem o direito a que as rendas auferidas no âmbito deste contrato sejam sujeitas a tributação somente quanto ao rendimento resultante da diferença entre o que pagou no âmbito do contrato de locação financeira imobiliária e o que auferiu enquanto locador do mesmo imóvel.” – vide Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, 13.07.2021, Processo n.º 01670/12.2BEERG 0798/17.

- **Ponto 81** , Não é verdade que os riscos inerentes ao pagamento dos financiamentos contratados pela empresa permaneciam na esfera do Município.

Caso evidente, está a passar-se já a partir de 2023 inclusive, em que as rendas estão com um valor aproximado do serviço da dívida , as rendas totalizaram 1 266 198,76 euros , o serviço da dívida em 2023 foi de 1 253 999,02 euros . Para 2024 o cenário é o seguinte; prestação de capital e juros 1.338.159,81 euros , acrescentado o imposto de selo no valor de 23.711,13 , significa que as rendas ficam abaixo do serviço da dívida em 71.961,05 . Para além de que o funcionamento da empresa tem associados custos fiscais fixos e outros , que nos pontos seguintes serão devidamente fundamentados .

Deste ponto conclui-se como se verificará no contraditório que os exmos. auditores da secção regional do tribunal de contas fundamentaram a sua análise e conclusões com base numa fotografia de há 9 anos e projetaram as suas conclusões como se as variáveis financeiras e fiscais não se alterassem ao longo deste período.

- **Ponto 82** , relativamente aos esclarecimentos prestados pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Ribeira Grande á Assembleia Municipal , refuto as mesmas , uma vez que nunca afirmei , “que apareceu, estudou o negócio e verificou que não haveria risco com esta aquisição e decidiu avançar .” Não é verdade esta afirmação e nunca solicitei e autorizei a quem quer que seja, para falar em meu nome sobre este assunto.

Por acréscimo, qualquer aluno do primeiro ano de gestão aprende nos manuais de gestão, que não existem negócios sem risco, pode existir pouco ou muito risco, mas ele existe sempre porque ninguém domina as variáveis do mercado .

- **Pontos 94, 100 , 101 , 102 e 103** .

Referem V. Exas no **ponto 94**, que o Município irá pagar o serviço da dívida, para financiar a aquisição de 192 fogos, quando efetivamente disponibilizou 152 fogos.

Referem no **ponto 100**, que a não entrega dos 40 fogos de lomba da maia e são pedro , significou a perda de rendas para a SDRG e por conseguinte a redução do valor a pagar pelo município de rendas no montante de 5,7 milhões de euros .

Referem no **ponto 101**, que a modificação contratual operada em 2015 , significou um acréscimo de + 3,6 milhões de euros .

Ou seja, se efetivamente como referem no ante projeto de relatório o Município estivesse a pagar o financiamento de 192 fogos por via do pagamento das rendas de 152 fogos , o valor do acréscimo deveria ser igual aos dos contratos de arrendamento dos 40 fogos e não o foi , foi inferior em 1,8 milhões de euros .

Refere-se no **ponto 102** , que já se perspetivavam que as rendas cobradas ao Município viessem a exceder em cerca de 3,3 milhões de euros os encargos que visavam financiar o serviço da dívida da SDRG , determinado com referencia ás condições vigentes na data em que se operou a referida alteração. ” e mais se acrescenta no **ponto 103** que com base na informação á data disponível, era possível avaliar o impacto que a decisão de atualização das rendas teria e constatar que , por aquela via , ao contrário do pretendido , seria proporcionado á SDRG a obtenção de um ganho extraordinário no referido montante de 3,3 milhões de euros.

Ora sobre estas conclusões á posteriori vertidas no ante projeto de relatório do tribunal de contas, temos a referir o seguinte;

Tal como inicialmente se referiu a SDRG S.A. , não é nem na forma nem na substancia uma empresa de locação financeira , em que no suposto Spread inclui todos os custos associados á sua atividade , nem a SDRG S.A. efetuou qualquer intermediação financeira entre o banco financiador dos projetos de investimento “a C.G.D.” e o locatário , (Ribeira Grande Mais e posteriormente o Município da Ribeira Grande) , porque não faz parte do seu objeto social nem o podia concretizar por impedimento legal.

O contrato formalizado entre a SDRG S.A. e a então Ribeira Grande Mais , empresa municipal, tratou-se na substancia e na forma de um contrato de arrendamento , como a seguir se explicitará ;

Como de poderá constatar objetivamente dos elementos contabilísticos da empresa, para além do serviço da dívida que inclui, amortização de capital, juros e imposto de selo, a SDRG S.A. anualmente suporta custos com IRC, pagamento por conta , IMI , AIMI , ROC , TOC e seguros dos imoveis ,conforme mapa resumo dos custos assumidos e pagos entre 2015 e 2023 .

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IRC	0,00	35 404,31	53 445,93	18 836,18	11 441,63	9 612,66	0,00	0,00	0,00
P. Conta	0,00	28 065,00	67 676,00	89 376,00	96 976,00	112 620,00	83 286,00	62 583,00	77 445,00
IMI	17 144,07	17 144,07	17 144,07	14 820,00	14 839,42	14 870,74	14 840,70	14 951,18	15 078,88
AIMI	0,00	0,00	0,00	19 785,59	19 785,87	19 787,63	19 935,15	19 935,15	20 105,41
ROC	4 720,00	4 720,00	4 720,00	4 720,00	4 720,00	4 720,00	4 720,00	4 720,00	4 720,00
TOC	5 310,00	5 310,00	5 310,00	5 723,00	5 310,00	5 310,00	5 287,50	5 220,00	5 539,01
Seguros	4 151,67	9 305,10	8 626,52	0,00	0,00	8 215,14	9 156,79	9 770,96	9 770,96
<b>total</b>	<b>33 340,74</b>	<b>101 964,48</b>	<b>158 939,52</b>	<b>155 278,77</b>	<b>155 091,92</b>	<b>177 156,17</b>	<b>139 247,14</b>	<b>119 202,29</b>	<b>134 682,26</b>

Ou seja, para além do serviço da dívida, neste período a SDRG S.A. suportou custos na ordem dos 1.027.991,58 euros . ( os documentos contabilísticos e respetivos pagamentos encontram-se em pasta zipada com o **Anexo XV**)

Assim, no pressuposto da manutenção da mesma carga fiscal até ao final do contrato, temos que previsivelmente nos próximos 9 anos um custo global que rondará no mínimo os 1.212.140,00 euros. No entanto a tendência do pagamento por conta e pagamento de IRC será de subida , uma vez que o modelo de negócio que foi inicialmente idealizado quer pela parte publica quer privada em data anterior a 2015 , criou um impacto fiscal negativo para a empresa , uma vez que os custos aceites fiscalmente com amortizações , tem um período de vida útil de 50 anos , são constantes ao longo desse período , enquanto que os valores das amortizações da dívida bancaria que foi contratado com serviço da dívida de prestações constantes, por 25 anos , o



que significa que sendo a amortização de capital crescente ( a mesma não é aceite como custo fiscal) e o pagamento de juros sendo decrescente ( aceite como custo fiscal) , gerando cada vez um maior gap contabilístico , tributado fiscalmente em sede de IRC .

Acresce aos valores acima referenciados, a evolução da Euribor que é imprevisível e o seu impacto no serviço da dívida da SDRG.

Assim tomando como referencia a atual situação das taxas de juros pagas pela SDRG e correspondente serviço de dívida na data atual e não indo buscar uma situação de fotografia de finais de 2014, que nada tem a haver com a situação atual para se poder tirar conclusões, o facto é que o atual serviço a dívida em 2023 , totalizou o montante de 1.253.999,02euros e o serviço da dívida para 2024 será de 1.361.872,94 euros .

Como as rendas pagas em 2023 foram de 1.266.196,76 euros, sobrou 12.197,74 euros para pagar os 134.682,26 euros de custos fixos da empresa e o mesmo raciocínio se aplicará a 2024 , ou seja , nesta caso faltará 95.676,18 euros para pagamento do serviço da dívida , adicionando no mínimo os 134.682.26 euros de custos acima identificados , significa que em termos de tesouraria anual temos um deficit para o ano de 230.358,44 euros . A manter-se esta lógica significa de forma objetiva que nos próximos 9 anos do contrato de arrendamento o défice acumulado anual entre o recebimento das rendas e o pagamento dos encargos da SDRG, gerará o buraco de 2.073.225,96 euros, o que adicionado ao que já se pagou referenciado no quadro da pagina anterior , totaliza um montante de 3,1 milhões de euros.

Ainda sobre o **ponto 102** , gráfico 1 Receitas do arrendamento vs serviço da dívida 2015/2034 , os números anuais apresentados não refletem na integra o valor real do serviço da dívida , bem como das receitas á data que se operou a referida alteração contratual , ou seja , os responsáveis técnicos pela elaboração do documento do ante projeto de relatório , de forma genérica arredondaram os valores do serviço da dívida, como a seguir se descreve:

anos	nº empréstimo	nº empréstimo	serviço dívida- cgd	serviço dívida- T.C.	diferença
	9015.005355.9.91	9015.005969.7.91	(1)	(2)	(1)-(2)
2015	917 889,84	150 844,58	1 068 734,42	1 000 000,00	-68 734,42
2016	914 405,18	149 627,07	1 064 032,25	1 000 000,00	-64 032,25
2017	913 866,63	149 539,41	1 063 406,04	1 000 000,00	-63 406,04
2018	913 316,90	149 449,95	1 062 766,85	1 000 000,00	-62 766,85
2019	912 755,78	149 358,62	1 062 114,40	1 000 000,00	-62 114,40
2020	912 183,03	149 265,40	1 061 448,43	1 000 000,00	-61 448,43
2021	911 598,41	149 170,24	1 060 768,65	1 000 000,00	-60 768,65
2022	911 001,66	149 073,12	1 060 074,78	1 000 000,00	-60 074,78
2023	910 392,56	148 973,98	1 059 366,54	1 000 000,00	-59 366,54
2024	909 770,83	148 949,03	1 058 719,86	1 000 000,00	-58 719,86
2025	909 136,21	148 769,50	1 057 905,71	1 000 000,00	-57 905,71
2026	908 488,42	148 664,08	1 057 152,50	1 000 000,00	-57 152,50
2027	907 827,21	148 556,45	1 056 383,66	1 000 000,00	-56 383,66
2028	907 152,30	148 446,61	1 055 598,91	1 000 000,00	-55 598,91
2029	906 463,40	148 334,48	1 054 797,88	1 000 000,00	-54 797,88
2030	905 760,22	148 220,03	1 053 980,25	1 000 000,00	-53 980,25
2031	905 042,45	148 103,21	1 053 145,66	1 000 000,00	-53 145,66
2032					
total			18 010 396,79	17 000 000,00	-1 010 396,79

Fonte; anexo XVI-projeções serviço dívida de 30/06/2015 da CGD e gráfico 1 -sdrgr- receitas arrendamento vs serviço da dívida

E para o contrato de arrendamento o mesma situação, embora inversa ;

anos	Rendas - T.C.	Rendas do contrato	diferença
	(1)	(2)	(1)-(2)
2015	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2016	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2017	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2018	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2019	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2020	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2021	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2022	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2023	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2024	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2025	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2026	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2027	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2028	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2029	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2030	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2031	1 200 000,00	1 202 697,60	2 697,60
2032			
total	20 400 000,00	20 445 859,20	45 859,20

Fonte; anexo XVI-projeções serviço dívida de 30/06/2015 da CGD e gráfico 1 -sdrgr- receitas arrendamento vs serviço da dívida

Enquanto na parte das rendas se omitiu até 2031 o montante global de 45 859,20 de acréscimo no pagamento de rendas, na parte relativa ao serviço da dívida foi omitido por defeito, retirando 1.010.396,79 euros.

Relativamente ao ano de 2032, não possui dados na forma como foi calculado os valores, pelo que não incluiu esse ano.

- **Ponto 107 e 113** , relativamente á afirmação que o Município pagou tempestivamente a partir de 2015 á SDRG , e que não se vislumbra razões objetivas para o sucedido da existência de juros de mora , convém referir que não é verdade, e novamente apenas por apagamento amnésico com respeito à natureza identitária da relação jurídica de arrendamento se poderá conceber tal inaplicável hipótese prática como a seguir se demonstrará ;  
Acordaram as partes, no âmbito dos referidos contratos de arrendamento, mais concretamente na sua cláusula 4ª o seguinte;

*1. A renda anual relativamente a cada um dos locados é paga pela inquilina em prestações trimestrais, com vencimento no primeiro dia útil do trimestre a que disser respeito, por transferência para a conta bancária da senhoria, aberta junto da Caixa Geral de Depósitos, através da conta 0627/073569/930.*

Ou seja, e para que dúvidas não existam, nem atropelos ostensivos dos comandos normativos, a fonte obrigacional do pagamento das rendas é de origem exclusivamente contratual, em alinhamento com o estabelecido pelo legislador civilístico, quando reserva às partes a liberdade e a autonomia para disciplinarem o prazo de liquidação da obrigação principal a cargo do arrendatário. Nesta conformidade, não sendo os contratos de arrendamento omissos quanto a tal matéria, regendo-a em exclusivo, e ainda que o fossem, também a lei supletivamente fixa prazos certos de observância do adimplemento do dever de liquidar a renda, ou contrapartida pecuniária devida pela cessão do gozo do imóvel.



Logo, uma vez ultrapassado tal prazo objetivamente determinado, e emergente da convenção, de boa-fé, firmada pelas partes, e sem necessidade de qualquer interpelação adicional pelo senhorio credor (dado tratar-se de obrigação sujeita a prazo certo cf. artigo 1075.º do Código Civil – pelo que não pode ser juridicamente qualificada como obrigação pura), é indubitável que são irremivelmente devidos juros ou outras penalizações moratórias específicas do regime do arrendamento

Nunca o Município a Ribeira Grande , pagou tempestivamente as rendas , as quais se venciam no primeiro dia útil relativo a cada trimestre para confirmação deste facto junto se anexa extratos contabilísticos dos movimentos de pagamento para a conta da CGD e Santander em que está referenciado o dia na coluna descrição , TrF ” dia/mês” em que as rendas foram pagas por transferência bancária , existindo mesmo em outubro de 2015 uma transferência no dia 26/10/2015 e outra no dia 27 de abril de 2017 , prazos estes para além das datas de vencimento que a SDRG tem contratado com a CGD, logo gerando juros de mora.( **Anexo XVII**)

Caso V. Exas pretendam comprovativos das entradas dos valores das rendas nos extratos bancários, solicitarei á contabilidade para digitalizar todos os movimentos. No entanto V. Exas poderão solicitar ao Município de Ribeira Grande todas as ordens de pagamento desde 2015 , incluindo as ordens de pagamento da rendas do ultimo trimestre de 2023 , cópias em **Anexo XVIII**, que para informação foram pagas nos dias 31 de outubro e 2 de novembro , 30 após o limite estabelecido contratualmente .

No que diz respeito á afirmação de que entre 2015 a 2017 o montante acumulado excedeu em 392,23 mil euros o serviço da dívida , com o devido respeito , tal como já explicitado e devidamente justificado esta análise simples não é correta , a atividade da empresa não se limita a pagar o serviço da dívida e a receber as rendas , mesmo que assim fosse , que não houvesse custos com IMI , AIMI , ROC , TOC , Seguros , só o facto o serviço da dívida da empresa ter amortizações de capital muito superiores ás amortizações fiscais

dos imóveis , este facto gera todos anos valores substanciais de IRC a pagar .  
No quadro infra da pagina 9 , a empresa não pagou IRC em 2015 porque suportou em finais de 2014, o custo uma dívida incobrável deixada pela anterior estrutura acionista no valor de 835 mil euros relativo á dívida da empresa aldeia ilhas .

- **Ponto 112** – Toma-se nota que relativamente ás amortizações extraordinárias previstas no numero 3 da clausula sexta dos dois contratos de empréstimos em que a Ribeira Grande Mais , foi parte terceira e cointeressada ( documento complementar aos contratos de empréstimo **Anexo XIX** ) e que no âmbito da liquidação desta empresa municipal todos, os ativos e passivos bem como os direitos e obrigações deveriam ter sido assumidos pelo Município da Ribeira Grande .

Essa obrigação contratual foi omitida sem que daí decorra qualquer penalização sobre a atitude de uma entidade publica que deveria dar o exemplo de cumprimento contratual entre duas instituições publicas. Como é óbvio trata-se de matéria que diz respeito ao Município da Ribeira Grande e á Caixa Geral de Depósitos, sendo que esta ultima deveria ser notificada para os devidos efeitos .

- **Ponto 116** , conforme explicado no ponto 4 da presente missiva , refuta-se a conclusão que V. Exas tiram dos vossas projeções , porque as mesmas não correspondem á realidade dos factos e os pressupostos tiveram origem em bases erradas .
- **Pontos 117 ,118,122** , sendo a SDRG S.A. uma empresa privada , em que o contrato de financiamento foi realizado entre esta entidade que responde perante a CGD com a hipoteca dos imóveis , a existência ou não do recurso á moratória , tratou-se de uma opção que só diz respeito á estrutura acionista desta empresa e com o devido respeito , cai fora do âmbito da intervenção legal do Tribunal de contas , ou seja nem o Tribunal de Contas pode intervir na gestão corrente da empresa 100% privada , nem o município da Ribeira Grande

Se é essa a Intenção do estado , então em devido tempo deveriam ter adquirido as participações dos privadas e a mesma passaria a estar no perímetro orçamental e de controlo financeiro do Tribunal de Contas .

- **Ponto 139,140 e 141** , no que diz respeito á opção de compra a exercer pelo Município relativo á aquisição das 152 fogos , definem os 3 contratos de arrendamento o seguinte na sua clausula 9ª

9ª

1. A primeira contraente obriga-se a vender à segunda contraente parte ou a totalidade das fracções objecto deste contrato, livres de ónus ou encargos com excepção dos arrendamentos que à data subsistam, desde que esta o solicite por escrito até ao termo inicial de duração do contrato de arrendamento.

6/10



2. A opção de compra prevista no número anterior só poderá ser exercida a partir de 1 de Janeiro de 2014.
3. O valor da opção de compra, referida em 1, supra, será o do produto resultante da multiplicação do valor base de cada fracção, constante do Anexo I ao presente contrato e que dele faz parte integrante, pela percentagem referente ao ano em que a opção de compra é exercida, constante do Anexo II ao presente contrato e que dele também faz parte integrante, ou outro valor acordado pelas contraentes.
4. O exercício da opção de compra confere a faculdade da segunda contraente adquirir todas ou algumas das fracções, num só acto ou faseadamente.
5. Para o exercício da opção de compra relativamente a qualquer das fracções, a segunda contraente notificará por escrito a primeira contraente, da data, hora e cartório onde será outorgada a respectiva escritura pública, o que fará com uma antecedência mínima de 10 dias relativamente à data da respectiva outorga.



Tendo os contratos de arrendamento sido celebrados em 14/03/2011 para os 30 fogos de matriz, em 18/10/2010 para 89 fogos de Santana e em 01/08/2008 para os 33 fogos da Ribeirinha .

Com o devido respeito o nº 3 da cláusula 9ª dos contratos de arrendamento refere de forma objetiva que a opção de compra será o produto constante do **Anexo I** ao presente contrato, **anexo I** que define os valores dos fogos por tipologia, vezes uma percentagem definida no **anexo II** em função do ano da aquisição, **ou outro valor acordado entre as partes .**

Ou seja, o contrato é explícito quanto à fórmula **alternativa** de cálculo do preço devido pelo exercício do direito de opção de compra, já que tais hipóteses são não coincidentes (mas bem diferentes) e não se perfilam subsidiariamente, ou uma como prevacente ou principal e a outra como subseciva ou secundária.

Não pode, assim, colher o entendimento versado pelo Tribunal de Contas, nem este pode substituir-se, uma vez mais, ao convencionado, de boa-fé, pelas partes no respetivo instrumento contratual – fonte recíproca das obrigações sinalagmáticas (cf. artigo 238.º do Código Civil).

Dito por outras palavras, a opção de compra pode corresponder ao exercício de um direito potestativo, mas a fórmula de cálculo do preço a pagar (que é realidade distinta) obedece a uma fórmula alternativa.

E bem se compreende aliás o agasalhamento contratual de tal métrica alternativa e facilmente se assimila a vontade elástica das partes que presidiu a tal formulação literal, dado que no âmbito de um contrato com duração temporal tão significativa, logo permeável às flutuações de (des)valorização dos ativos imobiliários, bem como as variações dos custos e impactos financeiros das amortizações dos créditos bancários, a solução encontrada pelos outorgantes é afinal a que melhor prossegue os fins superiores e primogénitos de justiça comutativa contratual e de equilíbrio das prestações – isto mesmo para não criar entorses e «usurários» aproveitamentos (de qualquer das partes sobre a outra).



Ora a SDRG S.A. não está obrigada nos termos definidos no nº 3 da clausula 9ª a vender pela forma definida existindo outra opção contratual que obriga a um acordo de outro valor, a ser acordado entre as partes e que naturalmente só poderá ser o valor venal ou justo valor de transação dos fogos na data da alienação, situação esta justificada pelas informações factuais acima referenciadas , esta é a posição final e definitiva da SDRG S.A. , porque como se provou anteriormente as rendas não pagam exclusivamente serviço da dívida nem poderão nunca ser considerado para a SDRG S.A. como sendo uma locadora financeira , porque não tem competência legal para exercer tal atividade .

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

O Administrador único

Assinado por: **Hélder Alberto Martins Fialho**  
Num. de Identificação: 07703159  
Data: 2023.12.07 17:37:09-01'00'



Hélder Fialho

## **ANEXOS**

**Anexo I- convite para apresentação de proposta para arrendamento de fogos destinados a habitação social , ref. 02/06 datado de 10/08/2006- doc. Em PDF com 989 kb**

**Anexo II-Documento da proposta datado de 28/08/2006 , com os valores propostos para rendas de 192 fogos-doc. Em PDF com 184 kb**

**Anexo II- Ofício ref. 18/2006 de 28/08/2006 com documentos de suporte da proposta -doc. Em PDF com 216 kb**

**Anexo III- Notificação da deliberação de adjudicação , ofício ref. 22 de 20/09/2006 – doc. Em PDF com 1108 kb**

**Anexo IV – Comunicação da SDRG á Empresa Ribeira Grande Mais , sobre a alteração de áreas dos fogos de Ribeirinha e a necessidade de reforço de financiamento -doc. Em PDF com 1889 kb.**

**Anexo V- Pedido de Financiamento á CGD , para aquisição de 192 fogos , ref. 001SGFG/006 datado de 26/10/2006 – doc. Em PDF com 1283 kb.**

**Anexo VI- Contrato de abertura de credito com CGD no montante de 4,9 milhoes de euros datado de 15/12/2006 – doc. Em PDF com 3111 kb.**

**Anexo VII- contrato de empréstimo sob a forma de abertura de credito com hipoteca para aquisição de 20 fogos na freguesia de Lomba Maia e 20 fogos na freguesia de Lomba S. pedro . - doc. Em PDF com 2535 kb.**

**Anexo VIII- contrato de empréstimo sob a forma de abertura de credito com hipoteca para aquisição de 122 fogos nas freguesias de rabo de peixe – santana e Matriz .- doc. Em PDF com 3203 kb.**

**Anexo IX- contrato de empréstimo sob a forma de abertura de credito com hipoteca para aquisição de 30 fogos na freguesias de Ribeirinha. - doc. Em PDF com 3203 kb.**

**Anexo X- Fax CGD Aprovação do deferimento dos empréstimos de mlp , inicio de amortizações de capital em 24/07/2012 , ofício 1808/10 de 11/10/2010 , fax ref. 545/09 -DBU de 15/06/2009 e ofício da SDRG001MS de 28/05/2009- docs. Em PDF com 270 kb.**

**Anexo X- Fax CDG ref. 57/08 DBI de 17/01/2008 , aprovação de reforço de financiamento ribeirinha. -doc. Em PDF com 274 kb**





**Anexo XI – Contrato de arrendamento com prazo certo -30 fogos ribeirinha . doc.  
Em PDF com 2862 kb.**

**Anexo XII – Contrato de arrendamento com prazo certo -33 fogos Matriz . doc. Em  
PDF com 2939 kb.**

**Anexo XIII – Contrato de arrendamento com prazo certo -89 fogos Santana Rabo de  
Peixe . doc. Em PDF com 4533 kb.**

**Anexo XIV- Extrato do credito dos dois empréstimos na CGD – doc. Em PDF com  
1105 kb.**

**Anexo XV- Documentos digitalizados dos anos de 2015 a 2023 , com documentos  
de suporte contabilísticos e comprovativos de pagamento de IRC, pagamentos por  
conta , AIMI , IMI , TOC, ROC e Seguros . Com 9 pastas , 124 ficheiros , com 36 712  
062 bytes**

**Anexo XVI- Projeções do serviço do divida do empréstimo 9015.005355.9.91  
datado de 30/06/2015. -doc. Em PDF com 135 kb.**

**Anexo XVI- Projeções do serviço do divida do empréstimo 9015.005969.7.91  
datado de 30/06/2015. -doc. Em PDF com 134 kb.**

**Anexo XVII- Extratos contabilísticos relativo ás datas de recebimento das rendas  
entre 2015 e 2023 – doc. Em PDF com 290 kb**

**Anexo XVIII- Ofício ref. 2654 de 31/10/2023 , pagamento factura fcl2023/30 de 02-  
10-2023 – doc. Em PDF com 222kb**

**Anexo XVIII- Ofício ref. 2670 de 02/11/2023 , pagamento fatura fcl2023/27 de 02-  
10-2023 – doc. Em PDF com 222kb**

**Anexo XVIII- Ofício ref. 2676 de 02/11/2023 , pagamento fatura fcl2023/27 de 02-  
10-2023 – doc. Em PDF com 219kb**

**Anexo XIX – Documento complementar\_9015005355991\_1.pdf– doc. Em PDF com  
1601 kb**

**Anexo XIX – Documento complementar\_9015005355991\_2.pdf– doc. Em PDF com  
2214 kb**

**Anexo XIX – Documento complementar\_9015005969791.pdf– doc. Em PDF com  
1271 kb**



**Anexo XIX – Documento complementar\_901500596791.pdf– doc. Em PDF com  
1258 kb**



## Apêndices

## I – Metodologia

Fases	Descrição
1. <sup>a</sup>	<p><b>Planeamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta da legislação pertinente.</li> <li>• Pesquisa e análise de documentação referente à temática do sector empresarial local.</li> <li>• Elaboração do Plano Global da Auditoria.</li> </ul>
2. <sup>a</sup>	<p><b>Execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabalhos de campo – decorreram nos dias 20 e 22 de setembro de 2023, nas instalações do Município da Ribeira Grande.</li> <li>• Recolha de evidências e realização de entrevistas.</li> <li>• Análise do suporte documental recolhido.</li> </ul>
3. <sup>a</sup>	<p><b>Elaboração do relato e do relatório de auditoria</b></p>

## II – Concretização da estratégia subjacente à constituição da Ribeira Grande Mais – Síntese da matéria de facto

Data	Factos	Entidades envolvidas						
		CMRG	AMRG	RGM	SDRG	Empreiteiros	CGD	IRHU <sup>140</sup> /RAA
02-11-2004	Aprovação de proposta no sentido da criação de uma empresa municipal vocacionada para a habitação social, com capital a realizar integralmente pelo Município da Ribeira Grande	X						
14-12-2004	Aprovação da constituição da Ribeira Grande Mais - Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, E.M.		X					
10-02-2005	Escritura de constituição da Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, E.M., por escritura, com o capital de 50 mil euros, integralmente realizado pelo Município da Ribeira Grande, tendo por objeto o desenvolvimento, implementação, gestão e exploração de infraestruturas e condições para a promoção social, a requalificação urbana e ambiental no concelho da Ribeira Grande, a aquisição de bens imóveis necessários ao desenvolvimento do seu objeto e a aquisição e alienação de imóveis no âmbito de projetos de habitação social	X	X					
06-07-2005	Celebração de contrato-programa, pelo prazo de 20 anos e valor de 27 501 681,51 euros, obrigando-se a Ribeira Grande Mais a assegurar a disponibilização, até final de 2007, de 190 fogos de habitação social no concelho de Ribeira Grande	X		X				
08-08-2005	Constituição da SDRG – Sociedade de Desenvolvimento de Habitação Social da Ribeira Grande, S.A., por escritura, com o capital de 50 mil euros equitativamente distribuído por cinco acionistas privados <sup>141</sup> , tendo por objeto social o desenvolvimento, implementação, construção, gestão e exploração da habitação social no concelho de Ribeira Grande e a aquisição e alienação de imóveis, no âmbito de projetos de requalificação urbana e necessários ao desenvolvimento do seu objeto				X			
07-09-2005	Registo da constituição da SDRG				X			
16-06-2006	Abertura de procedimento com consulta prévia a três entidades, para arrendamento de 192 fogos a construir nas localidades de Ribeirinha (30 fogos), Rabo de Peixe (89 fogos), Matriz (33 fogos), Lomba da Maia (20 fogos) e Lomba de São Pedro (20 fogos), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho (que criou o PROHABITA)			X				
18-08-2006	Celebração de contrato-promessa de compra e venda de 30 fogos na Ribeirinha, a construir, preferencialmente até 31-12-2007, pela Noronha & Vasconcelos, S.A., e a adquirir pela SDRG, pelo preço de 2 409 525,90 euros				X	X		
18-08-2006	Celebração de contrato-promessa de compra e venda de 122 fogos (89 fogos em Rabo de Peixe e 33 fogos na Matriz), a construir preferencialmente até 31-12-2007, pelo acionista Costa – Empreiteiros, S.A., e a adquirir, pela SDRG, pelo preço de 11 460 290,00 euros				X	X		
18-08-2006	Celebração de contrato-promessa de compra e venda de 40 fogos (20 na Lomba da Maia e 20 na Lomba de São Pedro), a construir preferencialmente até 31-12-2007, pelo acionista Aldeiasilha, S.A., e a adquirir pela SDRG, pelo preço de 3 140 018,64 euros				X	X		
28-08-2006	Apresentação de proposta para a construção e posterior arrendamento de 192 fogos, durante o último semestre de 2007, pelo valor global anual (de rendas) de 1 209 600,00 euros e pelo prazo de 25 anos				X			
05-09-2006	Aprovação de proposta para a aquisição de 49% do capital da SDRG			X				

<sup>140</sup> O IRHU sucedeu ao INH, a partir de 01-06-2007 (cf. artigos 21.º e 26.º do [Decreto-Lei n.º 223/2007](#), de 30 de maio, revogado pelo [Decreto-Lei n.º 175/2012](#), de 2 de agosto).

<sup>141</sup> A saber, Aldeiasilha – Promoção Imobiliária, S.A., Sociedade de Construções A. Faustino e Hélder, S.A., Correia & Vasconcelos – Imóveis e Gestão, S.A., Costa – Empreiteiros, S.A. e Pereira & Botelho, L.<sup>da</sup>.



Data	Factos	Entidades envolvidas						
		CMRG	AMRG	RGM	SDRG	Empreiteiros	CGD	IRHU <sup>140</sup> /RAA
26-10-2006	Celebração de contrato-promessa de arrendamento de 192 fogos para habitação social, pelo prazo de 25 anos a contar da entrega do primeiro fogo, com previsão de entrega do último fogo no último semestre de 2007 (a Ribeira grande Mais, E.M., comprometeu-se a pagar o montante correspondente ao valor das rendas, mesmo que não se celebre o contrato de arrendamento ou o contrato deixe de vigorar. Não foram convencionadas penalizações para a SDRG, em caso de incumprimento do contrato)			X	X			
19-09-2006	Autorização da aquisição, pela Ribeira Grande Mais, de uma participação representativa de 49% do capital social da SDRG (24 500,00 euros)	X						
30-10-2006	Registo da constituição da Ribeira Grande Mais, E.M.			X				
31-10-2006	Aquisição de 49% do capital social da SDRG			X				
15-11-2006	Celebração de aditamento ao contrato-promessa de compra e venda de 122 fogos (89 fogos em Rabo de Peixe e 33 fogos na Matriz), outorgado em 18-08-2006, prevendo-se que os valores de venda seriam atualizados em função das tabelas em vigor do IRHU				X	X		
15-12-2006	Celebração de contrato de empréstimo intercalar, no montante de 6 000 000,00 euros				X		X	
17-01-2007	Celebração de acordo de acionistas, de cooperação técnica, económica e financeira, pelo prazo de 27 anos			X	X	X		
03-01-2007	Celebração de aditamento ao contrato-programa celebrado em 06-07-2005, com alteração do prazo de execução de 20 para 25 anos	X		X				
30-01-2007	Celebração de acordo de colaboração com o INH, I.P., ao abrigo do PROHABITA – <i>Programa de financiamento para acesso à habitação</i> , no âmbito do arrendamento de 103 habitações, pelo prazo de 5 anos, prorrogáveis na medida necessária à conclusão dos processos construtivos ou aquisitivos	X						X
30-01-2007	Celebração de acordo de colaboração com a Secretaria Regional da Habitação e Equipamentos e com o INH, ao abrigo do PROHABITA, relativo ao arrendamento de 89 fogos, pelo prazo de 5 anos, prorrogáveis na medida necessária à conclusão dos processos construtivos ou aquisitivos	X						X
17-04-2007	Aprovação de proposta para emissão de carta de conforto a favor da CGD	X						
20-04-2007	Celebração de contrato de empréstimo sob a forma de abertura de crédito com hipoteca, no montante de até 11 460 290,02 euros, pelo prazo de 25 anos, destinado a financiar a aquisição, pela SDRG, à Costa Empreiteiros, S.A., de 122 fogos de habitação social, em Rabo de Peixe e Matriz. A Costa Empreiteiros, S.A., constituiu, a favor da CGD, uma hipoteca que teve por objeto parte dos terrenos de construção dos fogos			X	X	X	X	
20-04-2007	Utilização imediata de parte do produto do empréstimo contraído pela SDRG (4 250 000,00 euros), para liquidação de parte do empréstimo intercalar contratado em 15-12-2006				X		X	
20-04-2007	Celebração de contrato de empréstimo sob a forma de abertura de crédito com hipoteca, no montante de até 3 140 018,64 euros, pelo prazo de 25 anos, destinado a financiar a aquisição, pela SDRG, à Aldeiasilha, S.A., de 40 fogos de habitação social, na Lomba de São Pedro e na Lomba da Maia. A Aldeiasilha, S.A., constituiu, a favor da CGD, uma hipoteca que teve por objeto os terrenos de construção dos fogos			X	X	X	X	
20-04-2007	Utilização imediata de parte do produto do empréstimo contraído pela SDRG (1 750 000,00 euros), para liquidação de parte do empréstimo intercalar contratado em 15-12-2006				X		X	
12-06-2007	Aprovação da emissão de carta de conforto a favor da CGD		X					
20-07-2007	Outorga de carta de conforto a favor da CGD	X						



Data	Factos	Entidades envolvidas						
		CMRG	AMRG	RGM	SDRG	Empreiteiros	CGD	IRHU <sup>140</sup> /RAA
21-04-2008	Celebração de aditamento ao contrato-promessa de compra e venda de 40 fogos (20 fogos na Lomba da Maia e 20 fogos na Lomba de São Pedro) a construir pelo acionista Aldeiasilha, S.A., prevendo-se que os valores de venda dos fogos seriam atualizados em função das tabelas em vigor do IRHU				X	X		
27-06-2008	Celebração de contrato de comparticipação do arrendamento de 30 frações destinadas a habitação, pelo prazo de 12 anos (PROHABITA)	X						X
24-07-2008	Celebração de contrato de compra e venda, mútuo com hipoteca e mandato (titulando uma união de contratos: contrato de compra e venda de 30 frações destinadas a habitação social, na Ribeirinha, contrato de mútuo no montante de até 2 409 525,90 euros com hipoteca sobre as frações adquiridas e mandato)			X	X	X	X	
24-07-2008	Utilização da totalidade do produto do empréstimo				X		X	
27-07-2008	Celebração de contrato de comparticipação do arrendamento de 30 frações destinadas a habitação, pelo prazo de 12 anos			X				X
01-08-2008	Celebração de contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, de 30 fogos na Ribeirinha, pelo prazo de 25 anos			X	X			
15-06-2009	Alteração do <i>spread</i> dos empréstimos de 0,875% para 2%, na sequência do pedido de prorrogação do período de carência dos empréstimos, por mais 12 meses, solicitado pela SDRG				X		X	
15-04-2009	Registo de alteração da firma para Ribeira Grande Mais – Empresa Municipal de Habitação Social, Requalificação Urbana e Ambiental, Unipessoal, S.A., E.M.			X				
12-03-2010	Celebração de segundo aditamento ao contrato-promessa de compra e venda de 122 fogos, a construir pelo acionista Costa Empreiteiros, S.A., elevando, em 500 mil euros, o preço de aquisição dos imóveis				X	X		
16-04-2010	Decisão de suspensão da execução do empreendimento envolvendo a construção de 20 fogos na Lomba da Maia e de 20 fogos na Lomba de São Pedro				X	X		
28-04-2010	Celebração de contrato de cessão de créditos com a Aldeiasilha, S.A., na sequência do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda de 40 fogos na Lomba da Maia na Lomba de São Pedro, celebrado em 18-08-2006, a mesma reconhece que lhe foi entregue o montante de 1 935 004,66 euros, procedendo de imediato à devolução de 700 mil euros, e cedendo créditos futuros, no montante de 400 mil euros, sobre a venda de um terreno ao Município da Ribeira Grande				X	X		
18-08-2010	Celebração de contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, de 89 fogos em Rabo de Peixe, pelo prazo de 23 anos e 3 meses			X	X			
07-10-2010	Subscrição, pela Aldeiasilha, S.A., de declaração de reconhecimento de dívida à SDRG, no montante de 835 004,66 euros, em resultado do incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda de 20 fogos na Lomba da Maia e de 20 fogos na Lomba de São Pedro				X	X		
18-10-2010	Celebração de contrato de comparticipação do arrendamento de 89 frações destinadas a habitação, pelo prazo de 12 anos (PROHABITA)			X				X
25-11-2010	Celebração de contrato para pagamento de dívida e constituição de garantia, estipulando que a dívida da Aldeiasilha, S.A., à SDRG, será garantida pela constituição de uma hipoteca, no montante de 1 000 000,00 euros, sobre um prédio urbano situado nos Arrifes, relativamente ao qual já existe uma hipoteca constituída a favor da CGD, para garantia de uma dívida àquela instituição, no montante de 7 517 500,00 euros				X	X		
25-11-2010	Constituição de hipoteca, no montante de 1 000 000,00 euros, sobre prédio urbano situado nos Arrifes (com primeira hipoteca registada a favor da CGD)				X	X		



Data	Factos	Entidades envolvidas						
		CMRG	AMRG	RGM	SDRG	Empreiteiros	CGD	IRHU <sup>140</sup> /RAA
25-02-2011	Celebração de terceiro aditamento ao contrato-promessa de compra e venda de 122 fogos, a construir pelo acionista Costa Empreiteiros, S.A.				X	X		
07-03-2011	Celebração de contrato ARAAL, tendo em por objeto a concretização da comparticipação financeira ao arrendamento de 89 fogos destinados a agregados familiares em situação de grave carência habitacional	X						X
14-03-2011	Celebração de contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, de 33 fogos na Matriz, pelo prazo de 23 anos			X	X			
07-04-2011	Celebração de contrato de comparticipação do arrendamento de 33 frações destinadas a habitação, pelo prazo de 12 anos (PROHABITA)			X				X
11-10-2011	Declaração de insolvência do acionista Sociedade Construções A. Faustino & Hélder, S.A., detentor de 10,2% do capital da SDRG, por sentença					X		
26-02-2013	Decisão de aprovação da dissolução e entrada em liquidação da Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M., ao abrigo do artigo 62.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto		X					
26-02-2013	Decisão de aquisição da participação da Ribeira Grande Mais no capital social da SDRG		X					
26-04-2013	Registo de dissolução da Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Em liquidação							
30-04-2013	Submissão da minuta do contrato de aquisição de 24 500 ações representativas de 49% do capital da SDRG, a fiscalização prévia do Tribunal de Contas (processo de fiscalização prévia n.º 27/2013)	X						
13-11-2013	Recusa do visto à minuta do contrato de aquisição de 24 500 ações representativas de 49% do capital da SDRG (Decisão n.º 7/2013 – SRATC)							
01-01-2014	Celebração de aditamento ao contrato de arrendamento com contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, de 30 fogos na Ribeirinha, para alteração da periodicidade do pagamento das rendas			X	X			
01-01-2014	Celebração de aditamento ao contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, de 89 fogos em Rabo de Peixe, para alteração da periodicidade do pagamento das rendas			X	X			
01-01-2014	Celebração de aditamento ao contrato de arrendamento com contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, de 33 fogos na Matriz, para alteração da periodicidade do pagamento das rendas			X	X			
25-09-2014	Aprovação da alienação da participação detida pela Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Em liquidação, na SDRG		X					
13-11-2014	Aprovação das minutas dos contratos de cessão de posição contratual relativamente ao arrendamento de 152 fogos (30 fogos na Ribeirinha, 89 fogos em Rabo de Peixe e 33 fogos na Matriz), determinando-se que fica resolvido o contrato-programa celebrado em 06-07-2005	X						
27-11-2014	Aprovação de proposta de projeto de partilha parcial (de ativos e passivos) da Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Em liquidação	X						
28-11-2014	Elaboração de relatório, por ROC contratado pela SDRG, relativo ao valor das rendas a praticar pela empresa relativamente aos 152 fogos arrendados, o qual assentou em relatórios de avaliação patrimonial subscritos por engenheiro técnico civil, datados de 28-11-2014 (no relatório do ROC indica-se, por lapso, a data de 28-11-2015)							
18-12-2014	Aprovação da cessão da posição contratual da Ribeira Grande Mais nos contratos de arrendamento relativos a 30 fogos na Ribeirinha, 89 fogos em Rabo de Peixe e 33 fogos na Matriz, para o Município da Ribeira Grande		X					
19-12-2014	Aprovação do projeto de partilha parcial (de ativos e passivos) da Ribeira Grande Mais		X					



Data	Factos	Entidades envolvidas						
		CMRG	AMRG	RGM	SDRG	Empreiteiros	CGD	IRHU <sup>140</sup> /RAA
19-12-2014	Celebração de contrato de cessão de posição contratual do contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, outorgado em 01-08-2008, relativo a 30 fogos na Ribeirinha	X		X				
19-12-2014	Celebração de contrato de cessão de posição contratual do contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, outorgado em 18-10-2010, relativo a 89 fogos em Rabo de Peixe	X		X				
19-12-2014	Celebração de contrato de cessão de posição contratual do contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, outorgado em 14-03-2011, relativo a 33 fogos na Matriz	X		X				
30-12-2014	Celebração de contrato de compra e venda de 24 500 mil ações detidas na SDRG, entre Ribeira Grande Mais e a Quadrante Fantástico Unipessoal, L.da, pelo preço de 1 225,00 euros			X		X		
09-04-2015	Revisão do valor das rendas a pagar à SDRG, em 2015, tendo por base o relatório elaborado, em 28-11-2014, pelo ROC	X						
30-04-2015	Autorização para a prorrogação, por mais um ano, do prazo de liquidação da Ribeira Grande Mais		X					
30-04-2015	Autorização para assinatura de adendas aos contratos de arrendamento, contemplando a atualização das rendas, de acordo com o proposto pela Câmara Municipal da Ribeira Grande, com efeitos a janeiro de 2015		X					
07-05-2015	Celebração de segundo aditamento ao contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, celebrado em 01-08-2008, relativo a 30 fogos na Ribeirinha, contemplando a alteração das rendas com efeitos a 01-01-2015	X			X			
07-05-2015	Celebração de segundo aditamento ao contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, celebrado em 18-10-2010, relativo a 89 fogos em Rabo de Peixe, contemplando a alteração das rendas com efeitos a 01-01-2015	X			X			
07-05-2015	Celebração de segundo aditamento ao contrato de arrendamento com prazo certo e opção de compra, celebrado em 14-03-2011, relativo a 33 fogos na Matriz, contemplando a alteração das rendas com efeitos a 01-01-2015	X			X			
13-05-2015	Registo da prorrogação do prazo para a liquidação da Ribeira Grande Mais, por um ano, a contar de 15-04-2015							
27-08-2015	Aprovação de proposta do projeto de partilha total da Ribeira Grande Mais (liquidação total e partilha em espécie)	X						
24-09-2015	Aprovação do projeto de partilha total da Ribeira Grande Mais (liquidação total e partilha em espécie)		X					
13-10-2015	Registo do encerramento da liquidação da Ribeira Grande Mais							
14-11-2016	Registo da alteração do objeto social da SDRG, passando a contemplar «O Arrendamento e/ou gestão de bens imobiliários próprios ou de terceiros»							
27-12-2017	Atualização do valor das rendas para 2018, com fundamento no Aviso n.º 110053/2017, do INE				X			
01-10-2018	Atualização do valor das rendas para 2019, com fundamento no Aviso n.º 113745/2018, do INE				X			
20-04-2020	Atualização do valor das rendas a pagar em 2020 (total a pagar: 1 236 427,19 euros)		X					
26-11-2020	Atualização do valor das rendas a pagar em 2021 (total a pagar: 1 236 056,26 euros)		X					
07-10-2020	Formalização de pedido de apoio financeiro ao IRHU destinado à aquisição de 152 fogos propriedade da SDRG	X						X
12-11-2020	Subscrição de proposta de aprovação do documento designado de «Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande», elaborado com o apoio do IRHU, contemplando a aquisição de 152 fogos à SDRG	X						X
13-01-2021	Comunicação da intenção de aquisição da totalidade do parque habitacional objeto dos três contratos de arrendamento (152 fogos)	X			X			
11-02-2021	Aprovação da «Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande»		X					X



Data	Factos	Entidades envolvidas						
		CMRG	AMRG	RGM	SDRG	Empreiteiros	CGD	IRHU <sup>140</sup> /RAA
01-03-2021	Comunicação do exercício de direito de preferência relativo à aquisição da totalidade do parque habitacional objeto dos três contratos de arrendamento (152 fogos)	X			X			
26-10-2021	Atualização do valor das rendas para 2022, com fundamento no Aviso n.º 17989/2021, do INE				X			
04-11-2021	Registo do aumento do capital da SDRG, em 150 mil euros (subscrição em dinheiro)							
25-11-2021	Atualização do valor das rendas a pagar em 2021, mediante pedido formalizado pela SDRG (total a pagar: 1 241 371,30 euros)		X					
10-10-2022	Atualização do valor das rendas para 2023, com fundamento na Resolução do Conselho de Ministros n.º 74-A/2022				X			
24-11-2022	Atualização do valor das rendas a pagar em 2023, mediante pedido formulado pela SDRG		X					
21-03-2023	Registo da aquisição de ações da SDRG, pelo acionista Quadrante Fantástico Unipessoal, L.ª, tendente ao domínio total							
23-05-2023	Registo da redução do capital social da SDRG, de 200 para 50 mil euros							

Fonte: [Sítio eletrónico do Tribunal de Contas](#), [sítio eletrónico do Município da Ribeira Grande](#) (atas dos órgãos deliberativos e executivos), [Portal do Ministério da Justiça](#) (publicação de atos societários), elementos probatórios (atos e contratos) recolhidos no âmbito da presente e de anterior ação de fiscalização, a saber: ação n.º 14-204FS2).



### III – Estimativa inicial do custo total do arrendamento dos 152 fogos

(em Euro)

Anos	30 fogos Ribeirinha		89 fogos Rabo de Peixe		33 fogos Matriz		Rendas anuais
	Mensal	Anual	Mensal	Anual	Mensal	Anual	
2008	14 689,00	73 445,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73 445,00
2009	14 689,00	176 268,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176 268,00
2010	14 689,00	176 268,00	50 990,00	152 970,00	0,00	0,00	329 238,00
2011	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	186 300,00	974 448,00
2012	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2013	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2014	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2015	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2016	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2017	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2018	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2019	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2020	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2021	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2022	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2023	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2024	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2025	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2026	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2027	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2028	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2029	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2030	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2031	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2032	14 689,00	176 268,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	1 011 708,00
2033	14 689,00	102 823,00	50 990,00	611 880,00	18 630,00	223 560,00	938 263,00
2034	-	-	-	-	18 630,00	37 260,00	37 260,00
<b>Total</b>	-	<b>4 406 700,00</b>	-	<b>14 226 210,00</b>	-	<b>5 141 880,00</b>	<b>23 774 790,00</b>

Nota: Valor das rendas reportado à data da celebração dos contratos

Fonte: Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra (doc.ºs 01.02.11 a 01.02.13)

#### IV – Execução financeira dos contratos de participação celebrados com o IHRU

*(em Euro)*

Anos	30 fogos Ribeirinha	89 fogos Rabo de Peixe	33 fogos Matriz	Total
2010	170 392,40	61 188,00	0,00	231 580,40
2011	70 507,20	244 752,00	67 068,00	382 327,20
2012	23 502,40	81 584,00	29 808,00	134 894,40
2013	102 776,64	401 371,18	149 040,00	653 187,82
2014	58 942,16	244 612,56	89 424,00	392 978,72
2015	61 107,60	244 612,56	89 424,00	395 144,16
2016	45 714,00	183 355,56	67 068,00	296 137,56
2017	76 455,84	299 428,44	111 780,00	487 664,28
2018	46 523,70	183 544,11	74 116,44	304 184,25
2019	78 253,14	308 686,29	124 357,92	511 297,35
2020	36 788,08	186 602,31	75 350,88	298 741,27
2021	0,00	247 951,80	100 451,19	348 402,99
2022	0,00	243 274,98	95 199,57	338 474,55
<b>Total</b>	<b>770 963,16</b>	<b>2 930 963,79</b>	<b>1 073 088,00</b>	<b>4 775 014,95</b>

Fonte: Município da Ribeira Grande (doc. 04.04.01)

#### V – Execução financeira do contrato ARAAL celebrado com a Região Autónoma dos Açores – 89 fogos de Rabo de Peixe

*(em Euro)*

Anos	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
<b>Montante</b>	168 267,00	0,00	168 267,00	168 267,00	84 133,50	168 267,00	168 267,00	168 267,00	168 267,00	336 534,00	252 400,50	168 267,00	2 019 204,00

Fonte: Município da Ribeira Grande (doc. 04.04.01)

## VI – Indicadores económicos e financeiros da SDRG – 2009-2022

(em milhares de Euro)

Indicador	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EBITDA	130,4	252,8	908,4	935,6	944,8	111,7	1 151,0
Resultado líquido	0,8	-51,1	99,6	151,7	260,5	-507,9	549,6
Ativo	16 569,5	17 291,5	17 163,3	17 142,3	16 711,9	15 505,0	15 302,1
Capital próprio	-30,3	-81,5	18,1	169,8	430,3	-77,6	472,0
Passivo	16 599,8	17 373,0	17 145,2	16 972,5	16 281,6	15 582,6	14 830,1
Dívida financeira	16 535,8	17 259,8	17 009,8	16 846,5	16 151,5	15 492,6	14 715,4
Dívida financeira líquida/EBITDA (em anos)	126,4	66,1	18,6	17,7	17,0	138,6	12,7

(em milhares de Euro)

Indicador	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
EBITDA	1 086,5	1 078,6	1 143,6	1 136,8	953,6	851,7	1 016,2
Resultado líquido	479,8	486,3	574,7	556,1	450,2	358,6	568,6
Ativo	15 042,4	14 707,3	14 448,8	14 201,8	14 560,5	14 883,2	14 639,2
Capital próprio	951,8	1 438,0	2 012,7	2 568,9	3 019,0	3 527,6	4 096,2
Passivo	14 090,6	13 269,3	12 436,1	11 632,9	11 541,5	11 355,6	10 543,0
Dívida financeira	13 953,5	13 166,6	12 362,6	11 545,8	11 337,7	11 118,6	10 426,9
Dívida financeira líquida/EBITDA (em anos)	12,8	12,2	10,8	10,2	11,3	11,7	9,4

Fonte: Processos de prestação de contas da SDRG (doc.ºs 01.04.03.03 a 01.04.03.05 e 04.01.01 a 04.01.10)

## VII – 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 <sup>142</sup> .
RJAEL	Regime Jurídico da Atividade 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.
CPA	Código do Procedimento Administrativo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro	Lei n.º 72/2020, de 16 de novembro, Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, e Declaração de Retificação n.º 7-A/2023, de 28 de fevereiro.
LEO	Lei de Enquadramento Orçamental Lei n.º 151/2015, de 11 de setembro	Leis n.ºs 42/2016, de 28 de dezembro, 2/2018, de 29 de janeiro, 37/2018, de 7 de agosto, 41/2020, de 18 de agosto, e 10-B/2022, de 28 de abril.
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.

<sup>142</sup> Posteriormente, a Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, foi alterada pelo artigo 48.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

## VIII – Índice do dossiê corrente

N.º (Pasta/ficheiro)	Documento	Data
<b>01</b>	<b>Trabalhos preparatórios</b>	
<b>01.01</b>	<b>Anteriores ações de fiscalização envolvendo o Município da Ribeira Grande e entidades do respetivo SEL</b>	
01.01.01	Relatório n.º 09-2012, de 12-07-2012 – Auditoria ao Município da Ribeira Grande – Dívida pública e encargos plurianuais	12-07-2012
01.01.02	Relatório n.º 05-2016, de 11-05-2016 – Ribeira Grande Mais, Unipessoal, S.A., E.M. – Relações financeiras com o Município da Ribeira Grande e empresa participada	11-05-2016
01.01.03	Relatório n.º 02-2023, de 22-06-2023 – Auditoria à reforma do sector empresarial e das participações locais dos Municípios da Região Autónoma dos Açores	22-06-2023
<b>01.02</b>	<b>Arrendamento de fogos</b>	
01.02.01	Contrato-programa celebrado entre o Município e a Ribeira Grande Mais, E.M.	06-07-2005
01.02.02	Aditamento ao contrato-programa	03-01-2007
01.02.03	Contrato-promessa arrendamento 192 fogos para habitação social	26-10-2006
01.02.04	Aditamento ao contrato-promessa de arrendamento	10-01-2008
01.02.05	Acordo de colaboração entre o Município e o INH	30-01-2007
01.02.06	Acordo de colaboração entre a Secretaria Regional da Habitação e Equipamentos, o Município e o INH	30-01-2007
01.02.07	Contrato de comparticipação – Arrendamento de 30 habitações (PROHABITA)	27-06-2008
01.02.08	Contrato de comparticipação – Arrendamento de 59 habitações (PROHABITA)	26-09-2010
01.02.09	Contrato de comparticipação – Arrendamento de 33 habitações (PROHABITA)	07-04-2011
01.02.10	Contrato ARAAL n.º 5/2011 – Comparticipação financeira ao arrendamento de 89 fogos em Rabo de Peixe	15-03-2011
01.02.11	Contrato arrendamento com prazo certo e opção de compra – 30 fogos – Ribeirinha	01-08-2008
01.02.12	Contrato arrendamento com prazo certo e opção de compra – 89 fogos – Santana – Rabo de Peixe	18-10-2010
01.02.13	Contrato arrendamento com prazo certo e opção de compra – 33 fogos – Matriz – Ribeira Grande	14-03-2011
01.02.14	Coeficiente de atualização de rendas – 2008	10-10-2007
01.02.15	Coeficiente de atualização de rendas – 2009	23-09-2008
01.02.16	Coeficiente de atualização de rendas – 2010	18-09-2009
01.02.17	Coeficiente de atualização de rendas – 2011	17-09-2010
01.02.18	Coeficiente de atualização de rendas – 2012	30-09-2011
01.02.19	Coeficiente de atualização de rendas – 2013	27-09-2012
01.02.20	Coeficiente de atualização de rendas – 2014	20-09-2013
01.02.21	Coeficiente de atualização de rendas – 2015	21-10-2014
01.02.22	Coeficiente de atualização de rendas – 2016	23-09-2015
01.02.23	Coeficiente de atualização de rendas – 2017	22-09-2016
01.02.24	Coeficiente de atualização de rendas – 2018	25-09-2017
01.02.25	Coeficiente de atualização de rendas – 2019	26-09-2018
01.02.26	Coeficiente de atualização de rendas – 2020	01-10-2019
01.02.27	Coeficiente de atualização de rendas – 2021	02-10-2020
01.02.28	Coeficiente de atualização de rendas – 2022	23-09-2021
01.02.29	Coeficiente de atualização de rendas – 2023	21-10-2022
01.02.30	Acordo extrajudicial celebrado entre o Município da Ribeira Grande, a Ribeira Grande Mais e o IHRU – Regularização das comparticipações devidas pelo IHRU, referentes aos meses de maio de 2012 a setembro de 2013	30-09-2013
01.02.31	Deliberação da Câmara Municipal a autorizar o Município a assumir a posição contratual da Ribeira Grande Mais, E.M., nos arrendamentos e aprova as minutas dos respetivos contratos	13-11-2014
01.02.32	Deliberação da Assembleia Municipal que aprova as minutas dos contratos de cessão, ao Município, da posição contratual da Ribeira Grande Mais, E.M., nos arrendamentos	18-12-2014
<b>01.03</b>	<b>Contratos de empréstimo celebrados pela SDRG</b>	
01.03.01	Financiamento para aquisição de 122 fogos – 11 460 290,02 euros	20-04-2007
01.03.02	Financiamento para aquisição de 40 fogos – 3 140 018,64 euros	20-04-2007
01.03.03	Financiamento para aquisição de 30 fogos – 2 409 525,90 euros	24-07-2008
01.03.04	Carta de conforto emitida pelo Município – 16 626 197,64 euros	17-04-2007
01.03.05	Alteração das condições de financiamento inicialmente contratadas	18-04-2016

N.º (Pasta/ficheiro)	Documento	Data
<b>01.04</b>	<b>Processos de prestação de contas</b>	
01.04.01	Município	
01.04.01.01	Exercício de 2020 – Anexo às demonstrações financeiras – Nota 6 – Locações	2020
01.04.01.02	Exercício de 2020 – Mapa 26 – Contratos de locação financeira	2020
01.04.02	Ribeira Grande Mais	
01.04.02.01	Exercício de 2008	2008
01.04.02.02	Exercício de 2009	2009
01.04.02.03	Exercício de 2010	2010
01.04.02.04	Exercício de 2011	2011
01.04.02.05	Exercício de 2012	2012
01.04.02.06	Exercício de 2013	2013
01.04.02.07	Exercício de 2014	2014
01.04.02.08	Exercício de 2015	2015
01.04.03	SDRG, S.A.	
01.04.03.01	Exercício de 2007	2007
01.04.03.02	Exercício de 2008	2008
01.04.03.03	Exercício de 2009	2009
01.04.03.04	Exercício de 2010	2010
01.04.03.05	Exercício de 2011	2011
<b>01.05</b>	<b>Alienação da participação detida pela Ribeira Grande Mais, E.M., no capital social da SDRG</b>	
01.05.01	Deliberação da Câmara Municipal a aprovar as condições gerais para a alienação e arrematação em hasta pública da participação detida pela Ribeira Grande Mais, E.M., na SDRG, representativa de 49% do respetivo capital social	04-09-2014
01.05.02	Deliberação da Assembleia Municipal a aprovar a alienação da participação detida pela Ribeira Grande Mais, E.M., na SDRG nos termos propostos pela Câmara Municipal	25-09-2014
01.05.03	Ata da reunião da Câmara Municipal na qual foi dado conhecimento do resultado do procedimento de alienação da participação detida pela Ribeira Grande Mais, E.M., na SDRG	15-11-2015
<b>01.06</b>	<b>Projetada aquisição, pelo Município, dos 152 fogos tomados de arrendamento à SDRG</b>	
01.06.01	Pedido de comparticipação financeira ao IHRU para financiar a aquisição de 152 fogos à SDRG	07-10-2020
01.06.02	Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande – novembro « de 2020	
01.06.03	Ata da reunião da Câmara Municipal em que foi aprovada a Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande	12-11-2020
01.06.04	Município comunica à SDRG a intenção de exercer o direito de opção de compra de 152 fogos	13-01-2021
01.06.05	Ata da sessão da Assembleia Municipal em que foi aprovada a Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande	11-02-2021
01.06.06	Município formaliza, junto da SDRG, o exercício da opção de compra de 152 fogos e ajustamento do preço em virtude de a empresa ter aderido às moratórias que vigoraram entre março de 2020 e setembro de 2021	01-03-2021
01.06.07	Município reitera pedido de comparticipação financeira ao IHRU para financiar a aquisição de 152 fogos à SDRG	28-05-2021
01.06.08	IHRU certifica a conformidade da Estratégia Local de Habitação da Ribeira Grande com os princípios e regras do 1.º Direito – Programa de Apoio ao acesso à Habitação	30-03-2023
01.06.09	Resposta apresentada pelo Município em sede de contraditório, no âmbito da ação 22/D159 – Ponto de situação do processo de aquisição dos 152 fogos à SDRG	24-05-2023
01.06.10	Ofício n.º 152, remetido pelo Município à SDRG comunicando a intenção de exercer a opção de compra dos 152 fogos	13-01-2023
01.06.11	Ofício n.º 463, remetido pelo Município à SDRG dando início formal ao processo de aquisição dos 152 fogos	01-03-2023
<b>02</b>	<b>Plano global da auditoria</b>	
02.01	Informação n.º 197-2023/DAT – UAT III	11-09-2023
<b>03</b>	<b>Correspondência</b>	
<b>03.01</b>	<b>Expedida</b>	
03.01.01	Ofício 2023-1529 Comunicação da auditoria e solicitação de elementos – Pedido 1 – Município	13-09-2023
03.01.02	Quadros I, II e III – Município – Anexo ao Pedido 1	13-09-2023
03.01.03	Ofício 2023-1536 Comunicação da auditoria e solicitação de elementos – Pedido 2 – SDRG	14-09-2023
03.01.04	Quadros II e III – SDRG – Anexo ao Pedido 2	14-09-2023
03.01.05	Correio eletrónico de 21-09-23 – Pedido 3 – Município	21-09-2023
03.01.06	Correio eletrónico de 21-09-23 – Pedido 4 – SDRG	21-09-2023
03.01.07	Correio eletrónico de 28-09-23 – Pedido 5 – SDRG	28-09-2023

N.º (Pasta/ficheiro)	Documento	Data
03.01.08	Correio eletrónico de 06-10-23 – Pedido 6 – Município	06-10-2023
<b>03.02</b>	<b>Recebida</b>	
03.02.01	Notificação de receção do ofício 2023-1529 – Município	14-09-2023
03.02.02	Resposta ao Pedido 1 – Município	19-09-2023
03.02.03	Resposta ao Pedido 3 – Município 1	21-09-2023
03.02.04	Resposta ao Pedido 3 – Município 2	21-09-2023
03.02.05	Resposta ao Pedido 2 – SDRG 1	20-09-2023
03.02.06	Resposta ao Pedido 2 – SDRG 2	21-09-2023
03.02.07	Resposta ao Pedido 3 – Município 3	22-09-2023
03.02.08	Resposta ao Pedido 3 – Município 4	22-09-2023
03.02.09	Resposta ao Pedido 3 – Município 5	22-09-2023
03.02.10	Resposta ao Pedido 4 – SDRG	21-09-2023
03.02.11	Resposta ao Pedido 5 – SDRG	08-10-2023
03.02.12	Resposta ao Pedido 6 – Município	11-10-2023
<b>04</b>	<b>Documentos de suporte</b>	
<b>04.01</b>	<b>Documentos de prestação de contas da SDRG</b>	
04.01.01	Exercício de 2013	2013
04.01.02	Exercício de 2014	2014
04.01.03	Exercício de 2015	2015
04.01.04	Exercício de 2016	2016
04.01.05	Exercício de 2017	2017
04.01.06	Exercício de 2018	2018
04.01.07	Exercício de 2019	2019
04.01.08	Exercício de 2020	2020
04.01.09	Exercício de 2021	2021
04.01.10	Exercício de 2022	2022
04.01.11	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2014	dezembro 2014
04.01.12	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2015	dezembro 2015
04.01.13	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2016	dezembro 2016
04.01.14	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2017	dezembro 2017
04.01.15	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2018	dezembro 2018
04.01.16	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2019	dezembro 2019
04.01.17	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2020	dezembro 2020
04.01.18	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2021	dezembro 2021
04.01.19	Balancete analítico após encerramento – exercício de 2022	dezembro 2022
04.01.20	Balancete analítico de agosto de 2023	agosto 2023
<b>04.02</b>	<b>Contratos de arrendamento com prazo certo e opção de compra</b>	
04.02.01	Cessão da posição contratual da Ribeira Grande Mais ao Município	19-12-2014
04.02.02	Primeiro aditamento aos contratos	01-01-2014
04.02.03	Relatório do ROC – Atualização das rendas	28-11-2015
04.02.04	Segundo aditamento – Arrendamento 33 fogos Matriz	07-05-2015
04.02.05	Segundo aditamento – Arrendamento 30 fogos Ribeirinha	07-05-2015
04.02.06	Segundo aditamento - Arrendamento 89 fogos Rabo de Peixe	07-05-2015

N.º (Pasta/ficheiro)	Documento	Data
<b>04.03</b>	<b>Execução financeira dos contratos de arrendamento e de subarrendamento</b>	
04.03.01	Execução anual arrendamentos	19-09-2023
04.03.02	Execução anual arrendamentos desagregada por conjunto habitacional	19-09-2023
04.03.03	Execução anual subarrendamentos desagregada por conjunto habitacional	21-09-2023
04.03.04	Protocolo celebrado entre o Município e a Autoridade Tributária e Aduaneira e respetiva adenda	07-09-2017 07-03-2019
<b>04.04</b>	<b>Execução dos contratos de comparticipação celebrados com o IHRU e com a Região Autónoma dos Açores (ARAAL)</b>	
04.04.01	Execução anual	21-09-2023
<b>04.05</b>	<b>Município – Conta corrente da despesa para a entidade SDRG</b>	
04.05.01	Exercício de 2014	15-09-2023
04.05.02	Exercício de 2015	15-09-2023
04.05.03	Exercício de 2016	15-09-2023
04.05.04	Exercício de 2017	15-09-2023
04.05.05	Exercício de 2018	15-09-2023
04.05.06	Exercício de 2019	15-09-2023
04.05.07	Exercício de 2020	15-09-2023
04.05.08	Exercício de 2021	15-09-2023
04.05.09	Exercício de 2022	15-09-2023
04.05.10	Exercício de 2023 - até agosto	15-09-2023
<b>04.06</b>	<b>Alienação da participação da Ribeira Grande Mais na SDRG</b>	
04.06.01	Contrato de compra e venda de ações	30-12-2014
<b>04.07</b>	<b>Correção dos registos contabilísticos associados às locações financeiras</b>	
04.07.01	Demonstração dos cálculos subjacentes às correções efetuadas	24-10-2023
<b>04.08</b>	<b>Esclarecimentos prestados relativamente ao processo de tomada de decisão de atualização das rendas em 2015</b>	
04.08.01	Correio eletrónico do Município, a prestar esclarecimentos sobre o assunto	11-10-2023
04.08.02	Regulamento da organização dos serviços municipais	17-01-2011
04.08.03	Regulamento da estrutura orgânica da Câmara Municipal da Ribeira Grande	10-07-2015
04.08.04	Regulamento da constituição das unidades flexíveis no âmbito da estrutura orgânica da Câmara Municipal da Ribeira Grande	15-07-2015
<b>04.09</b>	<b>Pagamento do serviço da dívida pela SDRG e projeção dos encargos até à maturidade dos empréstimos</b>	
04.09.01	Extratos de crédito emitidos pela CGD	19-09-2023
04.09.02	Extrato conta corrente dos empréstimos 2014	15-09-2023
04.09.03	Extrato conta corrente dos empréstimos 2015	15-09-2023
04.09.04	Extrato conta corrente dos empréstimos 2016	15-09-2023
04.09.05	Extrato conta corrente dos empréstimos 2017	15-09-2023
04.09.06	Extrato conta corrente dos empréstimos 2018	15-09-2023
04.09.07	Extrato conta corrente dos empréstimos 2019	15-09-2023
04.09.08	Extrato conta corrente dos empréstimos 2020	15-09-2023
04.09.09	Extrato conta corrente dos empréstimos 2021	15-09-2023
04.09.10	Extrato conta corrente dos empréstimos 2022	18-09-2023
04.09.11	Extrato conta corrente dos empréstimos 2023 - até agosto	18-09-2023
04.09.12	Plano financeiro do empréstimo n.º 9015005969791 – 14 600 308,66 euros	15-09-2023
04.09.13	Plano financeiro do empréstimo n.º 9015005969791 – 2 409 525,90 euros	15-09-2023
<b>05</b>	<b>Papéis de trabalho</b>	
05.01	Limite da dívida total 2020	setembro 2023
05.02	Comparticipação IHRU – Rendas pagas arrendatários	setembro 2023
05.03	Reconhecimento inicial das locações financeiras emergentes dos contratos designados de arrendamento com prazo certo e opção de compra – Recálculo	setembro 2023
05.04	Matriz resultados	02-10-2023



N.º (Pasta/ficheiro)	Documento	Data
05.05	Amostra – Processos de despesa – Rendas	setembro 2023
05.06	Evolução Euribor 2007-2023	setembro 2023
05.07	Empréstimos contratados pela SDRG	setembro 2023
05.08	Serviço da dívida dos empréstimos contraídos pela SDRG – 2007-2023 (até julho)	setembro 2023
05.09	Indicadores económicos e financeiros SDRG – 2009 a 2022	setembro 2023
05.10	Rendas vs. serviço da dívida e valores de opção de compra – Cenário atual	outubro 2023
05.11	Rendas vs. serviço da dívida – Cenário 2015-2034, sem atualização das rendas	outubro 2023
05.12	Rendas vs. serviço da dívida – Cenário 2015-2034, com atualização das rendas coeficientes INE	outubro 2023
05.13	Rendas vs. serviço da dívida – Cenário 2015-2034, apenas com atualização das rendas em 2015	outubro 2023
05.14	Rendas vs. serviço da dívida – Cenário inicial 192 fogos vs. serviço da dívida de acordo com as condições de financiamento inicialmente contratadas	outubro 2023
05.15	Subarrendamentos – Rendas em atraso	outubro 2023
05.16	Opção de compra vs. serviço da dívida – Pressupostos do cenário atual	outubro 2023
<b>06</b>	<b>Relato</b>	
06.01	Relato	15-11-2023
<b>07</b>	<b>Contraditório</b>	
07.01	<i>Ofícios remetidos</i>	
07.01.01	Ofício n.º 1912-ST – Contraditório – Município da Ribeira Grande	15-11-2023
07.01.02	Ofício n.º 1913-ST – Contraditório – SDRG, S.A.	15-11-2023
07.01.03	Correio eletrónico S 2023-1985/SDG – Comunica à SDRG, S.A., autorização para prorrogação do prazo de resposta em sede de contraditório	24-11-2023
07.02	<i>Respostas</i>	
07.02.01	Acusa receção ofício n.º 1912-ST – Contraditório – Município da Ribeira Grande	16-11-2023
07.02.02	Ofício s/n, da SDRG, S.A. – Pedido de prorrogação do prazo de resposta em sede de contraditório	23-11-2023
07.02.03	Entrada n.º 1897/23 - Correio eletrónico - Resposta dada em contraditório - Município da Ribeira Grande	30-11-2023
07.02.04	Ofício n.º 4210 – Município da Ribeira Grande - Atualização do valor das rendas para 2024	05-11-2023
07.02.05	Ofício n.º 4212 – Município da Ribeira Grande - Amortização extraordinária dos empréstimos	22-11-2023
07.02.06	Ofício n.º 4334 – Município da Ribeira Grande – Reitera a intenção de exercer a opção de compra dos 152 fogos	29-11-2023
07.02.07	Município da Ribeira Grande – Valor de compra dos fogos pelos contratos de arrendamento e capacidade de endividamento	30-11-2023
07.02.08	Entrada n.º 1897/23 - Correio eletrónico de 30-11-2023 - Resposta dada em contraditório - Município da Ribeira Grande - Restantes documentos anexos	30-11-2023
07.02.09	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico - Resposta dada em contraditório – SDRG, S.A.	07-12-2023
07.02.10	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico - Resposta dada em contraditório – SDRG, S.A. – Documentos anexos	07-12-2023
07.02.11	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2015	07-12-2023
07.02.12	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2016	07-12-2023
07.02.13	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2017	07-12-2023
07.02.14	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2018	07-12-2023
07.02.15	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2019	07-12-2023
07.02.16	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2020	07-12-2023



N.º (Pasta/ficheiro)	Documento	Data
07.02.17	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2021	07-12-2023
07.02.18	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2022	07-12-2023
07.02.19	Entrada n.º 1935/23 - Correio eletrónico de 07-12-2023 - Resposta dada em contraditório - SDRG, S.A.- Documentos de despesa - 2023	07-12-2023
<b>08</b>	<b>Relatório</b>	
08.01	Relatório n.º 15/2023 – FS/SRATC	21-12-2023