



ACÓRDÃO N.º 38/2007 - 01.Mar.2007 - 1ªS/SS

(Processo n.º 1987/06)

SUMÁRIO:

1. Da análise da estrutura contratual submetida a visto resulta que o futuro contrato de locação financeira imobiliária a celebrar pelo município consubstancia afinal um contrato de empréstimo de longo prazo, destinado ao saneamento financeiro do município, em que os respectivos imóveis assumem uma função de garantia.
2. Tendo por referência o valor das receitas indicado pelo município para efeitos de cálculo da sua capacidade legal de endividamento e do seu limite de endividamento líquido, resultam ultrapassados os limites referidos no art.º 33.º, n.º 1 e 2 da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro (que aprova o Orçamento do Estado para 2006).
3. A violação dos normativos citados, de inquestionável natureza financeira, constituem fundamento de recusa de visto nos termos da 2.ª parte da al. b) do n.º 3 do art.º 44.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto.

Conselheiro Relator: Lídio de Magalhães



Transitou em julgado em 26/03/07

Acórdão nº 38 /07 – 1.MAR.07 – 1ªS/SS

Processo nº 1987/06

I – DOS FACTOS

1. A Câmara Municipal de Fornos de Algodres (CMFA) remeteu para fiscalização prévia uma minuta de contrato de locação financeira imobiliária a celebrar com o Banco BPI, S.A.

2. Através desta operação, a CMFA pretende arrecadar receitas com o desiderato de amortizar o passivo existente e para fazer face a outros compromissos assumidos.

3. Para além dos factos referidos em 1. e 2., releva para a decisão a seguinte factualidade:
 - A)** Em reunião de 14/09/2005, a CMFA deliberou, nomeadamente, contratar, mediante concurso público internacional, uma operação de *lease-back*, tendo por objecto o Hotel de Vila Ruiva.



Tribunal de Contas

- B)** Em reunião de 10/11/2005, a Assembleia Municipal pronunciou-se favoravelmente à realização de operações de financiamento pelo Município.
- C)** Nos termos do Caderno de Encargos, o objecto do contrato consiste na locação financeira imobiliária (*sale and lease-back*) do Complexo Turístico de Vila Ruiva (Complexo Turístico), propriedade do Município, o qual é composto por um conjunto de três imóveis, mais concretamente por Solar, Hotel e terreno circundante com a área de 141.072,00 m².
- D)** De acordo com o referido documento, o valor base atribuído ao Complexo Turístico é de € 4.000.000,00, destacando-se, ainda, o seguinte:
- a)** O prazo da operação é de 20 anos;
 - b)** O valor residual será de 2% do valor da proposta apresentada;
 - c)** As rendas terão uma periodicidade trimestral.
- E)** Por seu turno, nos termos do Programa de Concurso a adjudicação é efectuada de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes factores, por ordem decrescente de importância:
- a)** Taxa de juro mais baixa para a operação – 60%;
 - b)** Maior valor atribuído aos imóveis (desde que acima do valor base proposto) – 35%;
 - c)** Menos encargos com a montagem da operação – 5%.



Tribunal de Contas

- F)** De entre os dois concorrentes que se apresentaram ao concurso, a comissão de análise das propostas propôs a adjudicação ao Banco BPI, S.A.
- G)** Nos termos da proposta desta Sociedade, o valor do financiamento cifra-se em € 4.000.000,00, sendo a taxa implícita aplicável às rendas a resultante da *Euribor*_{3m}, com um *spread* de 1%, sem arredondamentos.
- H)** Em reunião de 30/05/2006, a CMFA deliberou adjudicar nos termos propostos pela referida comissão.
- I)** Por seu turno, em reunião de 09/11/2006 a CMFA aprovou as minutas da escritura de compra e venda e do contrato de locação financeira imobiliária.
- J)** Nos termos da minuta da escritura de compra e venda, o Município de Fornos de Algodres vende ao Banco BPI, S.A., pelo valor de € 4.000.000,00, os seguintes imóveis, que constituirão o objecto do contrato de locação financeira:
- a)** Prédio urbano, composto de edifício de rés-do-chão e primeiro andar, destinado a serviços, sito na Rua do Outeiro, freguesia de Vila Ruiva e concelho de Fornos de Algodres, descrito na Conservatória do Registo Predial de Fornos de Algodres sob o número 255 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 91;
 - b)** Prédio misto, composto de regadio, sequeiro, oliveiras, fruteiras, pinhal, mato e pastagem e um edifício composto de três pisos, destinado a



serviços, sito na Quinta do Outeiro, freguesia de Vila Ruiva e concelho de Fornos de Algodres, descrito na Conservatória do Registo Predial de Fornos de Algodres sob o número 254 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 948, sendo que ainda não foi atribuído valor patrimonial à parte urbana, não obstante encontrar-se provisoriamente inscrito na matriz sob o artigo 408.

K) Nos termos da minuta do contrato de locação financeira imobiliária, a operação terá um prazo de 20 anos a contar da data de aquisição do imóvel, destacando-se, ainda, os seguintes aspectos:

- a)** O **valor total máximo do investimento** cifra-se em € 4.256.250,00, correspondente à soma do valor de aquisição do imóvel (€ 4.000.000,00) com o valor do IMT (imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis) aplicável (€ 256.250,00);
- b)** As rendas serão fixadas tendo por referência a taxa *Euribor* 3m, acrescida de um *spread* de 1%;
- c)** Número de rendas: 80;
- d)** O valor previsto para a 1.^a renda é de € 331.393,56 e para as restantes é de € 75.143,56;
- e)** Vencimento da 1.^a renda: Data da escritura;
- f)** O **valor total estimado da locação** cifra-se em € 6.352.859,80, correspondente à soma do valor estimado das rendas a pagar, com o valor residual a pagar (€ 85.125,00), caso o Município exerça a opção de compra dos imóveis.



II – DO DIREITO

Da matéria de facto acima referida resulta que o Município irá vender ao Banco BPI, S.A., um prédio urbano e um prédio misto, os quais serão posteriormente locados ao Município pelo Banco, tendo aquele a opção de compra no final do contrato.

Embora as partes designem como “Locação Financeira Imobiliária” o futuro contrato a celebrar, substancialmente está-se perante um empréstimo de longo prazo, destinado a saneamento financeiro do Município, em que os imóveis assumem uma função de garantia.

De facto, a estrutura contratual em apreço apresenta os elementos essenciais de um contrato de empréstimo, como resulta do seguinte:

a) Produto de empréstimo e taxa de juro

Através do contrato, o Município encaixa desde logo o montante de € 4.000.000,00, obrigando-se a pagar o montante de € 6.352.859,80, representando o diferencial, para além do valor do IMT (€ 256.250,00), a remuneração do Banco pela cedência dos fundos, a qual resultará da aplicação da *Euribor*_{3m} acrescida de um *spread* de 1%.



b) Prazo do empréstimo, plano de reembolso do capital e do pagamento dos juros

O empréstimo terá uma duração de vinte anos, sendo o reembolso do capital e o pagamento dos juros efectuados trimestralmente.

c) Regime sancionatório

Em caso de mora, a taxa de juro aplicável será acrescida de uma sobretaxa de 4%.

d) Garantias

Os imóveis em questão assumem uma função de garantia do crédito concedido, embora de forma atípica por implicar a transmissão da propriedade a favor do Banco.

É com este desiderato, ou seja a obtenção do empréstimo, que o Município aceita alienar os imóveis, quando é sua intenção detê-los como se fossem sua propriedade, conforme resulta do facto de pretender readquiri-los após a venda ao Banco e por um preço muito superior ao da sua alienação.

Feita a caracterização legal do tipo de contrato em apreço, importa apurar qual o regime legal aplicável ao endividamento municipal, tendo em consideração que é jurisprudência pacífica deste Tribunal que, para esse efeito, se deve atender ao direito vigente na data da celebração do contrato.



Tribunal de Contas

Estando-se perante uma minuta de contrato e perspectivando-se que o mesmo seria celebrado no ano corrente, o regime jurídico aplicável consta, no que ao presente caso interessa, da Lei n.º 53-A/2006, de 29/12 (Lei que aprova o Orçamento do Estado para 2007).

Nos termos do número 1 do artigo 33.º deste diploma, o montante da dívida de cada município referente a empréstimos de médio e longo prazos não pode exceder no final de 2007 a soma do montante das receitas proveniente de impostos municipais, das participações dos municípios previstas no artigo 24.º, da derrama e da participação nos resultados das entidades do sector empresarial local relativos ao ano anterior.

Ou seja, a capacidade legal de endividamento dos municípios é aferida em termos de *stock* da dívida referente a empréstimos de médio e longo prazos, tendo, ainda, por limite o valor resultante do somatório das receitas supra mencionadas.

Por seu turno, nos termos do número 2 do referido preceito, o montante do endividamento líquido de cada município não pode exceder 125% do montante das receitas supra referidas.

Segundo informação prestada pelo Município, o montante estimado da dívida resultante de empréstimos de médio e longo prazo, com referência a



Tribunal de Contas

31/12/2007, ascenderá a € 11.929.488,00, bem como o montante estimado do endividamento líquido nessa data ascenderá a € 20.061.973,01.

Tendo por referência o valor das receitas indicado pelo Município como as relevantes para efeitos de cálculo da sua capacidade legal de endividamento e do seu limite de endividamento líquido (€ 4.214.490,61), resulta que em 31/12/2007 se encontrarão largamente ultrapassados os limites acima referidos.

Ou seja, com a contracção da operação em análise serão violados directamente os normativos constantes dos números 1 e 2 do artigo 33.º da Lei n.º 53-A/2006, de 29/12, o que, face à natureza financeira dos mesmos e à redacção da 2.ª parte da alínea b) do número 3 do artigo 44.º da Lei n.º 98/97, de 26/08, constitui fundamento de recusa de visto à minuta do contrato.

III - DECISÃO

Termos em que, com fundamento na 2.ª parte da alínea b) do número 3 do artigo 44.º da Lei n.º 98/97, de 26/08, acordam em recusar o visto à minuta do contrato.

São devidos emolumentos.

Lisboa, 1 de Março de 2007.



Tribunal de Contas

Os Juízes Conselheiros,

Lídio de Magalhães

Pinto Almeida

Helena Ferreira Lopes

O Procurador-Geral Adjunto,