



**Mantido pelo acórdão n°
23/2007, de 17/12/07, proferido
no recurso n° 19/07**

Proc. n° 213/07

Acórdão 105/ O7JUL 17/1ª S/SS

Acordam os Juízes do Tribunal de Contas na 1ª Secção, em Subsecção

1. A Câmara Municipal da Figueira da Foz (CMFF) remeteu para fiscalização prévia 2 minutas de contratos, uma de compra e venda e outra de locação financeira imobiliária, da Fracção “H”, com a área de 1.188,802m², sita na esplanada Silva Guimarães, freguesia de S. Julião, dessa cidade, inscrita na matriz predial urbana sob o n° 5842 e descrita na 1ª Conservatória do Registo Predial sob a ficha n° 2269/S. Julião, fracção de que o Município é proprietário, sendo os contratos a celebrar com a Caixa Leasing e Factoring-Instituição Financeira de Crédito, S.A.

2.- Além do referido, relevam para a decisão os seguintes factos que se dão como assentes:

2.1. Com a autorização da Assembleia Municipal, obtida na sessão ordinária de 28.06.06, a CMFF deliberou, mediante concurso público, a venda da referida fracção associando-a a uma operação de locação financeira imobiliária, sob a forma de «lease back», pelo valor de € 2 321 000.

2.2. Realizado o concurso foram as referidas venda e locação adjudicadas, em 06/11/06, à Sociedade Financeira com a qual a CMFF se propõe agora contratar.

2.3. O clausulado da minuta da escritura de compra e venda prevê, como núcleo do contrato a celebrar que o Município da Figueira da Foz vende o imóvel identificado em 1, pelo preço que se indica em 2.1, e que a Sociedade aceita realizar essa compra, satisfazendo o preço até à data da escritura.



2.4. A minuta do contrato de locação financeira imobiliária indica como Locador, a Sociedade Financeira, e como Locatário, o Município da Figueira da Foz, e, inter alia, prevê as seguintes cláusulas:

- Imóvel: Fracção, já referida, adquirida pelo Locador sob proposta do Locatário, que aquele cede e este aceita em locação financeira;
- Afectação do imóvel: espaços comerciais;
- Financiamento: € 2 494 031, correspondendo € 2 321 000 ao valor de compra do imóvel, € 150 865, ao valor do IMT e € 22 166,43, ao valor de outros impostos e despesas;
- Prazo: 180 meses, com início na data de celebração do contrato de locação financeira;
- Número e montante das rendas: 4, de € 25 719 e 56, de € 54 225,30;
- Periodicidade e vencimento: trimestral, vencendo-se a 1ª renda na data do início do contrato;
- Valor residual: € 348 150;
- Taxa do contrato: Euribor 6 meses, acrescida de um spread de 0,2200 pontos percentuais, de acordo com o que no contrato melhor se precisa;
- Seguros: a cargo do Locatário;
- Opção de compra: O Locatário tem o direito de optar pela compra do imóvel, no termo do contrato, contra o pagamento do valor residual, ou pela compra antecipada, nas condições que a minuta estipula.
- Outras condições: A entrada em vigor do contrato fica condicionada à verificação cumulativa: a) Da atribuição do Visto do Tribunal de Contas; b) Da aquisição pelo Locador do imóvel referido.

2.5. Segundo dados da Direcção Geral da Administração Local (DGAL), a Autarquia apresenta a seguinte situação de endividamento:

- Limite de endividamento líquido (LEL): € 27.814.604 vs € 41 705 390, valor das dívidas relevantes para o LEL (saldo negativo de € 13 890 786);
- Capacidade legal de endividamento em 2007: € 22 251 683 vs € 15 988 202 (saldo + € 6 263 481).



Tribunal de Contas

3. Em sede de análise do processo e porque as minutas em apreciação colocavam a questão de saber se as operações a realizar relevavam para o endividamento do Município e, relevando, se o Município as poderia concretizar, entendeu-se ouvi-lo, tendo, em síntese, informado:

- Que, “em substância, todos os modelos financeiros visam resolver problemas de liquidez, pelo que, na sua essência, pode-se considerar que um contrato de leasing imobiliário não é diferente de um empréstimo de longo prazo”;
- Que o Município não optou por este modelo para ultrapassar eventuais limites legais à contratação de empréstimo de longo prazo uma vez que ele “tem capacidade legal para contratar empréstimos de longo prazo por valor bem superior ao contrato em apreciação, atendendo ao disposto na Lei das Finanças Locais em vigor”.
- Que a operação financeira realizada reúne todos os requisitos legais e teve em vista manter o controlo sobre a utilização dos espaços comerciais pelos sublocatários, atrair interessados para a exploração desses espaços e contribuir para a “dinamização de uma zona importante da cidade e, por outro lado, obter receita, em resultado da alienação daquele espaço”.
- Que o Município “dispõe de capacidade legal de endividamento de médio e longo prazo, até ao limite de, aproximadamente, € 5, 6 milhões” e “no que respeita ao endividamento líquido do Município, este diminui para além do mínimo definido legalmente (...)”.

Verificando-se que os dados fornecidos pelo Município não conferiam com os da DGAL, houve a necessidade de obter esclarecimentos sobre esse ponto, vindo o Município, sem contrariar os dados da DGAL (supra, 2.5), a dizer que o contrato de locação financeira “tem um efeito neutro sobre o nível de endividamento líquido uma vez que no seu conjunto - venda da fracção H e contrato de locação financeira imobiliária — tem impactos equivalentes ao nível do passivo e do activo (disponibilidades), este também relevante para determinação do endividamento municipal”, que “os meios financeiros obtidos com a venda da referida fracção, permitir-nos-á reduzir o passivo de curto prazo, o que tem efeito positivo ano nível do endividamento” e que “face aos dois efeitos conjugados, esta operação não implica que o nível de endividamento do município, no final de 2007, não se acomode ao disposto no artº 4 do artº 33º da Lei nº 53-A/2006, 29 DEZ”.

4. Conhecendo:

As operações que o Município pretende concretizar representam, como se viu, um negócio jurídico complexo que inclui:



Tribunal de Contas

- a) Uma compra e venda (o Município vende a fracção à Sociedade Financeira e encaixa o preço respectivo);
- b) Um contrato de locação financeira (a Sociedade Financeira - Locador - disponibiliza ao Município - Locatário - o uso e fruição da fracção que adquiriu, destinada a espaços comerciais, e este satisfaz uma renda, de valor certo e com montantes, datas de vencimento, periodicidade e prazo determinados;
- c) A faculdade dada ao Município de resolver a venda (cláusula a retro - ver artº 927º CC), no fim do prazo da locação financeira, ou antes, mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro, a determinar em função da data em que a resolução tenha lugar, de acordo com a respectiva cláusula contratual;
- d) A faculdade que o Município tem de sublocar a exploração dos espaços comerciais a terceiros.

Como o Município reconhece, a operação de locação financeira imobiliária, cujos contornos estão assentes, representa, na substância, uma forma de resolver problemas de liquidez, e traduz-se na obtenção imediata de um financiamento a amortizar numa perspectiva de longo prazo (180 meses), amortização que inclui o capital recebido, os encargos da operação e a remuneração da Sociedade Financeira pela cedência dos fundos, a qual resultará de uma taxa calculada em função da Euribor a 6 meses, acrescida de um spread, conforme acordado.

A operação, como o Município também reconhece, embora tendo uma específica caracterização jurídica e daí a sua autonomia conceptual, inclui urna relação contratual essencialmente assimilável, na sua estrutura e função, à que é própria de um empréstimo, neste caso, de longo prazo e, como tal, não pode deixar de relevar para o endividamento municipal, vistos os n.ºs 1 e 2 do artº 33º da. lei 53-A/06, 29DEZ e os art.ºs 35º ss/ da Lei 02/07 (LFL), 15JAN. No mesmo sentido, o Acórdão n.º 38 /07- 1.MAR.07 – 1ªS/SS.

Conclusão que não é afastada, ainda que a locação financeira se entendesse não reconduzível a empréstimo, pois que, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, como do artº 36º da LFL, para o cálculo do endividamento municipal relevam os passivos, «qualquer que seja a sua forma, incluindo, nomeadamente, os empréstimos contraídos, os contratos de locação financeira e as dívidas a fornecedores».



Tribunal de Contas

Vistos os factos (supra, 2.5), porque a Autarquia já ultrapassa, sem o cômputo da dívida que pretende contrair, em € 13.890.786, o limite de endividamento líquido total legalmente autorizado, é-lhe vedada a operação financeira que insiste em querer consumir.

A Autarquia diz que o contrato de locação financeira tem um efeito neutro sobre o nível de endividamento líquido por serem equivalentes os impactos no passivo e no activo e por servirem os meios financeiros obtidos para reduzir o passivo de curto prazo. De facto, sempre que há um empréstimo, contabilisticamente, a dívida que se contrai, a prazo mais ou menos longo, gera um encaixe financeiro imediato.

O problema é que, neste momento, ultrapassado que está o limite de endividamento, nos termos do n.º 2, do referido art.º 33.º, o Município não pode endividar-se mais.

E, sem a demonstração, que não é feita, de, no fim de 2007, a dívida se conter nos limites a que alude o n.º 4 do art.º 33.º, a prognose de que assim sucederá não passa de pia intenção. Até porque, não sendo a receita consignada, nada garante que ela seja utilizada para diminuir o passivo.

As normas sobre o endividamento municipal acima referidas têm natureza financeira e a sua violação, decorrente da celebração dos contratos ora em minuta, constitui fundamento de recusa do Visto, nos termos da 2.ª p da al. b) do n.º 3 do art.º 44.º, da Lei 98/97, 26AG0.

NESTES TERMOS, recusam o Visto.

São devidos emolumentos.

Lisboa, 17JUL07

Amável Raposo (Relator)

Pinto de Almeida

Helena Ferreira Lopes

Fui presente



Tribunal de Contas

O Procurador-Geral Adjunto