



ACÓRDÃO N° 49 /03 – Nov.25-1ªS/PL

RECURSO ORDINÁRIO N° 32/2003

(Processo n° 1 121/03)

SUMÁRIO DO ACÓRDÃO

A aquisição de fogos pelos municípios por ajuste directo ao abrigo do Decreto-Lei n° 159/03, de 18 de Julho só é possível quando, relativamente àqueles, se verificarem cumulativamente as seguintes condições:

- Inserirem-se no âmbito do Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto;
- Fazerem parte de empreendimentos de habitação de custos controlados; e
- Estarem já construídos ou em construção na data de entrada em vigor daquele Decreto-Lei.

Lisboa, 25 de Novembro de 2003.



ACÓRDÃO N.º 49 /03 – Nov.25-1ª S/PL

RECURSO ORDINÁRIO N.º 32/2003

(Processo n.º 1 121/03)

ACÓRDÃO

1. Em sessão de Subsecção da 1ª Secção de 8 de Julho de 2003 foi aprovado o acórdão n.º 79/2003-8.Jul-1ªS/SS que recusou o visto ao contrato promessa de **compra e venda de 41 fracções urbanas**, a construir em dois lotes sites na freguesia de São João da Talha, a celebrar entre a **Câmara Municipal de Loures (CML)** e a empresa **CIDATALHA – Sociedade de Construções, SA.** pelo valor global máximo de **2.000.000,00 €**

A recusa do visto, decidida ao abrigo da al. a) do n.º 3 do art.º 44º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, teve por fundamento a ausência da realização prévia de concurso público legalmente exigível à concretização do negócio onde se insere o contrato promessa de compra e venda ora em causa.

2. Não se conformando com o decidido, o Excelentíssimo Presidente da Câmara, através de advogado com procuração forense nos autos, recorreu do mencionado acórdão pedindo a reapreciação do processo e a consequente concessão do visto.

Em defesa do pretendido apresentou as alegações processadas de fls. 2 a 6 dos autos, que aqui se dão por reproduzidas, onde formulou as conclusões que se transcrevem:



Tribunal de Contas

“1ª Após a prolação do douto Acórdão sob recurso, foi publicado e entrou em vigor o Dec-Lei n° 159/2003, de 18 de Julho;

2ª O novo diploma legal, visa permitir aos municípios, no âmbito do Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, a aquisição, por ajuste directo, de fogos destinados ao alojamento de agregados residentes em barracas e similares;

3ª A “aquisição” a que alude o n° 1 do art° 2° do D.L. 159/2003, abrange os procedimentos em que se mostram concluídos todos os trâmites internos necessários à celebração do contrato-promessa dos fogos a construir em cumprimento do Programa Especial de Realojamento;

4ª O novo regime legal permite, pois, a concessão do visto do Tribunal de Contas ao contrato-promessa celebrado entre o Município de Loures e a empresa Cidatalha, SA.”

3. Sob promoção do Excelentíssimo Senhor Procurador-Geral Adjunto neste Tribunal foi a autarquia questionada sobre se os fogos em questão já estavam construídos ou se achavam em construção ao que respondeu, através do mandatário, (doc. A fls. 23): *“... os fogos objecto do contrato-promessa de compra e venda celebrado em 19 de Novembro de 2002 entre a C. M. Loures e CIDATALHA — Sociedade de Construções, SA, não se encontram construídos nem em construção.*

Mais informa, que não foi emitido alvará de loteamento.”

4. Perante a resposta transcrita no número anterior, o Excelentíssimo Senhor Procurador-Geral Adjunto emitiu douto parecer no sentido da improcedência do recurso e da manutenção da recusa do visto, isto porque se verifica *“a inexistência de pressupostos de facto que, em relação ao caso concreto, permitam aplicar aquele diploma”*, o Decreto-Lei n° 159/03, de 18 de Julho.



5. Corridos os demais vistos legais cumpre apreciar e decidir.

5.1. Os Factos

No requerimento de interposição do recurso o recorrente não questiona a matéria de facto dada como provada no acórdão recorrido.

Importa, apesar disso, recordá-la, transcrevendo-a:

1. *“A empresa é proprietária dos prédios onde serão implantados os lotes com as 41 fracções autónomas (cláusula 1.ª);*
2. *O preço de venda “corresponderá a oitenta por cento do preço máximo de venda aplicável à respectiva tipologia” de acordo com a Portaria prevista no n.º 2 do art.º 6.º do DL n.º 163/93, de 7/5 em vigor à data da escritura pública de aquisição, não podendo exceder o montante global de 2 000 000 € (cláusula 7.ª);*
3. *O pagamento será efectuado, de acordo com a cláusula 8.ª, nos seguintes termos:*
 - *20% no prazo de 15 dias após o visto deste Tribunal, “cumulativamente com o início da construção”;*
 - *40% com a entrega de 22 fogos;*
 - *o restante, “no acto de celebração da escritura pública de compra e venda”;*
4. *Existe um “Acordo Geral de Adesão” entre o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE), o Instituto Nacional de Habitação (INH) e o Município de Loures, celebrado em 31/1/95, tendo em vista a erradicação de barracas e resolução do problema habitacional de 3 904 famílias;*



5. *Entre outras disposições do referido “Acordo” conta-se a da cláusula 8.ª, al. d), de acordo com a qual é obrigação do Município “lançar atempadamente os respectivos concursos públicos para adjudicação das obras (...)”;*
6. *Os ora contratantes haviam celebrado, em 21/11/2001, um “protocolo”, nos termos do qual a CIDATALHA se comprometia a construir os 41 fogos necessários ao realojamento de igual número de famílias precariamente alojadas em uma parcela de um prédio da referida empresa (cfr. cl. 4.ª);*
7. *Mais se comprometia a construir “o respectivo equipamento social e espaço comercial”, tudo “através da celebração de um Contrato de Desenvolvimento de Habitação (CDH) a celebrar ao abrigo de Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de Maio, ou por outra forma que entenda por mais conveniente” (ibidem);*
8. *Por seu turno, na cláusula 5.ª do mesmo “protocolo” a Câmara Municipal “compromete-se a adquirir à CIDATALHA não só os fogos mas também “as fracções autónomas relativas ao equipamento social e espaço comercial incluídos nos dois lotes objecto do presente Acordo, por 80% do preço calculado em função do preço máximo por metro quadrado de área bruta de construção, fixado pelo número 4 da Portaria n.º 1 052/2001, de 3 de Setembro, ou do n.º equivalente da Portaria que revogue esta, e que esteja em vigor à data da realização da escritura pública de compra e venda”;*
9. *Segundo informação do Município não está celebrado qualquer Contrato de Desenvolvimento de Habitação (cfr. Anexos ao ofício n.º 20 432, de 17/6/2003);*



10. Ainda segundo a mesma informação, os fogos ainda não se encontram em construção”.

- Ao contrato em questão foi recusado o visto pelo acórdão n.º 79/2003-8.Jul-1.ªS/SS.

5.2. Apreciando.

O recorrente, tal como não questiona a matéria de facto dada como provada no acórdão recorrido, também não põe em crise a argumentação jurídica que fundamentou a recusa do visto ao contrato-promessa de compra e venda em questão.

Vem somente invocar legislação nova, publicada já depois de prolatado o acórdão recorrido, sobre a aquisição de fogos pelos municípios em empreendimentos de habitação de custos controlados destinados a assegurar o realojamento de agregados familiares ao abrigo de operações municipais de realojamento, o Decreto-Lei n.º 159/03, de 18 de Julho, designadamente o seu art.º 2.º, n.º 1.

Dispõe este normativo:

*“No âmbito do Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, e dos programas municipais de realojamento desenvolvidos ao abrigo do regime dos Decretos-Leis n.º 226/87, de 6 de Junho, e 197/95, de 29 de Julho, é permitida aos municípios a **aquisição** por ajuste directo de fogos e de equipamento complementar destes, **já construídos ou em construção**, em empreendimentos de habitação de custos controlados”* (destaque nosso).

A clareza do preceito acabado de transcrever aliada ao que se esclarece no preâmbulo do diploma quando refere que este “visa ... criar uma medida transitória que permita a existência de condições de aquisição excepcionais” e



Tribunal de Contas

ainda o que se estatui no n.º 1 do art.º 1.º - “o regime previsto pelo presente diploma só é aplicável às situações referidas no n.º 1 do artigo 2.º existentes à data da publicação do presente diploma” -, leva a concluir que a aquisição, por ajuste directo, de fogos pelos municípios está dependente, quanto àqueles, de três condições que têm de verificar-se cumulativamente:

- Inserirem-se no âmbito do Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto;
- Fazerem parte de empreendimentos de habitação de custos controlados; e
- Estarem já construídos ou em construção na data de entrada em vigor daquele Decreto-Lei.

Da factualidade dada como provada no acórdão recorrido resultam preenchidas as duas primeiras condições.

A terceira, ou seja, estarem os fogos a adquirir “já construídos ou em construção”, também no acórdão recorrido havia ficado provado que, então, não se verificava. E continua a não se verificar, como o admite expressamente a CML no documento de fls. 23, transcrito em **3**.

Não é, pois, no caso em apreço, possível o recurso ao ajuste directo previsto no n.º 1 do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 159/03, de 18 de Julho.

- 6.** Assim, pelos fundamentos expostos, acorda-se em Plenário da 1.ª Secção em negar provimento ao recurso, mantendo a recusa do visto ao contrato em questão.

São devidos emolumentos [n.º 1, al. b) do art.º 16.º do Regime Jurídico dos Emolumentos do Tribunal de Contas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de Maio].

Diligências necessárias.

Lisboa, 25 de Novembro de 2003.



Tribunal de Contas

(RELATOR: Cons. Pinto Almeida)

(Cons^a. Adelina Sá Carvalho)

(Cons. Ribeiro Gonçalves)

O Procurador-Geral Adjunto

(Jorge Leal)