

PROCESSO N.º 6/2002 – AUDIT. 1ª S.

Relatório de Auditoria n.º 4/2004



*ACÇÃO DE FISCALIZAÇÃO CONCOMITANTE AOS
PROGRAMAS DE REALOJAMENTO PROMOVIDOS
PELA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA*

Tribunal de Contas
Lisboa
2004



ÍNDICE GERAL

Relação de Siglas	2
PARTE I - Sumário Executivo	
I – Introdução	
1.1 Âmbito e Objectivos	3
1.2 Metodologia e Procedimentos	3
1.3 Enquadramento dos Programas Habitacionais	4
1.4 Conclusões	6
1.5 Recomendações	9
1.6 Eventuais Infracções Financeiras Evidenciadas	
1.6.1 Infracções Financeiras	11
1.6.2 Responsabilidade Reintegratória	11
1.6.3 Responsabilidade Sancionatória	11
PARTE II - Corpo do Relatório	
Capítulo I - Programa Municipal de Realojamento (PMR)	
1.1 Processo de Candidatura	15
1.2 Acordo de Colaboração	16
1.3 Concretização do Acordo pela Autarquia	18
1.4 Ponto da Situação [PMR]	26
Capítulo II - Programa Especial de Realojamento (PER)	
2.1 Processo de Candidatura	28
2.2 Acordo Geral de Adesão (AGA)	28
2.3 Concretização do AGA pela Autarquia	29
2.4 Ponto da Situação [PER]	37
Capítulo III - Observações da Auditoria	
3.1 - <u>Observações comuns aos 2 PHCC (PMR e PER)</u>	38
3.1.1 Deficiente planeamento das acções promovidas pela CMM para suprimir as carências habitacionais do concelho, bem como da ulterior execução física e financeira do contratualizado no Acordo de Colaboração e no AGA, celebrados ao abrigo do PMR e do PER, respectivamente	38
3.1.2 Taxas e Licenças	42
3.1.3 Da legalidade das “Permutas” de terrenos municipais pelos fogos a adquirir	46
3.1.4 Empréstimos: Desvio do Fim	49
3.2 - <u>Observações – PMR</u>	50
3.2.1 Trabalhos a Mais não formalizados em documento escrito	51
3.2.2 Trabalhos a Mais <i>versus</i> Obra Nova	52
3.2.3 Comparticipação do INH em encargos atinentes ao Trespasse e Trabalhos a Mais verificados no empreendimento “Construção de 90 fogos de custos controlados, no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim” ...	54
3.2.4 Execução de Trabalhos a Mais após a Recepção provisória da(s) Obra(s)	55
3.2.5 Outras Situações	57
3.3 - <u>Observações – PER</u>	
3.3.1 Modelo adoptado: Construção vs Aquisição	60
3.3.2 Financiamentos a fundo perdido	64
3.3.3 Actualizações de Preços	65
PARTE III - Decisão	
Decisão	67
Ficha Técnica	68
Anexos:	
Anexo I – Diversos (Mapas/Quadros)	
Anexo II – Contratos de Empreitada de Obras Públicas outorgados pela Autarquia no âmbito do PMR	
Anexo III – Caderno de Referências patenteado no âmbito da consulta ao mercado efectuada no âmbito do PMR	
Anexo IV – Contratos celebrados em execução do AGA ao PER com entidades construtoras	
Anexo V – Relação dos Responsáveis	



RELAÇÃO DE SIGLAS

Ac -	Acórdão
AGA -	Acordo Geral de Adesão
AMM -	Assembleia Municipal da Maia
AR -	Assembleia da República
Cap. -	Capítulo
CDH -	Contrato de Desenvolvimento para Habitação
CMM -	Câmara Municipal da Maia
CPA -	Código do Procedimento Administrativo ⁽¹⁾
CRP -	Constituição da República Portuguesa
DGTC -	Direcção Geral do Tribunal de Contas
DL -	Decreto-Lei
DR -	Diário da República
IGAPHE -	Instituto de Gestão e de Alienação do Património Habitacional do Estado
INH -	Instituto Nacional de Habitação
IVA -	Imposto Sobre o Valor Acrescentado
LAL -	Lei das Autarquias Locais ⁽²⁾
LFL -	Lei das Finanças Locais ⁽³⁾
LOPTC -	Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas ⁽⁴⁾
LS -	Lei dos Solos ⁽⁵⁾
PER -	Programa Especial de Realojamento
PHCC -	Programas Habitacionais de Custos Controlados
PMR -	Programa Municipal de Realojamento
POCAL -	Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais ⁽⁶⁾
Port. -	Portaria
PPI -	Plano Plurianual de Investimentos
Proc. -	Processo
Prop. -	Proposta
RCM -	Resolução do Conselho de Ministros
RJEOP -	Regime Jurídico das Empreitadas de Obras Públicas ⁽⁷⁾
RJLU -	Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos ⁽⁸⁾
RLOP -	Regime jurídico do Licenciamento municipal de Obras Particulares ⁽⁹⁾
RJUE -	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ⁽¹⁰⁾
RPER -	Regime jurídico do PER ⁽¹¹⁾
RPMR -	Regime Jurídico do PMR ⁽¹²⁾
RTHS -	Recomendações Técnicas para a Habitação Social
TC -	Tribunal de Contas

⁽¹⁾ DL n.º 442/91, de 15.11, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 6/96, de 31.01.

⁽²⁾ Lei n.º 169/99, de 18.09 (regime anterior: DL n.º 100/84, de 29.03, alterado pelas Leis n.ºs 25/85, de 12.08, 87/89, de 09.09, 18/91, de 12.06 e 35/91, de 27.07)

⁽³⁾ Lei n.º 42/98, de 06.08, alterada pelas Leis n.ºs 87-B/98 de 31.12, 3-B/2000 de 04.04, 15/2001 de 05.06, 94/2001 de 20.08 e 2/2002 de 28.08 (regime anterior: Lei n.º 1/87, de 06.01, alterada pelo DL n.º 470-B/88, de 19.12 e pela Lei n.º 37/93, de 13.02).

⁽⁴⁾ Lei n.º 98/97, de 26.08, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 87-B/98 de 31.12, e 1/2001 de 04.01.

⁽⁵⁾ DL n.º 794/76, de 05.11, alterado pelos DL's n.ºs 313/80, de 19.08 e 400/84, de 31.12.

⁽⁶⁾ DL n.º 54-A/99 de 22.02, alterado pela Lei n.º 162/99 de 14.09, DL n.º 315/00 de 02.12 e DL n.º 84-A/02 de 05.04.

⁽⁷⁾ DL n.º 59/99, de 02.03, alterado pela Lei n.º 163/99, de 14.09, e DL n.º 159/2000, de 27.07 (regime anterior: DL n.º 405/93, de 10.12, alterado pelo DL n.º 208/94, de 06.08, DL n.º 101/95, de 19.05 e Lei n.º 94/97, de 23.08).

⁽⁸⁾ DL n.º 448/91, de 29.11, alterado pela Lei n.º 25/92, de 31.08, DL n.º 302/92, de 19.12, DL n.º 334/95, de 28.12 e Lei n.º 26/96, de 01.08 (entretanto revogado pelo DL n.º 555/99, de 16.12).

⁽⁹⁾ DL n.º 445/91, de 20.11, alterado pela Lei n.º 29/92, de 05.09, DL n.º 250/94, de 15.10 e Lei n.º 22/96, de 26.07 (entretanto revogado pelo DL n.º 555/99, de 16.12).

⁽¹⁰⁾ DL n.º 555/99, de 16.12, alterado pelo DL n.º 177/2001, de 04.04, e Lei n.º 15/2002, de 22.02.

⁽¹¹⁾ DL n.º 163/93, de 07.05, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 93/95, de 09.05, Lei n.º 34/96, de 29.08 e DL n.º 1/2001, de 04.01.

⁽¹²⁾ DL n.º 226/87, de 06.06 (com interesse, o DL n.º 87/85, de 05.05, que alargou o âmbito subjectivo do DL n.º 226/87, e o DL n.º 197/95, de 29.07, que permitiu a aquisição de fogos no domínio do DL n.º 226/87).



PARTE I

Sumário Executivo

I – Introdução

Em Plenário da 1.ª Secção, o TC deliberou aprovar o Programa Anual das acções a desenvolver junto dos organismos que no ano de 2002 seriam objecto de fiscalização concomitante. A deliberação, tomada ao abrigo do disposto no art.º 38.º n.º 1 alínea b) da LOPTC, revestiu a forma de Resolução (n.º 148/2001), tendo sido publicada no D.R., 2.ª série, n.º 299, de 28 de Dezembro de 2001.

1.1 Âmbito e Objectivos

De acordo com o citado Programa, seriam objecto de fiscalização concomitante as Autarquias que tivessem celebrado protocolos ou contratos com o INH e ou o IGAPHE. Em 12 de Março de 2002 é apresentada a Prop. n.º 3/2002-DCC-UAT 2, na qual se propõe o “Plano da Acção de Fiscalização Concomitante” que, por despacho do Exm.º Sr. Juiz Conselheiro responsável pela área, é aprovada na mesma data.

Os objectivos da presente Acção centram-se, essencialmente, na análise da conformidade legal dos Acordos celebrados com o INH e IGAPHE e respectiva concretização pela Autarquia Local, ao abrigo de Programas de Habitação Social.

1.2 Metodologia e Procedimentos

Visando o cumprimento dos objectivos atrás enunciados, a acção desenvolveu-se segundo as seguintes fases:

- a) Planeamento;
- b) Análise in Loco;
- c) Elaboração do Relato;
- d) Audição dos Responsáveis.

Os trabalhos compreendidos no planeamento da acção desenvolveram-se na DGTC e no INH, tendo-se proposto, como entidade a auditar, a CMM, atendendo, essencialmente, a duas ordens de razões:

1. Não constituiu nem participa, aparentemente, em qualquer entidade com personalidade jurídica autónoma destinada a administrar o parque habitacional do respectivo Concelho;
2. O Acordo Geral de Adesão por si outorgado envolve um elevado volume financeiro.

O proposto obteve a concordância do Exm.º Sr. Conselheiro responsável pela área em 13 de Maio de 2002, conforme expresso na Prop. n.º 5/2002-DCC-UAT 2.

A execução dos trabalhos de campo decorreu nas instalações da CMM, no período compreendido entre 20 de Maio e 14 de Junho de 2002. No desenvolvimento daqueles, e apesar de toda a colaboração prestada por dirigentes e funcionários da Autarquia, a equipa confrontou-se com as seguintes condicionantes⁽¹³⁾:

- a) De acordo com os elementos disponibilizados pelo INH, apenas se encontrava em execução, no Município da Maia um Acordo Geral de Adesão outorgado em 1995, relativo à aquisição de 1.517 fogos no âmbito do PER. No decurso dos trabalhos verificou-se, porém, que ainda se encontrava pendente um

⁽¹³⁾ Que determinaram a prorrogação da acção por quatro dias úteis.



Tribunal de Contas

Acordo de Colaboração, celebrado pela CMM em 1989 respeitante à execução de 1.290 fogos no âmbito do PMR;

- b) A documentação relevante, que em função do referido na alínea anterior sofreu um acréscimo significativo, encontrava-se dispersa por várias unidades orgânicas do Município da Maia;
- c) A 1 de Junho de 2002, ocorreu o falecimento do Presidente do órgão executivo, o Sr. Dr. José Vieira de Carvalho, tendo a Autarquia encerrado os seus serviços por dois dias úteis (3 e 4 de Junho).

Concluído o trabalho de campo, procedeu-se à análise jurídica de todos os elementos recolhidos nas fases anteriores, bem como dos ulteriormente prestados pela entidade auditada⁽¹⁴⁾, tendo-se formulado, na sua sequência, um conjunto de observações, condensadas num Relato preliminar, o qual foi presente à entidade auditada para os efeitos previstos no art.º 13.º n.º 1 da LOPTC⁽¹⁵⁾.

Seguidamente, procedeu-se ao estudo da resposta ao contraditório⁽¹⁶⁾, prestada pelo órgão executivo do Município, estudo esse que integrou a análise do articulado apresentado, bem como dos quadros anexos àquele. Anote-se, contudo, que o Presidente da Assembleia Municipal da Maia e três vereadores do anterior mandato (1997-2001)⁽¹⁷⁾ não formularam quaisquer observações.

No termo do mencionado estudo⁽¹⁸⁾, foi elaborado o Relatório em apreço citando, sempre que se revelou oportuno, as alegações produzidas pela entidade auditada, a fim de permitir, na medida do possível, a determinação da correcção das ilegalidades indiciadas pela matéria de facto reunida.

As recomendações insertas na Parte I (ponto 1.5) do presente Relatório surgem assim como corolário lógico da apreciação global expendida na Parte II (Cap. III), elaborada com base nos elementos escritos coligidos, cujo exame se pautou, principalmente, pelos princípios da objectividade, exactidão e imparcialidade, por forma a evidenciar a validade das constatações relatadas, a razoabilidade das conclusões aduzidas e a pertinência das recomendações formuladas.

1.3 Enquadramento dos Programas Habitacionais

A existência de um elevado número de famílias residentes em habitações degradadas (casas, barracas, ilhéus) devido aos seus fracos recursos económicos conduziu o Estado a instituir um leque diversificado de linhas de crédito com taxas de juro bonificadas⁽¹⁹⁾ destinadas a inflectir tal situação. Paralelamente, criou os denominados Programas de Realojamento, os quais, além de compreenderem os referidos empréstimos bonificados, prevêm ainda participações financeiras sem quaisquer contrapartidas (fundo perdido). Tais Programas abarcam o PMR, o PER e o PER Famílias⁽²⁰⁾. Atendendo ao âmbito da presente acção, somente relevam os dois primeiros programas, cujos traços gerais do seu regime se passam a resumir.

⁽¹⁴⁾ Através dos seus ofícios com as Ref.ªs n.ªs 9.003 e 11.645, de 08.07.2002 e 07.08.2002, respectivamente.

⁽¹⁵⁾ Conforme documentado nos ofícios da DGTC com a Ref.ª DCC-UAT II, n.ªs 221 a 233, de 20 de Março de 2003.

⁽¹⁶⁾ Consubstanciada no articulado (não datado) subscrito pelo Sr. Presidente da Câmara, Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes, com o registo de entrada na DGTC n.º 535, em 14.04.2003. Apesar de não ter sido remetida cópia da acta narrativa da reunião da CMM em que foi deliberada a aprovação do referido articulado, presume-se que aquela terá tido lugar, vinculando assim os restantes membros da câmara ao seu conteúdo, nomeadamente, o Dr. Jorge Luis da Costa Catarino, o Eng.º António Domingues da Silva Tiago, o Sr. Miguel Ângelo Santos Esteves Rodrigues, a Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araujo Barros, o Dr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves, o Sr. Rogério Duarte da Rocha, o Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima e o Eng.º Jorge Manuel Rebelo Oliveira.

⁽¹⁷⁾ O Sr. Luciano da Silva Gomes e Manuel António dos Santos, José Manuel dos Santos Correia e Manuel Ferreira, respectivamente.

⁽¹⁸⁾ Na sua pendência, e em cumprimento do despacho proferido em 02.10.2003 exarado sob a Prop. n.º 8/2003, de 01.10.2003, foi solicitada à CMM a remessa da documentação identificada no Cap. V do Relato objecto de pronúncia, conforme documentado no ofício da DGTC n.º 646, de 02.20.2003. Após deferimento do prazo inicialmente fixado para o efeito, a CMM remeteu à DGTC, em anexo ao seu ofício n.º 15.049, de 22.10.2003, um conjunto de elementos escritos que, por se revelarem insuficientes, motivaram nova interpelação da Autarquia. Em 04.12.2003 deu entrada nesta Direcção-Geral a documentação solicitada, anexa ao ofício da CMM n.º 17.293, datado de 03.12.2003.

⁽¹⁹⁾ Citando-se, a título exemplificativo, os empréstimos à aquisição e infraestruturização de terrenos destinados à construção de empreendimentos de custos controlados (DL n.º 385/89, de 08.11), os destinados à construção de habitações de custos controlados promovidos por empresas privadas de construção civil através da celebração de CDH's (DL n.º 165/93, de 07.05) e os empréstimos de longo prazo para a construção ou aquisição de habitação para arrendamento (DL n.º 110/85, de 17.04).

⁽²⁰⁾ Que visa facilitar a aquisição e ou reabilitação de habitação própria permanente do beneficiário e do seu agregado familiar, através de uma participação a fundo perdido (até 50% do valor da aquisição/reabilitação) e, para a parte não participada, de um empréstimo bonificado (a 75% da taxa de juro nominal ou taxa de referência para o cálculo das bonificações). Foi instituído pelo DL n.º 79/96, de 20.06, entretanto revogado pelo DL n.º 271/2003, de 28.10.



Tribunal de Contas

PMR	PER
(Programa Municipal de Realojamento – DL n.º 226/87, de 06.06, alterado pelo DL 150-A/91, de 22.04; DL n.º 87/95, de 05.05 e DL n.º 197/95, de 29.07):	(Programa Especial de Realojamento – DL n.º 163/93, de 07.05, alterado pelo DL n.º 93/95, de 09.05, Lei n.º 34/96, de 29.08 e DL n.º 1/2001, de 04.01):
Potenciais aderentes: Municípios, instituições particulares de solidariedade social e pessoas colectivas de utilidade pública administrativa.	Potenciais aderentes: Municípios abrangidos pelas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, instituições particulares de solidariedade social actuantes na área dos municípios abrangidos pelo PER, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e cooperativas de habitação e construção.
Fim: Construção ou aquisição de habitação social.	Fim: Aquisição e infraestruturização de terrenos e construção e aquisição de fogos.
Destino: Arrendamento para realojamento de população residente em barracas.	Destino: Arrendamento para realojamento de população residente em barracas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.
Comparticipação financeira a fundo perdido: Até 50% do valor de construção/aquisição.	Comparticipação financeira a fundo perdido: Até 50% do custo de aquisição e de infraestruturização de terrenos e do de construção e aquisição de fogos.
Para a parte do valor de aquisição/construção não participada: Concessão de empréstimo bonificado a longo prazo nos termos previstos no DL n.º 110/85, de 17.04.	Para a parte (até 50%) do valor de aquisição/infraestruturização/construção não participada: concessão de empréstimo a longo prazo nos termos previstos no DL n.º 110/85, de 17.04.
A adesão a este programa implica a celebração de prévio Acordo de Colaboração com o IGAPHE e INH (só com este último a partir de 01.01.1997).	A soma da participação e do financiamento não pode exceder 80% dos valores máximos das habitações de custos controlados, no caso da construção, e dos preços máximos fixados anualmente por portaria, no caso da aquisição. A adesão a este programa faz-se mediante a outorga um Acordo Geral de Adesão (AGA), a celebrar com o IGAPHE e o INH (só com este último a partir de 01.01.1997).

As verificações efectuadas no âmbito da auditoria revelaram que a CMM implementou dois PHCC – o PMR e o PER – através da celebração dos necessários Acordos com a Administração Central em 10.07.1989 e 14.05.1994, respectivamente. A integral execução daqueles levaria a que, no seu termo, o parque habitacional do concelho da Maia apresentasse 3.481 novas habitações⁽²¹⁾. A avaliação do desempenho da Autarquia em matéria de execução dos mencionados programas encontra-se condensada no ponto subsequente, para o qual se remete.

Entretanto, já em fase adiantada da presente acção, foi publicada a 4.ª modificação ao RPER, operada pelo DL n.º 271/2003, de 28.10, o qual, além de revogar o PER Famílias (ora integrado no RPER), revê os regimes de intransmissibilidade dos fogos construídos ou adquiridos no âmbito do PER (aditando os art.ºs 22.º e seguintes), e altera os art.ºs 6.º a 9.º, 12.º a 14.º e 16.º a 19.º do RPER, conferindo ao positivado nos art.ºs 13.º, 14.º, 16.º e 22.º e seguintes eficácia retroactiva (conforme seu art.º 4.º n.º 2). Do confronto do RPER - acima sintetizado - com a referida alteração legislativa, destacam-se como principais aspectos inovadores:

- ⇒ A possibilidade das empresas públicas municipais e dos agregados familiares aderirem ao PER (conforme art.º 8.º n.ºs 1 e 2 al. c));
- ⇒ A habitação financiada também poder se destinar a venda para habitação própria e permanente (conforme art.º 13.º);
- ⇒ Os financiamentos previstos abrangerem não só fogos, mas também partes acessórias e equipamento social (conforme art.º 6.º n.ºs 1 als. a), a c) e 6);
- ⇒ As obras de recuperação ou a aquisição de habitações devolutas podem também ser objecto de participação e financiamento (conforme art. 6.º n.º 1 als. d) e));
- ⇒ Se possibilitar aos Municípios e empresas públicas municipais a aquisição de empreendimentos e equipamento social “em construção” (conforme art.ºs 6.º n.º 1 al. b) e 8.º n.º 1), caso em que poderão beneficiar de um adiantamento do

⁽²¹⁾ 1.964 no âmbito do PMR e 1.517 ao abrigo do PER.



Tribunal de Contas

respectivo financiamento até 30% do preço de compra, a título de sinal ou princípio de pagamento (conforme art.^{os} 6.º n.º 5 e 9.º n.º 6);

- ⇒ A soma dos financiamentos [comparticipação a fundo perdido e crédito bonificado] destinados à aquisição e construção de habitações, partes acessórias e equipamento social continua a não poder exceder 80% dos valores máximos anualmente fixados pelas portarias aplicáveis, mas agora aqueles [financiamentos] só poderão ser concedidos pelo ou através do INH “em partes iguais” (conforme art.º 7.º n.º 1, als. a e b));
- ⇒ A Administração Central pode recusar a celebração de quaisquer acordos de colaboração, contratos-programa, com perda de prioridade na atribuição de fundos comunitários, com os Municípios aderentes que não cumpram as obrigações assumidas no AGA (conforme art.º 15.º n.º 2).

O disposto nos art.^{os} 13.º, 14.º, 16.º, 22.º e seguintes do mencionado DL n.º 271/2003 é igualmente aplicável a fogos construídos ou adquiridos com o apoio financeiro concedido ao abrigo do PMR, conforme estatuído no seu art.º 4.º n.º 3. No entanto, a citada alteração legislativa não compromete as observações da auditoria, descritas no Cap. III da Parte II do Relatório em apreço.

Saliente-se, ainda, que:

- a) Salvo quando expressamente referido, todas as referências feitas ao “RPER” no presente Relatório se cingem ao DL n.º 163/93, de 07.05, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 34/96, de 29.08 e pelos Decretos-Lei n.^{os} 93/95 e 1/01, de 09.05.1995 e 04.01.2001, respectivamente;
- b) Tanto neste como nos pontos subsequentes os valores monetários apresentados são expressos em escudos e não em euros em virtude de, no seu conjunto, a maioria dos actos e contratos praticados/outorgados se reportarem a tal moeda.

1.4 Conclusões

Do Relato preliminar, das alegações apresentadas pelos responsáveis da entidade auditada no âmbito do exercício do contraditório, e dos comentários dos auditores, formulam-se as seguintes conclusões:

□ No âmbito do PMR:

- a) Inexistência de um processo de candidatura da CMM ao PMR, em que o “plano de intervenção” [informal] tendente à erradicação das barracas existentes no concelho da Maia e ao subsequente realojamento da respectiva população se fundou no conhecimento pessoal que o falecido Presidente da CMM, Dr. José Vieira de Carvalho, detinha sobre a composição do parque habitacional então existente;
- b) O Acordo de Colaboração (firmado em 10.07.1989 com o IGAPHE e o INH) – no qual se fixou, com base no referido “plano de intervenção”, a construção de 890 fogos em terrenos municipais destinados a arrendamento social e a promoção de mais 1.074 ao abrigo de outras medidas/acções – foi outorgado antes da realização de um primeiro levantamento sobre as reais necessidades habitacionais do concelho (cuja 1.ª fase foi concluída em 22.02.1991);
- c) No entanto, o levantamento de 1991 aferiu as necessidades habitacionais do concelho da Maia segundo o estado de conservação dos fogos então existentes sem atender, por limitações de ordem diversa, aos rendimentos anuais brutos dos agregados familiares naqueles residentes;
- d) Apesar de, nos termos do Acordo de Colaboração firmado, a cooperação financeira da Administração Central se limitar à comparticipação [a fundo perdido] nos custos de construção de 444 fogos destinados a arrendamento social, constatou-se que aquela abrangeu mais 356 fogos (+ 709.550.383\$00), modificação essa que, contudo não foi formalizada numa “Adenda” ao dito Acordo, subscrita por todas as partes intervenientes (CMM, IGAPHE e INH);
- e) O Acordo de Colaboração fixou, como termo para a conclusão das acções nele previstas, o ano de 1992, mas em 2002 quatro das onze empreitadas de obras públicas lançadas tendentes à concretização dos referidos 890 fogos ainda se encontravam pendentes;
- f) Nalguns processos de contratação das mencionadas empreitadas, constatou-se que a CMM não reduziu a escrito “Trabalhos a Mais” cujo valor acumulado não excedesse 20% do montante inicial da



Tribunal de Contas

adjudicação o que, além de contrário ao estipulado no RJEOP, inviabilizou o controlo prévio da legalidade das despesas realizadas por parte do TC;

- g) Considerando que a execução de arranjos exteriores aos empreendimentos promovidos por empreitada constituía uma obrigação da Autarquia⁽²²⁾, verificou-se que esta não assegurou a inclusão dos correspondentes trabalhos nos primitivos projectos das obras contratadas, socorrendo-se da figura dos “Trabalhos a Mais” para suprir tal omissão, mesmo quando o volume financeiro daqueles determinaria, de acordo com o RJEOP vigente, a adopção de procedimentos adjudicatórios abertos à concorrência;
 - h) Apesar de, nos termos de várias disposições legais aplicáveis, o custo de construção dos empreendimentos objecto de subvenções financeiras por parte da Administração Central poder apenas oscilar, depois de inicialmente acordado, em função das revisões de preços verificadas no decurso da edificação daqueles, verificou-se, no âmbito de uma empreitada⁽²³⁾ que o INH autorizou dois reforços da comparticipação financeira primitivamente fixada, no valor total de 93.217.797\$00 (464.968,41 €), destinados a suportar encargos decorrentes de um trespasse e de trabalhos a mais ocorridos naquela;
 - i) Nalguns processos de empreitadas de obras públicas, adjudicaram-se “Trabalhos a Mais” após a recepção provisória dos respectivos fogos, visando suprir deficiências construtivas daqueles ou a concluir os correspondentes arranjos exteriores, em manifesta dissonância com o regime fixado no RJEOP;
 - j) Deficiente fiscalização da execução dos empreendimentos habitacionais contratados por empreitada, evidenciada pela não elaboração de autos de suspensão e ou reinício dos trabalhos, cessões contratuais devidas a falência dos empreiteiros, elevado volume financeiro de “Trabalhos a Mais”, etc.;
 - l) Em nove das onze empreitadas adjudicadas verificou-se que, para além das fracções autónomas destinadas a habitação, foram edificadas mais 625 cujos fins (comércio, serviços, etc.) apenas foram definidos pela CMM no decurso da realização daquelas;
 - m) No âmbito de uma das acções previstas no Acordo de Colaboração – Construção de 332 fogos em terrenos municipais por promotores privados, mediante prévia celebração de CDH's – constatou-se que a entidade construtora (a Ferseque, Ld.^a) só beneficiaria da isenção do pagamento de licenças e taxas que a CMM lhe conferiu se parte dos potenciais adquirentes dos fogos fossem funcionários dos quadros da Câmara e seus serviços municipalizados ou da referida entidade;
 - n) Dos 890 fogos destinados a arrendamento definidos no Acordo de Colaboração, a CMM concretizou 623, o que consubstancia uma execução física na ordem dos 70%, mas o volume financeiro contratualizado com o IGAPHE/INH a fundo perdido atingiu 97,63% (1.520.517.508\$00) das verbas previstas no citado Acordo (1.557.500.000\$00) para a edificação da totalidade (890) dos fogos;
 - o) Dos 623 fogos erigidos, somente 120 foram objecto de ocupação por agregados familiares inscritos no PMR;
 - p) No cômputo global, a taxa de execução física do Acordo de Colaboração confinou-se a 45,51%, já que dos 1.964 fogos abrangidos pelas diversas acções naquele definidas, apenas 894 foram concretizados.
- **No âmbito do PER** (e, nalguns casos, do PMR):
- a) O levantamento das carências habitacionais do concelho da Maia formulado pela Autarquia em Dezembro de 1993 traduziu uma mera actualização do elaborado em 1991, abrangendo habitações anteriormente inventariadas, o que conduziu à apresentação de uma estimativa duplicada das necessidades de realojamento junto da Administração Central para efeitos de adesão ao PER;
 - b) Tal como no anterior levantamento, o critério utilizado na determinação das necessidades habitacionais do concelho foi o do estado de conservação dos fogos existentes e não as condições sócio-económicas dos seus residentes, em violação do estipulado no RPER;
 - c) Apesar de no AGA (celebrado em 14.05.1994 com o IGAPHE e o INH) se prever a construção de fogos (1.517) por empreitada, a CMM optou pela sua aquisição no mercado imobiliário sem, contudo, ter efectuado um estudo fundamentado dos custos e vantagens inerentes a tal opção;

(22) Conforme consta na cláusula 2.ª de todos os contratos de Comparticipação Financeira celebrados com o IGAPHE/INH.

(23) Denominada “Construção de 90 fogos de custos controlados no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim”.



Tribunal de Contas

- d) Em rigor, a CMM não possuía qualquer margem de discricionariedade para optar pela aquisição de fogos em detrimento da sua construção, atendendo a que o mercado imobiliário do concelho da Maia existente em 1994/1995 não dispunha de oferta (1.517 fogos) suficiente para o efeito;
- e) A edificação dos fogos previstos no AGA foi, em Outubro de 1995, encomendada pela CMM a cinco entidades construtoras seleccionadas por ajuste directo com consulta, em detrimento do adequado procedimento concursal [de âmbito comunitário], conforme o impunham diversos normativos aplicáveis, designadamente o RJEOP;
- f) A falta de concurso apontada é agravada pela adjudicação cumulativa de áreas afectas a equipamentos sociais (creches, centros de dia, etc.), partes acessórias e a comércio, espaços não abrangidos pela cooperação financeira regulada no RPER e que, no global, atingiram 18.614.266,37 € (3.731.825.351\$00);
- g) A omissão de concurso público foi igualmente constatada na aquisição de 54 fogos (e 30 fracções destinadas a outros fins) erigidos na freguesia de Gueifães por uma cooperativa de responsabilidade limitada, em sobreposição [parcial] aos prometidos comprar pela CMM na citada freguesia a uma das cinco entidades construtoras (Engil, S.A.) em momento anterior;
- h) Os termos e condições respeitantes à construção e ulterior aquisição dos empreendimentos habitacionais adjudicados às cinco entidades referidas foram condensados em “Protocolos de Acordo” (contratos-quadro), os quais fixaram, a favor daquelas, a isenção do pagamento de taxas devidas por licenças municipais necessárias ao exercício de todas as actividades inerentes à concretização dos mencionados empreendimentos, em oposição ao positivado na LFL, na LAL e no RLOP;
- i) A isenção assinalada determinou uma perda de receitas de, pelo menos, 27.262,01 € (5.465.544\$00) atinentes ao licenciamento municipal das obras relativas aos empreendimentos sociais acima referenciados;
- j) O mesmo benefício fiscal foi constatado no âmbito da execução de uma das acções previstas no Acordo de Colaboração celebrado em 10.07.1989 com o IGAPHE e o INH no domínio do PMR, concretizada no contrato de Compra e Venda de um terreno municipal outorgado em 27.07.1995 com outra entidade construtora (Ferseque, Ld.^a);
- l) De acordo com o clausulado dos “Protocolos de Acordo” outorgados, a CMM obrigou-se a “ceder” (alienar) directamente às entidades construtoras os terrenos necessários à construção dos empreendimentos habitacionais projectados; tal compromisso, genericamente autorizado pela AMM, inviabilizou a observância dos procedimentos de concurso ou de hasta pública previstos, respectivamente, na LS e na LAL;
- m) Apesar de - segundo o positivado nos referidos “Protocolos de Acordo” - o cálculo do preço de venda dos mencionados terrenos municipais dever conformar-se com a fórmula definida num regulamento governamental (Port. n.º 716/93, de 4 de Agosto) ou, nos termos gerais de direito, com o previsto na LS, não se divisou a aplicação dos citados critérios (ou de outros) na determinação do valor venal dos terrenos ulteriormente alienados às entidades construtoras;
- n) Ao estipular-se, nos mesmos “Protocolos de Acordo”, que o valor da venda de eventuais terrenos municipais seria deduzido ao preço de aquisição dos empreendimentos habitacionais a erigir (permuta de terrenos por fogos), postergaram-se os princípios orçamentais da não consignação e da não compensação;
- o) A inobservância dos referidos princípios pelos mesmos motivos foi igualmente constatada no âmbito da execução de uma das acções previstas no Acordo de Colaboração celebrado com o IGAPHE e o INH em 10.07.1989 no domínio do PMR, concretizada no contrato de Compra e Venda de um terreno municipal outorgado em 27.07.1995 com outra entidade construtora (Ferseque, Ld.^a);
- p) Nalguns casos, verificou-se que as verbas provenientes das participações a fundo perdido concedidas pelo IGAPHE/INH e dos empréstimos bonificados contratados não foram integralmente



empregues nos fins a que se destinavam, ou seja, nos investimentos resultantes da construção e aquisição de fogos no âmbito dos PHCC PMR e PER;

- q) Constatou-se igualmente que os fundos obtidos pela Autarquia através da celebração de empréstimos obrigacionistas não foram integralmente aplicados nos fins subjacentes à sua contratação, ou seja, a promoção de empreendimentos de habitação social (PMR e PER) e outros investimentos similares;
- r) Incumprimento generalizado dos prazos de construção dos empreendimentos fixados nos contratos promessa de Permuta, bem como nos contratos promessa de Compra e Venda, o que conduziu ao deslizamento dos prazos contratualizados com as cinco entidades construtoras;
- s) A delonga verificada entre a conclusão de fogos abrangidos pelo AGA e a celebração dos correspondentes contratos de Compra e Venda impôs a actualização dos respectivos preços de aquisição, gerando a realização de uma despesa suplementar no valor de 671.329,17 € (134.589.416\$00), facto incompatível com o postulado pelos princípios da economia, eficiência e eficácia;
- t) Incumprimento do período temporal (1994-1999) fixado no AGA relativamente ao programa de construção/aquisição (1.517 fogos) previsto;
- u) Reduzida eficiência e eficácia no cumprimento do AGA, dado que a respectiva taxa de execução física, em 14 de Junho de 2002, se confinava a 39%, correspondente a 593 fogos, dos quais somente 379 tinham sido atribuídos a agregados familiares recenseados no programa;
- v) A concretização dos referidos 593 fogos foi financiada pela Administração Central em 4.495.150.165\$00 (a fundo perdido e a crédito bonificado), mas, atendendo a que, para os 603 fogos em construção, aquela já contratualizou mais 4.175.120.756\$00, conclui-se que a execução financeira do AGA excedeu em + 4,3% (= 357.150.921\$00) o montante (8.313.120.000\$00) naquele fixado, sem aparente justificação contratual e ou legal;
- x) O excesso assinalado é agravado pela constatação de que, ainda assim, ficaria por financiar a aquisição de 321 dos 1.517 fogos previstos no AGA ao PER.

1.5 Recomendações

Face às conclusões que antecedem, formulam-se as seguintes recomendações:

- a) A Autarquia deverá proceder a uma rigorosa caracterização da situação económica dos agregados familiares abrangidos pelos levantamentos efectuados por forma a poder ajustar, em tempo útil, o plano de construção/aquisição de fogos previsto nos Acordos às reais necessidades de realojamento;
- b) A alteração de cláusulas essenciais – como as relativas a verbas, número de fogos e sua localização geográfica – dos Acordos e dos subsequentes contratos de execução (como os de Participação Financeira e de Empréstimo) firmados com o IGAPHE/INH deverá ser vazada em suporte escrito (“Adenda” ou documento análogo) subscrito por todas as partes a fim de, entre outros, conferir maior rigor e segurança jurídica na repartição dos encargos inerentes à concretização dos fogos programados;
- c) Sempre que a lei o imponha, a mesma formalidade – redução a escrito – deverá ser observada na contratação de “Trabalhos a Mais” a empreitadas anteriormente adjudicadas, contratação essa que não pode, em caso algum, ocorrer após a recepção provisória das obras executadas em conformidade com o(s) projecto(s) originário(s);
- d) Deverá assegurar-se maior rigor na elaboração dos projectos de obras relativas a empreendimentos de habitação social a executar por empreitada, nomeadamente ao nível da previsão dos trabalhos exteriores àqueles;
- e) A CMM não deverá recorrer à figura dos “Trabalhos a Mais” para legitimar correcções técnicas e ou introdução de melhorias do projecto ou qualidade dos materiais a colocar em obra. Neste domínio deverá, preliminarmente, averiguar o grau de responsabilidade do projectista e ou empreiteiro (no



Tribunal de Contas

caso de empreitadas de “Concepção e Construção”) por erros e ou omissões dos trabalhos descritos no projecto e por deficiências atinentes à execução daqueles, respectivamente;

- f) No campo da fiscalização dos empreendimentos de habitação social promovidos por empreitada, a CMM deverá garantir uma eficaz fiscalização no terreno, de forma a controlar efectivamente o andamento e os custos das respectivas obras;
- g) A definição dos fins das fracções autónomas integradas em empreendimentos habitacionais não destinadas a alojamento social (ex. equipamentos sociais e espaços comerciais) deverá ser estabelecida antes do início da sua execução, a fim de não representarem, no futuro, investimentos públicos carecidos de qualquer eficiência/utilidade e ou insusceptíveis de retorno financeiro;
- h) A opção pelos modelos de aquisição e construção de fogos de habitação social deverá não só ater-se às condições dos mercados imobiliário e de obras públicas existentes à data, como se alicerçar num estudo fundamentado dos custos/benefícios associados a cada um dos modelos;
- i) Quer na celebração de “Protocolos de Acordo” quer na de outros negócios jurídicos, a CMM deverá respeitar os procedimentos pré-contratuais regulados no respectivo regime jurídico, determinável segundo o tipo do(s) negócio(s) pretendido(s) (ex. empreitada, aquisição de bens ou serviços, compra/venda, etc.) de forma a adequar a sua conduta aos princípios da legalidade, transparência, igualdade e concorrência;
- j) Não deverão, por acto ou contrato administrativo, ser concedidos quaisquer benefícios fiscais às entidades construtoras de empreendimentos de habitação a custos controlados que não tenham expressa previsão legal, em consonância com os princípios da legalidade e igualdade tributária;
- l) O valor dos terrenos municipais necessários à edificação dos fogos objecto dos “Protocolos de Acordo” celebrados deverá ser determinado segundo o critério naqueles definido ou, em alternativa, com o indicado na LS, e actualizado à data em que forem emitidas as co-respectivas licenças de utilização, sob pena de perda injustificada de receita(s) municipal(ais);
- m) Que, no futuro, não se afecte o produto da venda de terrenos municipais (receitas) à cobertura das despesas atinentes à aquisição dos fogos objecto dos PHCC a que a CMM aderiu, de forma a garantir a observância dos princípios orçamentais da não consignação e da não compensação previstos, entre outros, na LFL e no POCAL;
- n) As receitas provenientes de contratos programa estabelecidos com a Administração Central (ex. AGA), bem como os saques de empréstimos de médio e longo prazos (ex. obrigacionistas e bonificados) só deverão ser aplicados nos fins e nos termos em que foram contratualizados;
- o) A CMM deverá accionar as penalidades estipuladas nos “Protocolos de Acordo”⁽²⁴⁾ celebrados com as cinco entidades construtoras sempre que os atrasos verificados na construção/entrega dos fogos contratualizados não lhe sejam imputáveis a fim de, além do mais, reduzir o desfasamento da programação física prevista no AGA para a concretização da habitação social naquele prevista;
- p) A realização das vistorias necessárias à emissão das licenças de utilização dos fogos erigidos em execução dos referidos “Protocolos de Acordo”, bem como de outras diligências conexas a cargo da Autarquia deverá respeitar os respectivos prazos legais e ou contratuais, a fim de evitar custos adicionais, como os concernentes à actualização do preço dos fogos prometidos adquirir às entidades construtoras;
- q) Deverá conferir-se maior rigor à previsão e definição da totalidade dos custos, despesas e demais recursos necessários à integral concretização do Acordo de Colaboração (PMR) e do AGA (PER) celebrados, de modo a que a avaliação do esforço financeiro a suportar pela Autarquia (auto-financiamento) no futuro se alicerce em informação fiável e actualizada e se coadune com os seus limites legais de endividamento.

⁽²⁴⁾ Que vão desde multas graduadas em função do período de incumprimento incorrido, passando pela rescisão unilateral do Protocolo até à constituição da entidade construtora no dever de indemnizar a Autarquia.



1.6 Eventuais Infracções Financeiras Evidenciadas

1.6.1 Infracções Financeiras

Ao longo da Parte II do Relatório em apreço são evidenciadas situações de facto e de direito violadoras de normas legais e regulamentares, as quais se encontram devidamente assinaladas.

Os ilícitos administrativo-financeiros indiciados são susceptíveis de gerar responsabilidade financeira **reintegratória** e **sancionatória** nos termos previstos, respectivamente, nos art.^{os} 59.º n.º 2 e 65.º n.º 1 als. a), b), d) e f) da LOPTC⁽²⁵⁾. Daqueles ilícitos exceptuam-se os cometidos em data anterior a 26 de Março de 1999, cuja responsabilidade financeira **sancionatória** se afigura extinta por força do disposto nos art.^{os} 7.º, al. a) da Lei n.º 29/99, de 12 de Maio, e 69.º, n.º 2, al. c) da citada LOPTC.

Seguidamente, enunciam-se os factos constitutivos das ilegalidades detectadas, cuja eventual imputação se processou de acordo com as regras constantes nos art.^{os} 61.º e 62.º da LOPTC (*ex vi* art.º 67.º n.º 3), constando no Anexo V ao Relatório a relação dos responsáveis.

1.6.2 Responsabilidade Reintegratória

O pagamento, à Ecop, Empresa de Construções e Obras Públicas Arnaldo de Oliveira, S.A., das despesas atinentes aos emolumentos devidos ao TC pela concessão do visto sob o contrato titulado pela escritura n.º 53/97 (proc. n.º 19.454/97), e da outorga das escrituras n.^{os} 76/96 e 43/97 (lavradas em 20.12.1996 e 10.07.1997, respectivamente), relativas à permuta do terreno municipal localizado na Rua Central da Corga sito na freguesia de Águas Santas, por 18 fogos destinados a habitação, como descrito na Parte II do Relatório, Cap. II, ponto 2.3.

A assunção de tais despesas, no valor total de 639.453\$00 (3.189,58 €), contende com o prescrito nos art.^{os} 111.º n.º 3 do DL n.º 405/93, de 10 de Dezembro, e 6.º n.º 2 do DL n.º 66/96, de 31 de Maio, sendo imputável aos membros da CMM que aprovaram a sua realização por deliberação ocorrida em 6 de Agosto de 1997, conforme documentado na respectiva acta narrativa (n.º 25, sob o ponto n.º 12), identificados no quadro n.º 1 do Anexo V ao Relatório.

1.6.3 Responsabilidade Sancionatória

1. Os alvarás de licença de construção infra identificados - face à ilegalidade assinalada à isenção aprovada pela AMM em 22 de Março de 1995, como descrito na Parte II, Cap. III, ponto 3.1.2 - por violação do disposto no art.º 21.º n.º 2 do DL n.º 445/91, de 20 de Novembro⁽²⁶⁾, reiterado nos art.^{os} 74.º n.º 2 e 75.º do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, imputável ao Eng. António Gonçalves Bragança, Vice-Presidente da CMM à data em que aqueles foram emitidos.

⁽²⁵⁾ Ibidem nos art.^{os} 48.º e 49.º da Lei n.º 86/89, de 8 de Setembro.

⁽²⁶⁾ Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 29/92, de 05.09, DL n.º 250/94, de 15.10 e Lei n.º 22/96, de 26.07.



Tribunal de Contas

Quadro n.º 1

Proc. de licenciamento n.º	Alvará de Licença de Construção		
	N.º	Titular	Data de Emissão
2136/98	1192/99	Ecop, Emp. de Construção e Obras Públicas Arnaldo de Oliveira, S.A.	12.11.1999
9348/99	289/00	J. Gomes – Sociedade de Construções do Cavado, S.A.	03.03.2000
9349/99	290/00	J. Gomes – Sociedade de Construções do Cavado, S.A.	03.03.2000
7607/97	1118/99	Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, Ld. ^a	27.10.1999
37/00	477/01	Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, Ld. ^a	11.06.2001
2727/96	1181/99	Dragados FCC Internacional de Construcción, S.A.	11.11.1999
2727/96	1184/99	Dragados FCC Internacional de Construcción, S.A.	11.11.1999
2727/96	1185/99	Dragados FCC Internacional de Construcción, S.A.	11.11.1999
2727/96	1186/99	Dragados FCC Internacional de Construcción, S.A.	11.11.1999
2727/96	1187/99	Dragados FCC Internacional de Construcción, S.A.	11.11.1999

2. A venda directa às entidades construtoras da propriedade plena de terrenos municipais destinados à ulterior edificação dos fogos abrangidos pelo AGA ao PER, em violação do disposto nos art.^{os} 5.º n.º 3 e 29.º n.º 2 da Lei dos Solos⁽²⁷⁾, e art.^{os} 39.º n.º 2 al. i) e 51.º n.º 1 al. e) do DL n.º 100/84, de 29 de Março⁽²⁸⁾, que consagram o “concurso” ou a “hasta pública” como procedimento prévio obrigatório na sua alienação, como relatado na Parte II, Cap. III, pontos 3.1.3 e 3.3.1. A eventual responsabilidade recai sobre os membros da CMM que autorizaram as alienações dos terrenos infra identificados, deliberadas nas reuniões de 27.05.1999, 21.09.2000 e 28.09.2000⁽²⁹⁾, identificados no quadro n.º 2 do Anexo V ao Relatório:

Quadro n.º 2

Data da deliberação autorizadora da CMM	Contrato(s) de Compra e Venda (de terrenos)			
	Data da outorga	Objecto	Valor (Esc.)	Contratante Particular
27.05.1999	11.11.1999	contrato de venda de um terreno sito na Rua do Pinhal, em Moreira e promessa de compra de 48 fogos destinados à habitação	21.281.099\$	Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, Ld. ^a
28.09.2000	05.09.2001	contrato de venda de um terreno sito no Lugar de Aldeia Nova, em Vila Nova da Telha e promessa de compra de 24 fogos destinados à habitação	10.504.080\$	
21.09.2000	30.05.2001	contrato de venda de um terreno sito no Lugar da Ponte das Cabras, em Vermoim, e promessa de compra de 48 fogos destinados à habitação	20.847.342\$	

3. As deliberações da CMM (identificadas no quadro infra) que autorizaram a celebração de contratos de Compra e Venda de terrenos municipais, promessa de Compra e Venda de fracções e contratos definitivos de Compra e Venda daquelas que estipulem a compensação de créditos pecuniários por dação em cumprimento (fogos por terrenos), bem como as correspondentes cláusulas contratuais naqueles inseridas, por violação dos princípios orçamentais da não consignação e não compensação, conforme resulta do disposto nos art.^{os} 5.º n.º 2 e 6.º n.º 1 da Lei n.º 6/91, de 20 de Fevereiro, 2.º n.º 1 da Lei n.º 1/87, de 20 de Fevereiro, e 11.º e 12.º do DL n.º 341/83, de 21 de Julho⁽³⁰⁾, nos termos desenvolvidos na Parte II, Cap. III, ponto 3.1.3.

(27) Na redacção dada pelo DL n.º 313/80, de 19.08 ao DL n.º 794/76, de 05.11.

(28) Ibidem nos art.^{os} 53.º n.º 2 al. i) e 64.º n.º 1 als. f), g) e n.º 9 da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

(29) Conforme pontos 57, 17 e 29 das actas narrativas das reuniões da CMM de 27.05.1999, 21.09.2000 e 28.09.2000, respectivamente.

(30) Retomados nos art.^{os} 6.º e 7.º da Lei n.º 91/2001, de 20.08, e nos n.^{os} 3.1.1 al. h), e 3.2 al. h) do POCAL.



Tribunal de Contas

Quadro n.º 3

N.	Data da deliberação autor. Da CMM	Contrato(s)			
		Data da outorga	Objecto	Valor (Esc. / €)	Contratante Particular
1	20.07.2000	22.02.2001	contrato de Compra e Venda de 121 fracções sitas em Águas Santas, 42 destinadas à habitação, 42 arrecadações, 35 garagens e 2 a comércio	698.243.308\$	Ecop, S.A.
2	20.07.2000	22.02.2001	contrato de Compra e Venda de 85 fracções sitas em S. Pedro Fins, 30 destinadas à habitação, 30 arrecadações, 24 garagens e 1 a comércio	480.442.627\$	
3	28.03.2000	03.08.2000	contrato de Compra e Venda de 138 fracções sitas em Nogueira, 58 destinadas à habitação, 58 arrecadações e 58 garagens	889.830.087\$	
4	25.11.1999	16.05.2000	contrato de Compra e Venda de 30 fracções destinadas a habitação sitas em Águas Santas	427.441.721\$	J. Gomes, S.A.
5	25.11.1999	27.06.2000	contrato de Compra e Venda de 41 fracções sitas em Milheirós, 24 destinadas à habitação e 17 garagens	312.033.966\$	Engil, S.A.
6	16.08.2001	29.01.2002	contrato de Compra e Venda de 68 fracções sitas em Gemunde, 66 destinadas à habitação, 1 a equipamento colectivo e 1 a comércio	6.074.574, 76 €	Lúcio & Filhos, Ld. ^a
7	14.10.1999	25.01.2000	contrato de Compra e Venda de 45 fracções sitas na Maia, 15 destinadas à habitação, 15 a arrumos e 15 a garagens	223.362.677\$	
8	27.05.1999	11.11.1999	contrato de venda de um terreno sito na Rua do Pinhal, em Moreira e promessa de compra de 48 fogos destinados à habitação	21.281.99\$	
9	28.06.2001	23.11.2001	contrato de Compra e Venda de 63 fracções sitas em Moreira, 21 destinadas à habitação, 21 garagens e 21 arrumos	355.669.772\$	
10	28.09.2000	05.09.2001	contrato de venda de um terreno sito no Lugar de Aldeia Nova, em Vila Nova da Telha e promessa de compra de 24 fogos destinados à habitação	10.504.080\$	
11	14.09.2000	11.01.2001	contrato de Compra e Venda de 30 fracções sitas em Vila Nova da Telha, 12 destinadas à habitação, 12 garagens e 6 arrumos	201.430.287\$	
12	12.07.2001	20.12.2001	contrato de Compra e Venda de 43 fracções sitas em Vila Nova da Telha, 32 destinadas à habitação, 10 garagens e 1 a comércio	574.151.610\$	
13	21.09.2000	30.05.2001	contrato de Venda de um terreno sito no Lugar da Ponte das Cabras, em Vermoim, e promessa de compra de 48 fogos destinados à habitação	20.847.342\$	
14	17.02.2000	28.09.2000	contrato de Compra e Venda de 10 fracções sitas em Gondim, 5 destinadas à habitação e 5 garagens	124.571.570\$	Dragados, S.A.
15	17.02.2000	28.09.2000	contrato de Compra e Venda de 85 fracções sitas em Gondim, 42 destinadas a habitação e 43 garagens	838.942.829\$	

A inobservância dos citados princípios orçamentais é imputável aos membros da CMM identificados no quadro n.º 3 do Anexo V ao Relatório, intervenientes nas deliberações tomadas nas datas indicadas no quadro (n.º 3) anterior.

4. Aquisição de 759 fracções autónomas (439 das quais destinadas a habitação social nos termos do AGA) identificadas no quadro precedente, com excepção das descritas sob os n.ºs 8, 10 e 13, face à não realização prévia de concurso público, em desconformidade com o disposto nos art.ºs 47.º n.º 1, 48.º n.º 2 al. a) e 53.º do DL n.º 59/99, de 2 de Março, atenta a natureza jurídica dos cinco Protocolos de Acordo celebrados, explicitada na Parte II, Cap. III, ponto 3.3.1 do Relatório, para o qual se remete. A eventual responsabilidade recai sobre os membros da CMM que intervieram na autorização das contratações deliberadas nas reuniões indicadas no quadro anterior (n.º 3), identificados no quadro n.º 3 do Anexo V ao Relatório.

5. A utilização [parcial] de fundos obtidos através de empréstimos obrigacionistas em fins diferentes daqueles a que se destinavam, nos termos expendidos na Parte II do Relatório, Cap. II ponto 2.3, e Cap. III, ponto 3.1.4. Tal utilização, contrária ao disposto nos art.ºs 21.º n.º 2 e 26.º n.º 3 do DL n.º 341/83, de 21 de Julho⁽³¹⁾, e al. al. f) do n.º 1 do art.º 65.º da LOPTC, é imputável, primeiramente, à entidade que autorizou a realização das despesas – que ascenderam a 8.574.704\$00 (42.770,44 €) – especificadas no quadro n.º 4 do Anexo V ao Relatório⁽³²⁾ e, subsidiariamente, à que autorizou o seu pagamento. A determinação do(s) sujeito(s) passivo(s) da responsabilidade financeira indiciada alicerçou-se, entre outros, nas ordens de pagamento e correspondentes documentos anexos, bem como num “Mapa Resumo”, remetidos à DGTC pela entidade auditada a coberto dos seus ofícios n.ºs 15.049 e 17.293, de 22.10.2003 e 03.12.2003, respectivamente, constando no mencionado quadro n.º 4 a sua identificação.

⁽³¹⁾ Ibidem no ponto 2.3.4.2 al. f) do POCAL, art.º 7.º n.º 2 al. f) da Lei n.º 91/2001, de 20.08, e art.º 3.º n.º 3 da Lei n.º 42/98, de 0804.

⁽³²⁾ O citado quadro n.º 4 foi elaborado com base nos elementos inscritos no quadro n.º 15 do Anexo I ao Relatório, com data superior a 25.03.1999.



Tribunal de Contas

6. A utilização de 328.171.200\$00⁽³³⁾ (1.636.911,04 €) provenientes dos empréstimos bonificados celebrados pela CMM com a CGD ao abrigo do DL n.º 163/93, de 7 de Maio, em fim diverso àquele a que se destinavam, como relatado na Parte II, Cap. III, ponto 3.1.4, em violação do disposto nos art.ºs 21.º n.º 2 e 26.º n.º 3 do DL n.º 341/83, de 21 de Julho⁽³⁴⁾, e al. al. f) do n.º 1 do art.º 65.º da LOPTC. A existência da ilegalidade apontada foi, nesta fase processual, contestada pela entidade auditada, que repudiou a aplicação das importâncias provenientes dos referidos empréstimos obrigacionistas noutros fins/despesas, desacompanhada de qualquer elemento probatório, conforme n.ºs 64 e 65 a fls. 15 do seu articulado.
7. A utilização de 350.024.000\$00⁽³⁵⁾ (1.745.912, €), disponibilizados pelo IGAPHE/INH a fundo perdido ao abrigo dos contratos de Comparticipação n.ºs 103/96 e 57/96, em fim diverso àquele a que se destinavam, conforme descrito na Parte II, Cap. III, ponto 3.3.2, em violação do disposto nos art.ºs 9.º n.º 11 e 11.º n.º 1 do DL n.º 163/93, de 7 de Maio, bem como do estipulado nas cláusulas 6.ª do AGA, e 1.ª n.º 1 e 2.ª n.º 2 dos citados contratos de Comparticipação. O indiciado é imputável à entidade que autorizou a utilização da mencionada verba noutros fins/despesas, a qual não foi possível identificar por motivos análogos aos referenciados no número anterior (vide n.º 66 a fls. 15 da contestação deduzida pela CMM).
8. O pagamento de 96.152.475\$00 (479.606,52 €) a título de actualização de preços, como relatado na Parte II, Cap. III, ponto 3.3.3, em violação dos princípios da economia, eficiência e eficácia, autorizado pela CMM nas suas reuniões de 20.01.2000, 17.02.2000, 23.11.2000 e 14.12.2000, imputável aos membros do referido órgão colegial que as aprovou por deliberação, identificados no quadro n.º 5 do Anexo V ao Relatório.

⁽³³⁾ Empréstimos no valor de 124.692.000\$00 e 203.479.200\$00.

⁽³⁴⁾ Ibidem no ponto 2.3.4.2 al. f) do POCAL, art.º 7.º n.º 2 al. f) da Lei n.º 91/2001, de 20.08, e art.º 3.º n.º 3 da Lei n.º 42/98, de 0804.

⁽³⁵⁾ Contratos de Comparticipação financeira a fundo perdido no valor de 136.001.600\$00 e 214.022.400\$00.



PARTE II Corpo do Relatório

CAPÍTULO I

I – Programas Municipais de Realojamento (PMR)

Neste Cap. descrevem-se, fundamentalmente, os procedimentos desenvolvidos pelo Município da Maia relativamente à obtenção e aplicação de recursos financeiros disponibilizados pela Administração Central ao abrigo do DL n.º 226/87, de 6 de Junho, bem como o grau de concretização física e financeira das medidas/acções com aquela convencionadas.

1.1 Processo de Candidatura

As condições de candidatura aos financiamentos concedidos a fundo perdido, bem como os elementos necessários para a sua apreciação e concretização deveriam constar de regulamento a aprovar por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações⁽³⁶⁾, o qual, porém, nunca terá sido publicado. Mas, segundo informações prestadas pelo INH⁽³⁷⁾, tais elementos seriam:

1. Recenseamento de todos os núcleos e respectivas barracas ou similares existentes no concelho, concretizando o tipo de alojamento, regime de ocupação e ano de fixação do agregado no núcleo.
2. Recenseamento das famílias a residir em cada núcleo de barracas ou similares, caracterizando a sua composição, **rendimentos anuais brutos dos seus membros** e tipologias dos fogos a atribuir.
3. Planta de localização dos núcleos de barracas ou similares.
4. Cronograma de temporização da construção dos fogos, tipologias e respectivo mapa de financiamento.
5. Caracterização das restantes carências habitacionais do concelho.

Tal processo de candidatura não foi localizado pela CMM. Apenas se disponibilizou um “Levantamento das barracas, situações abarracadas e ilhas do concelho da Maia”, formulado em data posterior àquela em que viria a ser outorgado o Acordo de Colaboração técnica e financeira entre a Autarquia e a Administração Central. No entanto, da cláusula 2.ª n.º 1 do citado Acordo infere-se que a CMM terá delineado um “plano de intervenção” nesta matéria, plano esse que se terá baseado no «(...) conhecimento pessoal do Exm.º Sr. Presidente no que respeita às necessidades habitacionais do Concelho e à dimensão das próprias freguesias. Posteriormente, tal plano veio a ser ajustado não apenas em função do levantamento efectuado mas, também, dos terrenos disponíveis para a execução dos empreendimentos», como afirmado à equipa pelo Vereador responsável pelo Pelouro de Habitação⁽³⁸⁾.

Relativamente ao citado levantamento, datado de 22 de Fevereiro de 1991, este não abarcou, entre outros, os “fogos cujos inquilinos não se prestaram a responder ao inquérito ou com os quais não foi possível estabelecer contacto”, e, “Por limitações de tempo impostas superiormente não foram tratados os dados recolhidos respeitantes à actividade profissional, local de trabalho, transporte usado para o local de trabalho, grau de instrução e perfil sanitário” (sublinhado nosso). Igualmente se refere que “Embora nos fosse inicialmente pedido um levantamento exaustivo, a nível concelhio, de barracos, (...), não foi possível concluí-lo, devido a limites imperiosos de tempo, com o mesmo critério e minúcia com que foi principiado”, tendo-se apenas levado à exaustão o estudo dos fogos de moradores só contactáveis aos fins-de-semana respeitantes a seis das dezasseis freguesias no concelho. O referido estudo técnico incidiu sobre:

- O estado de conservação das habitações;

⁽³⁶⁾ Conforme art.º 2.º n.º 2 do DL n.º 226/87, de 06.06, na redacção dada pelo art.º 5.º do DL 150-A/91, de 22.04.

⁽³⁷⁾ Em Anexo V ao seu ofício com a ref.ª n.º 2063, de 19.04.2002, recepcionado nesta Direcção-Geral na mesma data, com o registo de entrada n.º 493.

⁽³⁸⁾ Eng. António Domingos da Silva Tiago.



- As condições higiénicas das habitações (saneamento, água canalizada, instalações sanitárias, infra-estruturas eléctricas e cubagem interior);
- Vínculo jurídico detido pelos residentes nas habitações (arrendamento, própria, etc.);
- Pretensão dos inquiridos quanto ao tipo de habitação desejada e respectivo regime de propriedade;
- Adequação das tipologias das habitações ao número de inquilinos (sobreocupação);
- Caracterização da população, tendo-se afluído, entre outros aspectos, o rendimento “per capita”. Porém, o ponto II.2.4 do estudo em apreço (fls. 24) principia por referir que «O quadro 17 a seguir apresentado permite ter uma visão, embora não muito rigorosa, do rendimento económico desta camada populacional. É sabido que é sempre difícil obter dados concretos no que toca aos proventos das famílias já que por um lado, parte dos inquiridos são mulheres que desconhecem quanto ganham os respectivos maridos ou filhos que já trabalham (...), e por outro lado porque há geralmente uma certa relutância em fornecer este tipo de elementos. Optou-se por fazer um cálculo da capitação tendo como base os rendimentos líquidos, pois a maior parte dos inquiridos não sabe fornecer dados seguros quer dos seus vencimentos líquidos quer dos respeitantes aos seus familiares».

O mesmo levantamento – que incidiu sobre 2.072 fogos dispersos pelas várias freguesias do concelho da Maia, os quais representam 60% dos casos detectados – adverte ainda que «(...) para um estudo verdadeiramente criterioso e completo, estes indicadores deveriam ser correlacionados com outros de igual importância, a saber:

- Vínculo à habitação;
- Condições higiénicas da habitação;
- Capitação», pois só dessa forma «(...) chegaríamos ao conhecimento dos casos efectivamente mais carenciados que numa segunda fase dariam elementos para a elaboração de uma lista nominal», finalizando com a indicação, por freguesia, do n.º de barracos detectados, fogos em mau estado de conservação ou sobreocupados, concluindo por um total de **1.255** fogos (144 barracos + 1.111 fogos), como representado no quadro n.º 4 inserto no Anexo I ao Relatório.

1.2 Acordo de Colaboração

Depois de ter sido requerida, junto do IGAPHE, a colaboração técnica e financeira da Administração Central para solucionar, conjuntamente com a CMM, os problemas de habitação existentes no concelho, o Secretário de Estado da Construção e Habitação aprovou a minuta dum Acordo de Colaboração, no qual se definiu o contributo e articulação de cada uma das entidades envolvidas – CMM, INH e IGAPHE. Após aprovação da mencionada minuta pelo órgão executivo do Município em 6 de Julho de 1989, o citado Acordo foi outorgado pelas partes em 10 do mesmo mês e ano. Todavia, só em 27 de Março de 1991 é que a AMM viria a dar o seu assentimento ao fixado na minuta daquele.

De acordo com o estipulado no Acordo de Colaboração, a CMM vinculou-se a promover, durante o período compreendido entre **1989** e **1992**, as seguintes acções:

- 1. Construção** de **1.290** fogos em terrenos municipais, dos quais **890** se destinam a **arrendamento** e **400** a **alienação** a preços controlados.

Na construção dos **400** fogos, a implementar na freguesia de Águas Santas (no local de Moutidos), a CMM beneficiaria do regime de crédito constante no DL n.º 220/83, de 26 de Maio⁽³⁹⁾, a contrair junto do INH (cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.2).

Já a edificação dos referidos **890** fogos desenvolver-se-ia da seguinte forma:

- a)** Comparticipação financeira a fundo perdido, pelo IGAPHE, de 50% do custo da construção de **444** fogos (ao abrigo do DL n.º 226/87, de 6 de Junho), distribuídos pelas seguintes freguesias (cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.1):

⁽³⁹⁾ Empréstimos com bonificações deduzidas à taxa de juro contratual, a suportar pelo Estado, sendo o prazo de empréstimo fixado pela instituição financiadora.



Tribunal de Contas

Quadro n.º 4

Freguesia(s)	Nº Fogos
Pedrouços	128
Moreira/Vila Nova da Telha	136
Maia	36
Gemunde	36
Santa Maria de Avioso	36
Barca	36
Vermoim	36
Total	444

Segundo a cláusula 4.ª do Acordo, o financiamento - de **1.557.500 contos** - a disponibilizar pelo IGAPHE obedeceria ao seguinte escalonamento plurianual:

- 1989: 75.000 contos
- 1990: 350.000 contos
- 1991: 566.250 contos
- 1992: 566.250 contos.

b) Construção de **446** fogos, autofinanciados pela CMM, nas seguintes freguesias (cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.2):

Quadro n.º 5

Freguesia(s)	Nº Fogos
Águas Santas	264
Gondim	26
Gueifães	36
Milheirós/Nogueira	48
S. Pedro Fins/Folgosa	36
Silva Escura/Barca	36
Total	446

2. Venda de terrenos municipais totalmente infraestruturados a Cooperativas de Habitação, destinados à construção de **172** fogos na Quinta do Meilão sita na freguesia de Águas Santas. Para a compra dos terrenos à Câmara e ulterior construção dos fogos, as Cooperativas beneficiariam dos regimes de crédito consagrados na Port. n.º 367/87 de 4 de Maio e DL n.º 349/83, de 30 de Julho, a conceder pelo INH (cláusula 2.ª, n.º 1 al. b) e n.º 4).
3. Venda de terrenos municipais a particulares, os quais promoveriam a auto-construção de **170** fogos - 115 na freguesia de Milheiros (em Monte Penedo) e 55 na freguesia de Águas Santas (na Quinta do Meilão). Antes da venda, a CMM teria de infraestruturar os terrenos, podendo recorrer ao financiamento regulado no DL n.º 6/84, de 5 de Janeiro (cláusula 2.ª, n.º 1 al. d) e n.º 3).
4. Cedência de terrenos municipais destinados à construção de **332** fogos por promotores privados, os quais poderiam beneficiar do regime de financiamento constante no DL n.º 39/89, de 1 de Fevereiro, mediante a prévia celebração de contratos de desenvolvimento para a habitação (CDH) com o INH. Neste âmbito, caberia à CMM seleccionar as empresas privadas interessadas em celebrar CDH's e coadjuvá-las na elaboração dos respectivos processos de financiamento (cláusula 2.ª n.º 1 al. c), e n.º 5).

O Acordo em presença regula ainda outros aspectos, tais como o regime de atribuição dos fogos (cláusula 3.ª), a criação dum Grupo Coordenador com o objectivo de garantir a permanente articulação e informação das Instituições envolvidas (cláusula 5.ª), e as obrigações que impendem sobre aquelas (cláusula 6.ª, als. a) a c)).

Como resulta do referido nos anteriores n.ºs 1 a 4, a integral execução do presente Acordo implicaria o incremento do parque habitacional do concelho da Maia em mais **1.964** fogos.



1.3 Concretização do Acordo pela Autarquia

Para financiar os encargos inerentes ao fomento das acções previstas no citado Acordo, a Autarquia contraiu cinco empréstimos obrigacionistas - especificados nos quadros n.ºs 2 e 3 do Anexo I – cujos Contratos de Garantia de Colocação (das obrigações a emitir) foram objecto da fiscalização prévia cometida à 1.ª Secção do TC.

Das diversas acções inscritas no Acordo, a CMM impulsionou o desenvolvimento das atinentes à:

- I. Construção de 890 fogos destinados a arrendamento social (n.º 1 alíneas a) e b) do ponto 1.2 supra);
- II. Cedência, a Cooperativas de Habitação, de terrenos infraestruturados pela Câmara, para ulterior construção de 172 fogos na freguesia de Águas Santas (n.º 2 do ponto 1.2 supra);
- III. Construção de 332 fogos em terrenos municipais por promotores privados aderentes a CDH's (n.º 4 do ponto 1.2 supra).

Para o efeito, adoptou diferentes procedimentos administrativos e celebrou negócios jurídicos de natureza diversa, consoante o tipo de acção – I, II ou III – promovida, conforme sumariamente se passa a expor.

Tipo I – Construção de 890 fogos destinados a arrendamento social (cláusula 2.ª n.º 1 al. a) e n.º 2.1).

Neste domínio, a Autarquia recorreu a dois tipos de negócios jurídicos “base”:

1. Para a construção dos fogos: contratos de Empreitada de Obras Públicas, cujo processo de formação obedeceu, em regra, às formalidades constitutivas do concurso público (de âmbito nacional) traçadas no DL n.º 235/86, de 18 de Agosto (alterado pelo DL n.º 320/90, de 15 de Outubro)⁽⁴⁰⁾;
2. Para a concretização da cooperação financeira (financiamento a fundo perdido) assumida pelo IGAPHE no Acordo de Colaboração (cláusulas 2.ª, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.1 e 4.ª): **contratos de** Participação Financeira, celebrados caso a caso⁽⁴¹⁾, isto é, a cada empreitada adjudicada sucedia-se a outorga do correspondente contrato de Participação. Dada a similitude do conteúdo dos contratos de Participação celebrados, sintetizam-se, de seguida, as obrigações mais relevantes assumidas pelas partes:
 - Promoção, pela CMM, da construção de determinado número de fogos, objecto do Acordo de Colaboração celebrado, em conformidade com as tipologias e áreas definidas em anexo ao contrato de Participação (cláusula 1.ª n.º 1);
 - A responsabilidade pela execução das infraestruturas e os arranjos dos espaços exteriores do empreendimento objecto do contrato de Participação cabe ao Município (cláusula 2.ª);
 - Os fogos a construir destinam-se a arrendamento social, não podendo ser alienados pela CMM antes de decorridos 25 anos sobre o primeiro arrendamento sob pena daquela ter que entregar ao IGAPHE 50% do valor da respectiva venda (cláusulas 4.ª e 10.ª n.ºs 1 e 2);
 - A execução do empreendimento objecto do financiamento deverá desenvolver-se de acordo com o programa de trabalhos e respectivo cronograma financeiro anexos ao contrato de Participação;
 - Indicação do custo estimado para a construção da totalidade dos fogos objecto de financiamento, o qual não inclui as revisões de preços, a calcular no decurso da edificação daqueles (cláusula 5.ª);
 - Indicação do valor de construção dos fogos participado pelo IGAPHE - a actualizar na correspondente proporção de acordo com as revisões de preços ocorridas -, bem como do respectivo escalonamento plurianual (cláusulas 6.ª e 7.ª n.º 1);

⁽⁴⁰⁾ Diploma legal posteriormente revogado pelo DL n.º 405/93, de 10.12.1993, ao qual já sucedeu o DL n.º 59/99, de 02.03.1999.

⁽⁴¹⁾ E cuja formação e outorga se encontra subordinada ao estipulado no DL n.º 226/87, de 06.06 e DL n.º 77/84, de 08.03 (este último já revogado pela Lei n.º 159/99, de 14.09).



- As verbas financiadas serão libertadas pelo IGAPHE, mensalmente, em função dos trabalhos realizados e devidamente documentados por Autos de Medição apresentados pela CMM (cláusula 8.ª n.º 1);
- O Município perderá o direito às verbas que não forem utilizadas em cada ano de acordo com o escalonamento plurianual fixado no contrato de Participação, excepto se aquele requerer ao IGAPHE, no prazo de 90 dias a contar do início do ano subsequente, a utilização do(s) saldo(s) do(s) ano(s) transacto(s) (cláusula 7.ª n.ºs 3 e 4);
- Possibilidade do IGAPHE autorizar a libertação de 30% do financiamento global, a título de adiantamento, mediante apresentação de garantia (cláusula 8.ª n.º 2);
- O IGAPHE não financiará trabalhos a mais ou complementares (cláusula 7.ª n.º 2);
- Caso a construção dos fogos objecto do contrato de Participação não seja concluída no prazo previsto no programa de trabalhos àquele anexo por motivos imputáveis à Autarquia, esta obriga-se a restituir ao IGAPHE o valor integral correspondente ao financiamento já pago à data do incumprimento, salvo tendo havido prorrogação do prazo de execução, devidamente autorizado (cláusula 9.ª).

Posteriormente, a Autarquia aprovava, em reunião de Câmara, o projecto da propriedade horizontal dos edifícios construídos, bem como o valor das rendas a cobrar (respeitantes a cada uma das respectivas fracções autónomas), celebrando, ulteriormente, o correspondente título constitutivo (escritura pública).

Traçado o modelo de actuação adoptado pelo Município, procede-se, de seguida, à identificação dos contratos de Empreitada e de Participação Financeira celebrados, a qual consta, no que ao primeiro tipo de contratos respeita, no Anexo II ao Relatório. No entanto, cumpre referenciar, relativamente aos dados apresentados, que:

- a) Todos os contratos de Empreitada especificados foram submetidos ao TC para efeitos de apreciação prévia da sua legalidade. Porém, o mesmo já não sucedeu relativamente a todas as alterações operadas ao seu conteúdo – determinadas, na sua maioria, pela execução de Trabalhos a Mais – em virtude da sua não redução a escrito.
- b) Também todas as minutas dos contratos de Participação Financeira identificados no quadro seguinte foram objecto da fiscalização prévia cometida à 1.ª Secção deste Tribunal.



Tribunal de Contas

O quadro infra estabelece a correspondência entre as comparticipações financeiras suportadas pelo IGAPHE (e, a partir de 1997, pelo INH) no custo total de cada uma das empreitadas descritas no Anexo II.

Quadro n.º 6

Identificação do Empreendimento	Freguesia	Contrato de Comparticipação		Contrato de Empreitada				Fracções autónomas edificadas	
		Data da Outorga	Compart. do IGAPHE (com IVA)	Data da Outorga (Inicial Trespasse, Actual. de Preços)	Entidade Construtora	Valor Inicial (sem IVA)	Valor Final (sem IVA)	Habituação	Outros Fins
Construção de 112 fogos no loteamento social da Quinta do Meilão	Águas Santas	13.08.1992	243.572.342\$	11.06.1992	Novopca, Ld. ^a	463.947.318\$	540.303.321\$	112	92
Construção de 140 fogos no loteamento social da Quinta do Meilão	Águas Santas	15.01.1993	273.052.429\$	25.05.1993 07.06.1994	C. Campo Alegre, SA J. Gomes – Soc., SA	520.099.865\$ 489.072.511\$	550.516.543\$	140	108
Const. de 30 fogos no terreno sito na Trav. dos Maninhos	Gueifães	13.08.1992	70.957.670\$	15.07.1992	J. Gomes – Soc., SA	181.342.042\$	182.342.042\$	30	29
Construção de 26 fogos no loteamento social de Porto Bom	Gondim	31.12.1992	69.272.700\$	09.11.1993 03.02.1995	Const. Sá Lourenço, S.A J. Gomes – Soc., SA	142.371.892\$ 74.104.706\$	239.356.133\$	26	-
Construção de 16 habitações unifamiliares no terreno sito na Rua Augusto Simões	Maia	03.10.1991	34.871.060\$	05.07.1991	Adelino da Cunha Oliveira, Ld. ^a	66.188.873\$	79.074.774\$	16	-
Construção de 48 fogos no loteamento social de Monte Penedo	Milheirós	20.09.1994	121.967.942\$	06.09.1994	António Alves Quelhas, SA	283.221.900\$	548.643.893\$	48	78
Construção de 25 fogos no terreno municipal sito na Travessa do Padrão	Moreira	03.10.1991	51.999.451\$	02.09.1991	Camolde – Casas Modeladas, Ld. ^a	100.995.654\$	108.824.860\$	25	22
Const. de 60 fogos no terreno sito no gaveto da R. da Arroteia com a R. Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	20.09.1994	149.442.633\$	25.10.1994	Contacto, S.A.	301.171.264\$	372.757.594\$	60	91
Construção de 36 fogos no terreno municipal sito na Rua da Arroteia	Pedrouços	20.09.1994	96.663.627\$	11.08.1994	Arnaldo Fernandes Costeira & Irmão, Ld. ^a	209.678.512\$	274.321.931\$	36	40
Construção de 40 fogos no terreno municipal sito na Rua Gonçalo Mendes da Maia	Pedrouços	20.09.1994	99.927.654\$	13.10.1994 17.06.1999 27.07.2001 18.12.2001	Codam, S.A. Gaspar Ferreira, Ld. ^a Ecop, S.A Ecop, S.A.	197.998.973\$ 131.557.382\$ 77.446.608\$ 62.004.217\$	322.199.145\$	40	31
Construção de 90 fogos no loteamento social do Xisto	Vermoim	31.10.1994	308.790.000\$	11.08.1994 15.09.1997 03.03.1998	Somec, S.A. Mesquita & Filhos, Ld. ^a Mesquita & Filhos, Ld. ^a	434.995.035\$ 351.762.006\$ 126.843.093\$	681.243.625\$	90	134
Totais:			1.520.517.508\$			3.899.583.861\$		623	625



Do quadro anterior, salientam-se os seguintes aspectos:

A] Nos termos do Acordo de Colaboração, a cooperação financeira da Administração Central limitava-se à comparticipação nos custos de construção de 444 fogos destinados a arrendamento (cláusula 2.^a, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.1). No entanto, constatou-se que a referida cooperação se ampliou à construção de fogos em diversas freguesias do concelho cujos custos deveriam ser integralmente suportados pela Autarquia nos termos da cláusula 2.^a, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.2 do mesmo Acordo. Tal ampliação materializou-se através dos cinco contratos de Comparticipação Financeira identificados nos quadros n.ºs 17 a 21 constantes no Anexo I ao Relatório.

Dos elementos representados nos ditos quadros resulta que, à comparticipação financeira estipulada na cláusula 4.^a do Acordo de Colaboração (1.557.500 contos), acresceram, aparentemente, mais 709.550.383\$00, destinados a financiar [a fundo perdido] os custos de construção de 356 dos 446 fogos cujos encargos eram da exclusiva responsabilidade da CMM. E sublinha-se “aparentemente”, uma vez que os elementos em que se alicerça o mencionado acréscimo não são, por si só, suficientemente clarificadores da situação sub judice. Assim, em 18 de Fevereiro de 1991, a CMM enviou ao IGAPHE, para efeitos de aprovação, uma «(...) previsão corrigida da programação financeira relativa às verbas a serem suportadas por esse Instituto e relativas à construção de 890 fogos destinados a arrendamento (...)», previsão essa constante no Mapa anexo ao seu ofício com a ref.^a n.º 2517⁽⁴²⁾. No entanto, a análise comparativa do citado Mapa com o estipulado nas cláusulas 2.^a, n.º 2, ponto 2.1, subpontos 2.1.1 e 2.1.2, e 4.^a do Acordo revela que, com a nova programação, não só diminuiria o n.º de fogos a edificar (836), como também a comparticipação financeira assumida pelo IGAPHE (1.516.650 contos), conforme representado no quadro seguinte:

Quadro n.º 7

Freguesias	Acordo de Colaboração				Previsão Corrigida (Mapa da CMM)				
	Comparticipação do IGAPHE		Autofinanciados	Prazo de Execução	N.º de Fogos	Comparticipação do IGAPHE	Prazo de Execução		
	N.º de Fogos	Financiamento	N.º de Fogos						
Pedrouços	128	1.557.500.000\$		1989 a 1992	128	231.000.000\$	1991 a 1994		
Moreira/Vila Nova da Telha	136				136	250.000.000\$	1991 a 1994		
Maia	36				16	29.400.000\$	1991 a 1992		
Gemunde	36								
Santa Maria de Avioso	36					36	65.000.000\$	1992 a 1994	
Barca	36								
Vermoin	36					128	231.060.000\$	1991 a 1994	
Águas Santas					264	252	454.900.000\$	1991 a 1994	
Gondim					26	26	49.500.000\$	1991 a 1993	
Gueifães					36	30	54.150.000\$	1991 a 1993	
Milheiros/Nogueira					48	48	86.640.000\$	1991 a 1993	
S. Pedro Fins/Folgosa					36	36	65.000.000\$	1992 a 1994	
Silva Escura/Barca					36				
Subtotais:	444		1.557.500.000\$		446		836	1.516.650.000\$	
Total de Fogos:	890				836				
Total de Verbas:	1.557.500.000\$				1.516.650.000\$				

Por outro lado, o valor global contratualizado nos cinco contratos de Comparticipação Financeira atrás identificados (709.550.383\$00) também não encontra qualquer correspondência numérica se comparado com o montante total que resultaria da adição dos previstos no dito Mapa para os fogos em causa (645.190.000\$00).

No entanto, do teor do ofício do IGAPHE (com a ref.^a n.º 5990, de 14.08.1991) infere-se que em 6 de Agosto de 1991 o Secretário de Estado de Habitação terá autorizado a ampliação da mencionada cooperação aos núcleos de fogos localizados nas freguesias indicadas na cláusula 2.^a, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.2 do Acordo, nos termos expressos no citado ofício da CMM e Mapa anexo.

⁽⁴²⁾ Remetido à DGTC a coberto do ofício da CMM n.º 11.645, de 07.08.2002.



Tribunal de Contas

B] Do mesmo quadro decorre que se encontram concretizados **623** dos **890** fogos destinados a arrendamento previstos no Acordo - o que equivale a uma execução física correspondente a 70 % - distribuídos nos seguintes termos:

Quadro n.º 8

	Freguesias	Fogos (destinados a Arrendamento)	
		Previstos no Acordo	Concretizados pela CMM
Comparticipados pelo IGAPHE	Pedrouços	128	136
	Moreira/Vila Nova da Telha	136	25
	Maia	36	16
	Gemunde	36	-
	Santa Maria de Avioso	36	-
	Barca	36	-
	Vermoim	36	90
	Subtotal:	444	267
Autofinanciamento	Águas Santas	264	252
	Gondim	26	26
	Gueifães	36	30
	Milheiros/Nogueira	48	48
	S. Pedro Fins/Folgosa	36	-
	Silva Escura/Barca	36	-
		Subtotal:	446
	Total:	890	623

No entanto, o Acordo previa, além da edificação de 890 fogos destinados a arrendamento, a construção de mais **400**, destinados a ulterior alienação pela CMM, o que perfaria um total de **1.290** fogos. Atendendo a que não foi promovida qualquer acção tendente à construção dos citados 400 fogos, a taxa de execução física do estipulado no Acordo equivale, na verdade, a 48,29%.

Dos **1.557.500.000\$00** destinados a financiar a fundo perdido a edificação dos 444 fogos previstos no Acordo – posteriormente ampliados aos restantes 446 -, o IGAPHE (e, mais tarde, o INH), já procedeu à contratualização de **1.520.517.508\$00**⁽⁴³⁾ o que consubstancia uma taxa de execução financeira na ordem dos **97,63%**. Consequentemente, na construção dos 267 fogos em falta, a CMM dispõe apenas de uma participação do INH na ordem dos 36.982.492\$00.

A materialização dos referidos 623 fogos foi acompanhada pela realização de edificações vocacionadas para outros fins, e que, conjuntamente com o valor daqueles, envolveram o dispêndio de **3.899.583.861\$00** (sem IVA), aplicados na construção das **625** fracções autónomas infra identificadas.

Quadro n.º 9

N.º de Fracções	Fim das Fracções
1	Áreas de Serviços
21	Áreas Comerciais
474	Áreas de Estacionamento
129	Arrumos
625	

A citada verba custeou ainda os arranjos exteriores realizados no âmbito dos contratos de Empreitada identificados, cujos co-respectivos trabalhos se encontram dispersos pelos inúmeros Adicionais celebrados.

Após as duas referências antecedentes, apresenta-se, no quadro 1 incluso no Anexo I, as fontes de financiamento das (11) empreitadas identificadas no Anexo II ao Relatório.

⁽⁴³⁾ Conforme resulta das verbas inscritas nos contratos de Participação especificados no quadro n.º 6, anteriormente representado.



Tipo II – Cedência, a Cooperativas de Habitação, de terrenos infraestruturados pela Câmara, para ulterior construção de 172 fogos na freguesia de Águas Santas (cláusula 2.ª n.º 1 al. b) e n.º 4).

A acção sub judice concretizou-se através da cedência de treze lotes de terreno municipais, sítos no designado “Loteamento Social da Quinta do Meilão”, na freguesia de Águas Santas, cujo loteamento urbano foi aprovado em reunião da CMM em 27 de Fevereiro de 1986. Dos treze lotes, dez foram cedidos a título oneroso, mediante a celebração de um contrato de Compra e Venda com a Coopergranja, Cooperativa de Habitação Económica, C.R.L. nos termos e condições seguidamente especificadas:

Quadro n.º 10

Autorização p/ a venda dos lotes		Escritura N.º	Data da Outorga	Objecto	Área m ² (cada lote)	Preço Total	Pagamento				
CM	AM						Forma	Vencimento			
								1.ª Prestação	Valor	Restantes Prestações	Valor (cada)
14.14.89	09.02.90	39/90	23.10.90	lotes n.ºs 57 a 66	200	22.770.000\$	13 prestações mensais	Acto da escritura	6.831.000\$	no dia 23 de cada mês	1.328.250\$

Nos ditos lotes, a Coopergranja C.R.L. construiu dois prédios urbanos, constituídos por 77 fracções autónomas, 64 das quais destinadas a habitação, conforme documentado nos respectivos projectos de propriedade horizontal⁽⁴⁴⁾, dos quais se extraem os seguintes elementos:

Quadro n.º 11

Lotes n.ºs	Data da aprovação pela CMM do(s) projecto(s) de Construção	Constituição do(s) Edifício(s)	Fim das Fracções Autónomas		N.º Total de Fracções
			Habitação	Outros Fins	
62 a 66	18.03.1992	Cave, rés-do-chão e 4 andares	32	13	45
57 a 61	18.03.1992	Rés-do-chão e 4 andares	32	----	32
Totais:			64	13	77

Relativamente aos restantes três lotes (n.ºs 89 a 91) de terreno, desconhece-se os termos e as condições em que aqueles transitaram para a propriedade da Cidade Cooperativa da Maia – União de Construção de Habitação, U.C.R.L. Os projectos de propriedade horizontal⁽⁴⁵⁾ revelam apenas que nos citados lotes a referida cooperativa construiu três edifícios, melhor detalhados no quadro seguinte:

Quadro n.º 12

Lotes n.ºs	Data da aprovação pela CMM, do(s) projecto(s) de Construção	Data da aprovação pelo Presidente da CMM, do(s) projecto(s) de Propriedade Horizontal	Constituição do(s) Edifício	Fim das Fracções Autónomas		N.º Total de Fracções
				Habitação	Outros Fins	
89	25.03.1992	27.06.1994	Sub-cave, cave, rés-do-chão e 9 andares	47	49	96
90	25.03.1992	30.07.1994	Cave, rés-do-chão e 9 andares	50	5	55
91	25.03.1992	24.06.1994	Sub-cave, cave, rés-do-chão e 9 andares	50	32	82
Totais:				147	86	233

(44) Ambos aprovados pelo Presidente da CMM em 30 de Julho de 1994 e 24 de Março de 1995.

(45) Remetidos a esta DGTC em 7 de Agosto de 2002, anexos ao ofício da CMM n.º 11.645.



Tipo III – Construção de 332 fogos em terrenos municipais por promotores privados (cláusula 2.ª n.º 1 al. c) e n.º 5).

Para a concretização da presente acção, a CMM apenas conseguiu angariar um único promotor privado – a Ferseque, Sociedade de Construções e Comércio, Ld.^a -, com o qual se comprometera, de acordo com o deliberado em reunião de Câmara realizada em 12 de Outubro de 1994⁽⁴⁶⁾, a celebrar os seguintes contratos:

- a) Um Protocolo de Acordo, a outorgar com a referida sociedade comercial, cuja minuta foi aprovada pelo executivo municipal na mencionada reunião;
- b) Um contrato de Compra e Venda de um lote de terreno (n.º 19) no designado *Loteamento Social do Xisto*, sito na freguesia de Vermoim, visando a edificação de 60 fogos (de custos controlados), uma área de comércio, outra de estacionamento automóvel e ainda um parque infantil.

A selecção da Ferseque, Ld.^a processou-se após a CMM ter estabelecido «(...) contactos⁽⁴⁷⁾ com diversas empresas que, atentas a sua situação económico-financeira e idoneidade, bem como a experiência na construção de habitação de carácter social, se apresentam com evidente capacidade para levar a efeito os empreendimentos perspectivados (...)», como mencionado no ponto n.º 3 da proposta subscrita em 29 de Setembro de 1994 pelo Vereador do Pelouro da Habitação, aprovada na supra referida reunião do executivo municipal.

Do texto da citada minuta de Protocolo de Acordo, extrai-se o seguinte conjunto de relações obrigacionais:

1. Celebração da escritura de compra e venda do lote de terreno (n.º 19), no valor de 53.000.000\$00, no prazo máximo de 60 dias contados a partir da assinatura do Protocolo em presença;
2. Prestação, pelo promotor privado, no acto da celebração da escritura de compra e venda do lote de terreno, de uma garantia bancária no valor de 53.000.000\$00;
3. O promotor privado obriga-se a edificar no referido lote de terreno **60 fogos** de custos controlados, bem como áreas de estacionamento e de comércio, e ainda um parque infantil;
4. 80% do valor dos fogos a construir (determinado com os preços de venda em vigor para habitação de custos controlados) poderá ser objecto de financiamento por parte do INH (nos termos do DL n.º 165/93, de 7 de Maio);
5. O valor de 20% não abrangido pelo financiamento anteriormente mencionado, bem como as áreas de estacionamento e de comércio e o parque infantil, será financiado através de capitais próprios da Ferseque, Ld.^a;
6. **O pagamento à CMM do valor do lote de terreno (53.000.000\$00) será efectuado por permuta** de um número de fracções autónomas por ela a designar, de igual valor (determinado segundo o preço de venda por metro quadrado de área útil a que se refere o art.º 2.º da Port. n.º 161/94, de 22 de Março) procedendo-se ao acerto, em numerário, da diferença resultante do arredondamento para o número de fogos mais próximo;
7. A transmissão das fracções autónomas indicadas pela CMM será precedida de promessa de cessão ou venda de tais fracções, a outorgar com a entidade promotora;
8. A transmissão definitiva das fracções autónomas escolhidas pela Autarquia apenas se processará após a entidade promotora ter alienado todas as restantes fracções destinadas a habitação e liquidado o empréstimo ao INH, não podendo em caso algum tal transmissão ultrapassar o prazo de 24 meses contados a partir da data do contrato de financiamento (a outorgar entre a entidade promotora e o INH);
9. A Ferseque, Ld.^a fica **isenta do pagamento de licenças e taxas** com excepção das devidas a entidades exteriores ao Município, bem como das taxas referentes às ligações das redes internas às redes públicas existentes, desde que 90% das inscrições existentes para aquisição de habitação digam respeito a cidadãos que obedeçam a um dos seguintes requisitos:

⁽⁴⁶⁾ Cujo teor foi homologado pelo órgão deliberativo do Município em reunião efectuada em 21.12.1994.

⁽⁴⁷⁾ Não registados em suporte escrito.



- a) sejam naturais do concelho da Maia;
 - b) residam no concelho da Maia há mais de 6 anos;
 - c) trabalhem no concelho da Maia há mais de 10 anos;
 - d) sejam funcionários dos quadros da Câmara Municipal e seus Serviços Municipalizados ou da entidade promotora;**
10. Sempre que não se verifique pelo menos uma das condições indicadas no número anterior, haverá lugar ao pagamento das licenças e taxas devidas nos termos à data em vigor relativamente às habitações cujos adquirentes não preencham um dos quesitos enunciados;
11. Não ficam sujeitos ao regime de isenção os espaços cobertos que não se destinem a habitação ou que dele não façam parte integrante.

Por despacho de 17 de Abril de 1995 do então Presidente da CMM, Dr. José Vieira de Carvalho, é concedida à Ferseque, Ld.^a, a licença de construção relativa a um edifício a erigir no lote n.º 19, sito no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim⁽⁴⁸⁾. Em 27 de Julho do mesmo ano, a CMM e a Ferseque, Ld.^a subscreveram a escritura (n.º 83/95) referente à **alienação do dito lote de terreno** (com 900 m² de área) integrado no acima mencionado *Loteamento Social do Xisto*.

O conteúdo do citado contrato de Compra e Venda reproduz, *ipsis verbis*, o clausulado na mencionada minuta de Protocolo de Acordo, para cujo teor se remete.

Em 2 de Abril de 1996, o Chefe da Divisão de Habitação propõe que a forma de pagamento do preço do terreno (lote n.º 19) - estipulada nas cláusulas 4.^a na minuta de Protocolo de Acordo e do contrato de Compra e Venda outorgado – se processe em numerário (53.000.000\$00), e não em espécie, como contratualizado. A justificação que presidiu a tal proposta foi a seguinte: «Até à presente data encontram-se inscritas 122 pessoas, numero este substancialmente superior ao n.º de fogos colocados à disposição, o que deixa antever a venda, por parte da empresa promotora, de todas as habitações previstas e, simultaneamente, a satisfação do desejo de adquirir habitação própria a 60 agregados familiares. (...) Atendendo, contudo, ao n.º de inscrições já referido e no sentido de não prejudicar os agregados familiares que naturalmente anseiam por possuir habitação própria, é o signatário de opinião que o valor do terreno definido nos termos protocolares deveria ser pago à Câmara Municipal em numerário e não em espécie como previsto». O proposto mereceu o acolhimento do órgão executivo do Município em reunião ocorrida em 15 de Maio de 1996.

A aprovação do projecto de propriedade horizontal atinente ao edifício em causa foi deferida em 11 de Outubro de 1996⁽⁴⁹⁾. Nos termos do mencionado projecto, o edifício erigido (composto por cave, rés-do-chão e 5 andares) é constituído por 131 fracções autónomas, **60** destinadas a habitação, 62 a estacionamento automóvel e 9 a estabelecimentos de comércio ou serviços.

Pelo ofício n.º 554, de 15 de Julho de 2002, a DGTC solicitou à Autarquia, entre outros documentos, cópia do “Protocolo de Acordo” celebrado entre a CMM e a Ferseque, Ld.^a, da “Promessa de Cessão ou Venda” das fracções designadas ou a designar pelo Município no âmbito do empreendimento em apreço (celebrado entre aquela e a citada sociedade comercial), e ainda as escrituras de Compra e Venda das fracções autónomas integradas no dito empreendimento já celebradas com a Ferseque, Ld.^a.

Em anexo ao seu ofício n.º 11.645, de 7 de Agosto de 2002, o Município informou que «A Câmara Municipal da Maia, conforme deliberação de 15 de Maio de 1996, prescindiu do pagamento do valor do terreno alienado à Ferseque – Sociedade de Construções e Comércio, Ld.^a por permuta de fracções autónomas, tendo-se processado o mesmo em numerário, pelo que não foram celebrados quaisquer contratos promessa ou escrituras de compra e venda» (destacado nosso). De notar que a CMM juntou cópia da minuta do Protocolo de Acordo (já constante no processo) e não a versão definitiva do mencionado Protocolo, devidamente assinado pelas partes pública e privada.

⁽⁴⁸⁾ Alvará de construção n.º 736/95.

⁽⁴⁹⁾ Conforme informação aposta no requerimento formulado para o efeito pela Ferseque, Ld.^a, datado de 11.01.1996.



1.4 Ponto da Situação [PMR]

No âmbito da **acção Tipo I** (construção de 890 fogos destinados a arrendamento social), verifica-se, de acordo com os elementos fornecidos, que apenas se procedeu aos seguintes alojamentos:

- 36 indivíduos, mediante contratos de arrendamento outorgados em 01.06.1998, nos n.ºs 234, 248, 256, 258, 260, e 264 da Rua da Arroiteia⁽⁵⁰⁾;
- 84 indivíduos, mediante contratos de arrendamento celebrados no decurso dos anos de 2001 e 2002, nos n.ºs 33 e 83 da Travessa do Beato Domingues Jorge, e no n.º 279 sito na Rua N.ª Sr.ª da Saúde⁽⁵¹⁾.

Aparentemente, **só 120 indivíduos/agregados familiares é que foram realojados, apesar de já se encontrarem construídos 623 fogos**, conforme ilustrado no quadro seguinte:

Quadro n.º 13

Freguesias	Levantamento PMR (1991)	Acordo de Colaboração - PMR		
		Construção de fogos prevista no Acordo	Fogos Construídos	Fogos Atribuídos
Águas Santas	202	264	252	-
Gemunde	58	36	-	-
Gondim	62	26	26	-
Gueifães	110	36	30	-
Maia	39	36	16	-
Milheirós	174	48	48	-
Nogueira	48		-	-
Moreira	74	136	25	-
V. N Telha	24		-	-
Pedrouços	136	128	136	36
Stª Maria Avioso	37	36	-	-
S. Pedro Avioso	38	-	-	-
S. Pedro Fins	23	36	-	-
Folgosa	54		-	-
Silva Escura	96	72	-	-
Barca	44		-	-
Vermoim	36	36	90	84
TOTAIS:	1255	890	623	120

O levantamento da realidade efectuada revela igualmente que não foi promovida a construção de quaisquer fogos⁽⁵²⁾ nas seguintes freguesias:

- *Gemunde, Santa Maria de Avioso e Barca*, para as quais se encontrava prevista a comparticipação financeira do IGAPHE (e ou INH) a fundo perdido;
- *São Pedro Fins, Folgosa, Silva Escura/Barca*, a financiar pela CMM.

Em reunião com a equipa, o Vereador responsável pelo pelouro da Habitação Social⁽⁵³⁾, esclareceu que "a não realização do número total de fogos destinados a arrendamento previstos no Acordo deve-se, fundamentalmente, a dois motivos: um, o facto de o Município não dispor de terrenos para o efeito, o outro, o facto de a Câmara Municipal ter aderido ao Programa Especial de Realojamento (PER)". O mesmo responsável acrescentou ainda que "A Câmara prevê a construção dos fogos em falta (267 fogos) logo que se mostre diminuído o elevado investimento na construção habitacional social no âmbito do PER". Tal previsão encontrava-se contemplada no objectivo 2.4.1 do PPI de 2002, onde foi inscrito o projecto de acção n.º 75, intitulado "Construção de habitação a custos controlados, a levar a efeito no âmbito

⁽⁵⁰⁾ Edificados no âmbito da empreitada "Construção de 36 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Rua da Arroiteia, freguesia de Pedrouços".

⁽⁵¹⁾ Construídos na sequência da empreitada "Construção de 90 fogos de custos controlados no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim."

⁽⁵²⁾ Previstos na cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.1, subpontos 2.1.1. e 2.1.2 do Acordo de Colaboração.



Tribunal de Contas

do Acordo de Colaboração celebrado com a Administração Central em diversas freguesias do Concelho”, para o qual se estimou um investimento de 2.415.000 € (484.164.030\$00), a realizar entre 2002 e 2005.

Relativamente aos empreendimentos promovidos, a execução física das onze empreitadas atrás identificadas revela que:

- a) Sete terão sido integralmente concluídas, pese embora se encontre em falta, relativamente a uma delas⁽⁵⁴⁾, o correspondente documento comprovativo;
- b) Quatro ainda se encontravam pendentes em 2002, como evidenciado pelo facto dos respectivos investimentos se encontrarem previstos no objectivo n.º 2.4.1 do PPI de 2002. Tais empreitadas são:
 - a Construção de 90 fogos de custos controlados no loteamento social do Xisto, freguesia de Vermoim, inscrita sob o projecto de acção n.º 70, designado “Construção de 90 fogos de custos controlados no loteamento social do Xisto, freguesia de Vermoim, incluindo os respectivos arranjos exteriores”, com uma verba de 150.000 €;
 - a Construção de 40 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços, inscrita sob o projecto de acção n.º 73, designado “Construção de 40 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços, incluindo os respectivos arranjos exteriores”, com um montante de 300.000 €;
 - a Construção de 48 fogos de custos controlados, no loteamento social do Monte Penedo, freguesia de Milheirós, consubstanciada no projecto de acção n.º 69, intitulado “Construção de 48 fogos de custos controlados, no loteamento social do Monte Penedo, na freguesia de Milheiros, incluindo os respectivos arranjos exteriores”, com uma verba de 70.000 €;
 - a Construção de 60 fogos de custos controlados no terreno municipal sito no gaveto da Rua da Arroteia com a Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços, prevista no projecto de acção n.º 71, intitulado “Construção de 60 fogos de custos controlados no terreno municipal sito no gaveto da Rua da Arroteia com a Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços, incluindo os respectivos arranjos exteriores”, com um montante de 15.000 €.

No entanto, em 22 de Dezembro de 1999, o INH afirmava que as duas últimas empreitadas supra identificadas já haviam sido concluídas “à cerca de três anos”, conforme teor do seu ofício com a ref.ª n.º 1644/DC/1999, remetido à Autarquia.

No âmbito da **acção Tipo II** (cedência, a cooperativas de habitação, de terrenos infraestruturados pela CMM, para ulterior construção de fogos na freguesia de Águas Santas), os factos atrás descritos demonstram que o objectivo fixado no Acordo de Colaboração foi largamente excedido, atendendo a que foram edificados **211** fogos destinados a habitação, ao invés dos **172** naquele previstos.

No que concerne à **acção Tipo III** (construção de 332 fogos em terrenos municipais por promotores privados aderentes a CDH's), conclui-se por uma baixa taxa de execução física (18,07%), uma vez que dos 332 fogos previstos, somente 60 foram efectivamente edificados.

Das acções previstas no citado Acordo, ficaram por concretizar as referentes à:

- Construção de 400 fogos na freguesia de Águas Santas (em Moutidos) destinados a ulterior alienação a preços controlados (cláusula 2.ª n.º 1 al. a) e n.º 2 ponto 2.2);
- Cedência de 170 lotes de terreno a particulares destinados a auto-construção (cláusula 2.ª n.º 1 al. d) e n.º 3).

Conclui-se assim que em 14 de Junho de 2002⁽⁵⁵⁾ o parque habitacional do concelho da Maia sofreu um acréscimo de **894** fogos em consequência da concretização das medidas adoptadas pela Autarquia tendentes à promoção dos **1.964** fogos repartidos pelas diversas acções definidas no Acordo de Colaboração firmado em 10 de Julho de 1989, o que, em termos percentuais, equivale a uma **taxa de execução física na ordem dos 45,51%**.

⁽⁵³⁾ Eng. António Domingos da Silva Tiago.

⁽⁵⁴⁾ “Construção de 26 fogos de custos controlados no loteamento social de Porto Bom, na freguesia de Gondim”.

⁽⁵⁵⁾ Data correspondente ao termo da realização dos trabalhos de campo desenvolvidos pela equipa.



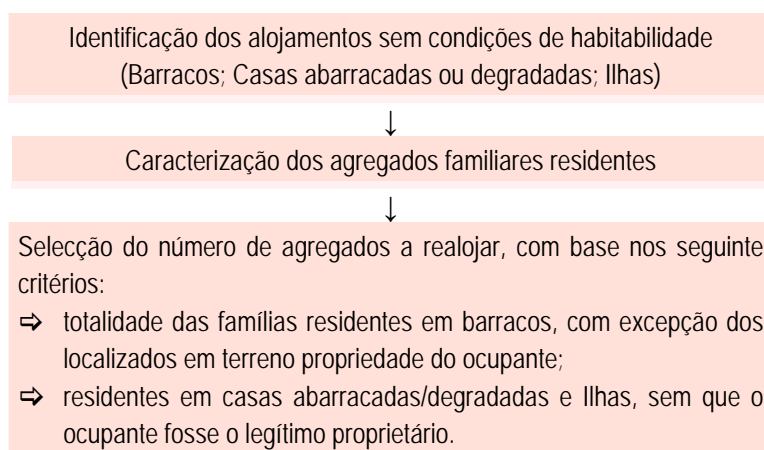
CAPÍTULO II

II – Programa Especial de Realojamento (PER)

A exposição subsequente visa, essencialmente, descrever os procedimentos prosseguidos pela CMM tendentes à obtenção e aplicação dos fundos disponibilizados pela Administração Central ao abrigo do programa consagrado no DL n.º 163/93, de 7 de Maio, bem como o grau de concretização física e financeira das acções com aquela convencionadas.

2.1 Processo de Candidatura

Para efeitos de adesão ao PER, a CMM efectuou um levantamento dos núcleos de barracas existentes na área do respectivo Município em Dezembro de 1993, como o exige o art.º 4.º do RPER. As necessidades habitacionais do Concelho foram determinadas de acordo com a seguinte metodologia:



Da aplicação dos critérios atrás referidos resultou um total de **1.517** agregados familiares carentes de realojamento, distribuídos por todas as freguesias nos termos representados no quadro 5 do Anexo I ao Relatório.

Cumprido no entanto referir que o presente levantamento consistiu numa actualização e completamento do efectuado em 1991, e que, conforme esclarecimentos prestados à equipa⁽⁵⁶⁾, aquele:

- Procurou ser exaustivo, abrangendo todas as freguesias do Concelho, pelo que terá detectado a quase totalidade das necessidades habitacionais existentes na Maia;
- **Inclui os 1.255 fogos inventariados no levantamento de 1991.**

2.2 Acordo Geral de Adesão (AGA)

A 14 de Maio de 1994 é outorgado o Acordo Geral de Adesão (AGA) ao PER, entre o IGAPHE, o INH e a CMM, nos termos do qual se previu a disponibilização dos recursos financeiros necessários à **construção de 1.517 fogos**, com vista à erradicação das barracas existentes no Concelho.

Nos termos do citado Acordo, o IGAPHE financiaria a **fundo perdido 50%** do custo da aquisição e da infra-estruturação dos terrenos, bem como do custo de construção dos fogos, mediante a celebração, com o Município, de contratos de Participação por cada projecto específico.

⁽⁵⁶⁾ Pelo Vereador do Pelouro da Habitação Social, Eng.º António Domingos da Silva Tiago, e pelo Director do Departamento do Desenvolvimento Social, Eng.º Francisco Manuel Correia de Lemos.



Os restantes 50% seriam financiados (em regime de **crédito bonificado**) pelo INH, ou por instituições de crédito devidamente autorizadas, mediante a celebração de contratos de Empréstimo por cada projecto específico.

As verbas anuais a disponibilizar pela Administração Central – no valor total de **8.313.120.000\$00** (41.465.667,74 €) - seriam atribuídas em função do escalonamento plurianual ilustrado no quadro n.º 6 do Anexo I ao Relatório.

De entre as obrigações do Município, são de destacar (cláusulas 6.ª e 8.ª do AGA):

- Promoção da construção das habitações e das respectivas infra-estruturas de acordo com o faseamento previsto;
- Aplicação das verbas segundo o escalonamento plurianual previsto no Acordo e contratos de Participação e de Financiamento a celebrar, sob pena ou redução dos recursos financeiros previstos, com reafecção dos mesmos a favor dos demais municípios aderentes ao PER;
- Promoção e inscrição das dotações orçamentais anuais e plurianuais necessárias ao adequado desenvolvimento de cada projecto específico;
- Elaboração e desenvolvimento dos projectos de execução de acordo com as RTHS, garantindo que os custos finais se enquadrem no estabelecido na Port. n.º 828/88, de 29 de Dezembro;
- Lançamento atempado dos respectivos concursos públicos para adjudicação das obras nos termos da legislação em vigor, por forma a que sejam cumpridos os prazos decorrentes da programação prevista;
- Garantir que as obras só se iniciarão após a celebração dos respectivos contratos de Participação e de Financiamento.

O não cumprimento ou o cumprimento defeituoso do estabelecido no AGA, determina para o Município inadimplente a redução ou suspensão das verbas que lhe foram atribuídas, em função da gravidade da situação (conforme previsto na cláusula 9.ª).

Por seu turno, de entre outras obrigações, o IGAPHE deveria proceder à análise técnica e económica dos projectos, e o INH à das propostas de financiamento visando a consecução das metas programadas e os objectivos de segurança e garantia de risco.

2.3 Concretização do AGA pela Autarquia

Em 1 de Fevereiro de 1995 a CMM aprovou uma proposta de “Implementação do Acordo Geral de Adesão ao Programa Especial de Realojamento (PER)”⁽⁵⁷⁾, a qual mereceu, a 22 de Março do mesmo ano, a concordância da AMM. De acordo com a proposta apresentada,

«depois da celebração do Acordo Geral de Adesão, até à presente data, houve que estudar a filosofia administrativa e económica a adoptar e arranjar um plano de permitisse levar a bom termo uma tarefa de tão grande responsabilidade (...). «Quanto à definição das grandes opções da linha estratégica do plano camarário para dar realização a tão ambicioso objectivo, estimou-se que nos devíamos orientar não apenas por preocupações construtivas, de se dispor de mais habitações, mas pela necessidade de garantir uma efectiva melhoria das condições de vida das populações a realojar e simultaneamente uma sua adequada integração urbana, como forma de integração social, evitando situações que conduzam à “guetização” e à progressiva degradação dos empreendimentos a levar a efeito (...).»

«Do ponto de vista da intervenção camarária no empreendimento, entendeu-se deverem ser evitados aqueles erros que se assumiram legislativamente no âmbito da gestão estatal de projectos desta natureza e que consistiam essencialmente, como se viu, em os institutos estatais se terem arvorado em donos de obras públicas concorrencialmente adjudicadas e administrativamente executadas e fiscalizadas. Nem a Câmara dispõe (ou pode vir a dispor), sequer, dos meios humanos e logísticos necessários à adjudicação, à direcção e à fiscalização da construção dos empreendimentos a realizar acelerada e dispersamente, correndo assim o risco de se comprometerem com isso os resultados do projecto e a responsabilidade técnica e civil do Município, como dono da obra, numa execução intempestiva ou deficiente de empreitadas – e que, em larga medida, já estariam até pagas, com a consequente perda

⁽⁵⁷⁾ Prop. datada de 27 de Janeiro de 1995, subscrita pelo Vereador do Pelouro da Habitação, Eng.º António Domingos Silva Tiago.



Tribunal de Contas

quer da utilidade colectiva visada quer dos meios financeiros que se predispuessem à sua satisfação, criando “buracos” económicos onde se afundariam as finanças municipais, cuja estabilidade tem exigido tanto labor e rigor».

Consideram, assim, que se deverá optar pela «aquisição de habitações prontas (“chave na mão”), construídas por conta e responsabilidade de empreiteiros (embora sob planeamento e localização camarárias), para lhes serem adquiridas e pagas quando estiverem prontas (e conformes com os requisitos estabelecidos na lei e pela Câmara na sua aquisição) (...). Sendo assim – harmonizando a urgência com que tudo tem de correr e a necessidade de fazer funcionar, mesmo assim, as vantagens da consulta (ao) e do confronto da oferta existente no mercado -, entendeu-se serem de afastar, em princípio, as hipóteses extremas do concurso público e da negociação directa, enveredando pelo sistema de ajuste directo precedido de consulta a várias entidades, para averiguar da possibilidade de (em condições de oferta similares) se atribuir separadamente os 5 lotes em que o projecto se desdobraria, em vez de os contratar directamente com uma só entidade».

É com base nos argumentos apresentados que é proposto, entre outros:

- a] A aquisição dos 1.517 fogos prontos a habitar, ao invés da sua construção por empreitada;
- b] A aprovação da execução do projecto (aquisição dos 1.517 fogos) em 5 lotes contratuais;
- c] A aprovação para dar início ao procedimento de consulta a diversas entidades potencialmente interessadas na construção dos fogos que se pretendem adquirir;
- d] Que a empresa ou empresas construtoras fiquem isentas do pagamento de taxas devidas pelas licenças e outros actos dos órgãos e serviços municipais relacionados com a construção dos blocos habitacionais, salvo na parte em que os respectivos espaços se destinem a outro fim;
- e] A aprovação de um Protocolo-Tipo a celebrar com as empresas construtoras, ulteriormente seleccionadas pela CMM.

Os cinco lotes contratuais seriam distribuídos do seguinte modo:

Quadro n.º 14

Lote Contratual	Freguesias	Número de Fogos	Total por Lote
1	Pedrouços	199	307
	Águas Santas	108	
2	Águas Santas	203	287
	Nogueira	53	
	S. Pedro Fins	31	
3	Milheiros	160	290
	Gueifães	130	
4	Vila Nova da Telha	37	297
	Moreira	97	
	Gemunde	65	
	Maia	49	
	Vermoim	49	
5	S. Pedro de Avioso	45	336
	Stª. Maria de Avioso	38	
	Gondim	67	
	Silva Escura	79	
	Folgosa	61	
	Barca	46	
TOTAL DE FOGOS:			1.517

Fixando-se o seguinte programa de aquisição anual dos fogos:

Quadro n.º 15

Lotes Contratuais		Número de fogos a adquirir anualmente			
Designação	Fogos	1996	1997	1998	1999
Lote 1	307	107	77	76	47
Lote 2	287	72	75	75	65
Lote 3	290	78	78	77	57
Lote 4	297	90	90	85	32
Lote 5	336	101	108	104	23
Total(ais):	1.517	448	428	417	224



Tribunal de Contas

De acordo com os esclarecimentos prestados pelo Vereador do Pelouro da Habitação e Director do Departamento do Desenvolvimento Social:

- O AGA não previu, desde logo, a aquisição de fogos⁽⁵⁸⁾, uma vez que o modelo de aquisição apenas surgiu na sequência de uma análise mais profunda relativamente à forma de execução do projecto;
- Não obstante não ter sido elaborado novo documento na sequência da alteração operada, o INH aceitou o modelo proposto⁽⁵⁹⁾;
- A constituição de cinco lotes contratuais teve como intenção criar condições que pudessem abreviar a execução do PER, já que, tendo a Câmara optado pela realização de empreendimentos de pequena ou média dimensão, tal permitiria a abertura de diversas frentes de trabalho; e
- Os principais critérios que presidiram à distribuição das freguesias pelos cinco lotes contratuais foram a fixação de um número aproximado de fogos por cada lote e a proximidade das freguesias agrupadas facilitando, desta forma, a transferência de equipamentos e estaleiros.

Relativamente à adopção do **procedimento por ajuste directo** tendente à escolha dos empreiteiros responsáveis pela construção dos fogos a adquirir pela Autarquia, aquele foi, como supra exposto, autorizado pela CMM na sua reunião de 1 de Fevereiro de 1995. No decurso do mesmo, foram praticados os actos que a seguir se enunciam:

25.05.1995	Remessa dos ofícios convite aos seguintes empreiteiros: 1. Sociedade de Construções Soares da Costa, SA; 2. Ecop, Empresa de Construções e Obras Públicas Arnaldo de Oliveira, SA; 3. Edifer, Construções Pires Coelho & Fernandes, SA; 4. J. Gomes, Sociedade de Construções do Cavado, SA; 5. Soconstroi, Sociedade de Construções, SA; 6. Cobetar, Sociedade de Construções, SA; 7. Engil, Sociedade de Construção Civil, SA; 8. Matriz, Sociedade de Construções, Lda; 9. Lucio's, Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.										
30.05.1995	Apresentação de proposta, respeitante a um qualquer dos lotes contratuais, pela Ecop, SA.										
31.05.1995	Apresentação de proposta, respeitante ao lote contratual n.º 4, pela Lucio's, Lda.										
12.06.1995	Apresentação de propostas pelos seguintes empreiteiros: - J. Gomes, SA, respeitante ao lote contratual n.º 1; - Engil, SA, respeitante a um qualquer dos lotes contratuais; - Cobetar, SA, respeitante a um qualquer dos lotes contratuais.										
20.07.1995	Proposta, subscrita pelo Vereador do Pelouro da Habitação ⁽⁶⁰⁾ , na qual se sugere que a Câmara aprove: 1. As alterações introduzidas no Protocolo-Tipo; 2. A distribuição dos lotes contratuais aos candidatos seleccionados, nos seguintes termos: <table data-bbox="639 1688 1115 1874"><tr><td>Lote 1</td><td>J. Gomes, SA</td></tr><tr><td>Lote 2</td><td>Ecop, SA</td></tr><tr><td>Lote 3</td><td>Engil, SA</td></tr><tr><td>Lote 4</td><td>Lucio's, Lda</td></tr><tr><td>Lote 5</td><td>Cobetar SA</td></tr></table> 3. A remessa da proposta à AMM para efeitos de homologação.	Lote 1	J. Gomes, SA	Lote 2	Ecop, SA	Lote 3	Engil, SA	Lote 4	Lucio's, Lda	Lote 5	Cobetar SA
Lote 1	J. Gomes, SA										
Lote 2	Ecop, SA										
Lote 3	Engil, SA										
Lote 4	Lucio's, Lda										
Lote 5	Cobetar SA										
26.07.1995	Aprovação da proposta pela Câmara Municipal.										
03.10.1995	Outorga de Protocolos de Acordo entre a CMM e os empreiteiros.										

⁽⁵⁸⁾ Em dissonância com o disposto nas alíneas b) do art.º 6.º e do art.º 7.º do RPER.

⁽⁵⁹⁾ Conforme se infere do teor do ofício do INH de 23.09.1996, subscrito pelo Dr. Vasco Valente, vogal do Concelho Directivo.

⁽⁶⁰⁾ Eng.º António Domingos da Silva Tiago.



Tribunal de Contas

Relativamente ao conteúdo dos ofícios convite, é de destacar que:

1. A CMM se dispôs a adquirir 1.517 fogos nos quatro anos seguintes que satisfaçam os requisitos das designadas “habitações de custos controlados”, tendo por preocupação principal o tempo da respectiva execução;
2. Para tanto juntou aos citados ofícios as plantas de localização dos empreendimentos a construir dentro de cada lote contratual, o programa de aquisição anual relativo a cada lote, uma minuta do Protocolo-Tipo a celebrar para os diversos lotes e um Caderno de Referências com as especificações sobre as quais as empresas consultadas foram chamadas a apresentar dados informativos, e,
3. As propostas das empresas consultadas deveriam ser entregues até ao dia 31 de Maio de 1995 (quatro dias úteis)⁽⁶¹⁾.

O denominado Caderno de Referências⁽⁶²⁾ – cujo teor se encontra reproduzido no Anexo III ao Relatório - é igualmente escasso em informação. Para além dos dados gerais das empresas (como sejam a sua identificação, declarações abonatórias, curriculum, etc.) solicitou que fossem:

1. Prestadas informações sobre os equipamentos de apoio (de natureza cultural, comercial ou lúdica), bem como os espaços destinados a estacionamento, arrecadações e similares que as empresas se propusessem a incluir (por razões económicas ou outras) nos empreendimentos a erigir e sobre os quais não existisse compromisso de aquisição por parte da CMM, e métodos construtivos adoptados;
2. Observadas, nos empreendimentos a construir, as seguintes referências:
 - a) Percentagens de fogos por tipologia constantes no anexo I do Protocolo-Tipo;
 - b) Número de fogos e áreas consideradas, em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis em vigor;
 - c) Mapa de acabamentos base, o qual poderia ser objecto de melhoramentos; e,
 - d) Cada lote contratual deveria prever no mínimo três matrizes arquitectónicas⁽⁶³⁾ perfeitamente distintas.

Segundo esclarecimentos prestados pelo Vereador do Pelouro da Habitação e Director do Departamento do Desenvolvimento Social, não foi submetida ao órgão executivo qualquer proposta para efeitos de escolha dos empreiteiros a convidar. Foram, apenas, enviados ofícios-convite às entidades de reconhecida capacidade técnica e financeira, bem como de reconhecida experiência no âmbito da construção da habitação de acordo com juízos valorativos formulados pelo Vereador do Pelouro da Habitação Social não transpostos para qualquer suporte escrito.

Relativamente à distribuição/adjudicação dos diferentes lotes contratuais pelos cinco empreiteiros, os mesmos responsáveis esclareceram que aquela se efectuou de forma aleatória, à excepção da J. Gomes – Sociedade de Construções do Cavado, S.A., e da Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda, que se candidataram aos lotes n.ºs 1 e 4, respectivamente.

Conforme supra exposto, a 3 de Outubro de 1995 foram outorgados, com os cinco empreiteiros, os respectivos Protocolos de Acordo, os quais estabeleceram as condições em que a CMM se dispunha a adquirir os fogos para habitação. Do seu conteúdo, destacam-se as seguintes cláusulas:

⁽⁶¹⁾ O qual não foi observado pelos concorrentes J. Gomes, SA, Engil, SA e Cobetar, SA, cujas propostas apenas foram apresentadas e aceites pela Autarquia a 12.06.1995.

⁽⁶²⁾ Documento que pretendeu substituir o denominado Caderno de Encargos.

⁽⁶³⁾ Exigência não observada por nenhum dos concorrentes, conforme resulta do teor das propostas apresentadas.



Tribunal de Contas

5

Primeira	- Para além dos fogos, a CMM poderá também comprar os equipamentos de apoio, de natureza cultural, comercial, lúdica, bem como espaços destinados a estacionamento, arrecadações e similares que estejam integrados nos empreendimentos;
Segunda	- A CMM adquirirá os fogos pelos valores finais que estiverem em vigor para o ano civil em que for assinado o contrato de Compra e Venda a que disser respeito, conforme n.º 2 do art.º 6.º do DL n.º 163/93, de 7 de Maio, independentemente da data de conclusão das habitações; - O pagamento do preço será feito por uma só vez, no momento da celebração do respectivo contrato de aquisição, não sendo adiantado ao Construtor, salvo circunstâncias excepcionais e imprevistas reconhecidas pela CMM como tais, qualquer quantia por conta do preço final;
Terceira	- A CMM compromete-se, perante o Construtor, a: <ol style="list-style-type: none">1. Ceder-lhe os terrenos que o Município dispõe nos locais de implantação dos empreendimentos;2. Promover a realização e custear a execução das infra-estruturas urbanísticas até aos limites dos loteamentos ou parcelas onde se localizarão os empreendimentos, bem como suportar o custo das infra-estruturas urbanísticas a implementar e respectivos arranjos exteriores, no valor excedente ao decorrente da aplicação do n.º 3 do art.º 5.º do DL n.º 164/93, de 7 de Maio;3. Dispensá-lo, nas condições descritas na cláusula sexta, das taxas municipais que recaem sobre actos ou actividades ligados à construção dos empreendimentos;4. Celebrar o contrato de Compra e Venda no prazo máximo de 20 dias úteis contados a partir da emissão da competente licença de habitabilidade;
Quarta	⇒ Nos valores finais de aquisição, ficam abrangidos todos os custos e encargos suportados pelo Construtor com: <ol style="list-style-type: none">1. A aquisição de terrenos;2. A realização dos projectos e demais peças exigidas;3. Os custos gerais e especiais de construção e de execução das infra-estruturas urbanísticas dentro da área dos lotes ou empreendimentos a edificar;4. Todos os restantes encargos respeitantes à habitabilidade e funcionalidade inerentes à constituição da propriedade horizontal;5. Os custos do tratamento de todos os espaços envolventes dos edifícios dentro dos respectivos lotes ou área de intervenção definida na planta de localização;6. Taxas e impostos devidos pelas actividades referidas a entidades exteriores ao município. - De dois em dois meses o Construtor enviará à CMM uma folha resumo das despesas e encargos suportados nesse período, com as operações referidas supra (cláusula 4.ª, n.º 2); - O custo máximo das infra-estruturas urbanísticas e arranjos exteriores a suportar pelo Construtor será o resultante da área bruta de construção a adquirir pela diferença entre os valores fixados na Port. a que se refere o n.º 3 do art.º 5.º do DL n.º 164/93, de 7 de Maio, que se encontrar em vigor à data da celebração do contrato de Compra e Venda;
Quinta	- Quando os terrenos de implantação forem propriedade da CMM, o respectivo valor (calculado nos termos da Portaria referida na clausula anterior) será deduzido ao preço final de aquisição das habitações;
Sexta	- O Construtor será dispensado ou isento do pagamento das taxas devidas pelas licenças municipais de que careçam os projectos e o exercício de actividades respeitantes ao presente Protocolo; - A dispensa ou isenção referida não abrange as taxas respeitantes à parte do empreendimento correspondente aos equipamentos de apoio incluídos no respectivo projecto, salvo se se destinarem a ser cedidos à CMM ou à utilização gratuita e comum dos respectivos moradores;
Sétima	- Penalidades por atrasos na entrega das habitações.



Tribunal de Contas

Segundo informação prestada pelo Vereador do Pelouro da Habitação, não foi dado cumprimento ao estatuído no n.º 2 da cláusula 4.ª por se entender desnecessário, já que a determinação do custo final do empreendimento seria efectuada após a sua conclusão, mediante a apresentação dos respectivos mapas por parte da entidade construtora, os quais seriam objecto de ulterior análise pelos serviços camarários competentes.

Cumpram ainda referir que, pelo menos numa das situações analisadas - aquisição de 18 fogos sítos na Rua Central da Corga, freguesia de Águas Santas, à Ecop, S.A. -, o mapa do custo final do empreendimento erigido (no valor de 186.028.206\$00) incluía, para efeitos do disposto na cláusula 4.ª do Protocolo, os custos atinentes:

- a) Aos Emolumentos devidos ao TC (145.500\$00 ou 725,75 €);
- b) À celebração da escritura n.º 76/96, relativa ao contrato promessa de Permuta do terreno sito na Rua Central da Corga por 18 fogos destinados à habitação, lavrada em 20.12.1996 (242.712\$00);
- c) À outorga da escritura n.º 43/97, atinente ao contrato de Permuta dos bens indicados na alínea anterior, lavrada em 10.07.1997 (251.241\$00).

Tais encargos – no valor total de **639.453\$00 (3.189,58 €)** - foram suportados pelo Município, conforme se infere do teor da acta narrativa da reunião da CMM realizada em 6 de Agosto de 1997⁽⁶⁴⁾. Na verdade, tal reunião teve como objectivo actualizar o valor do custo final do empreendimento aprovado pelo mesmo órgão colegial em 9 de Julho de 1997, custo esse (calculado em 185.777.065\$00) que não havia incluído o encargo identificado na alínea c) supra, e que a Ecop, S.A. havia entretanto liquidado⁽⁶⁵⁾.

Em execução dos Protocolos outorgados, foram adquiridos, até 14 de Junho de 2002⁽⁶⁶⁾, **539** dos **1.517** fogos contratualmente previstos, conforme discriminado no quadro n.º 7 do Anexo I ao Relatório.

Por contrato outorgado a 2 de Junho de 1998 foram ainda, e à margem do deliberado pela CMM em 26.07.1995, adquiridos à Nortecoop, CRL, **54** fogos na freguesia de Gueifães, por **ajuste directo**, perfazendo, assim, um total de **593** fogos afectos ao PER.

Conforme esclarecimentos prestados à equipa pelo Vice-Presidente da CMM e pelo Director do Departamento do Desenvolvimento Social⁽⁶⁷⁾, os mencionados 54 fogos deverão ser, ulteriormente, deduzidos ao conjunto afecto ao lote contratual n.º 3 (130 fogos). Porém, tal não se coaduna com o afirmado na Proposta de aquisição dos fogos – subscrita pelo Vereador Eng. António Domingos da Silva Tiago a 24 de Julho de 1997 -, nos termos da qual «o n.º de fogos previstos construir na Freguesia de Gueifães, no âmbito do PER, é manifestamente inferior ao n.º de situações de carência habitacional existentes», havendo assim necessidade de adquirir mais 54 fogos para além dos mencionados 130 contratualizados com a Engil, SA.

De referir ainda que todos os contratos de Compra e Venda identificados no mencionado quadro n.º 7 foram objecto de fiscalização prévia pelo TC.

Os negócios jurídicos utilizados pela CMM tendentes à aquisição dos fogos à Nortecoop, CRL, bem como os integrados em cada um dos cinco empreendimentos/lotes, encontra-se esquematizado no Anexo IV ao Relatório, para o qual se remete.

Dos elementos descritos no citado Anexo (IV), constata-se que, essencialmente, foram dois os modelos adoptados pela CMM para adquirir os fogos previstos no AGA ao PER:

⁽⁶⁴⁾ A qual acolheu o proposto na Informação (registada sob o n.º 9809, de 28 de Julho de 1997) subscrita pelo Chefe de Divisão de Habitação, o Sr. Eng.º Francisco Lemos, em conformidade com os documentos anexos àquela, nomeadamente, o “Resumo da Empreitada da Corga” a fls. 14.B, e a guia de receita n.º 15.232, de 10.07.1997 a fls. 14.C.

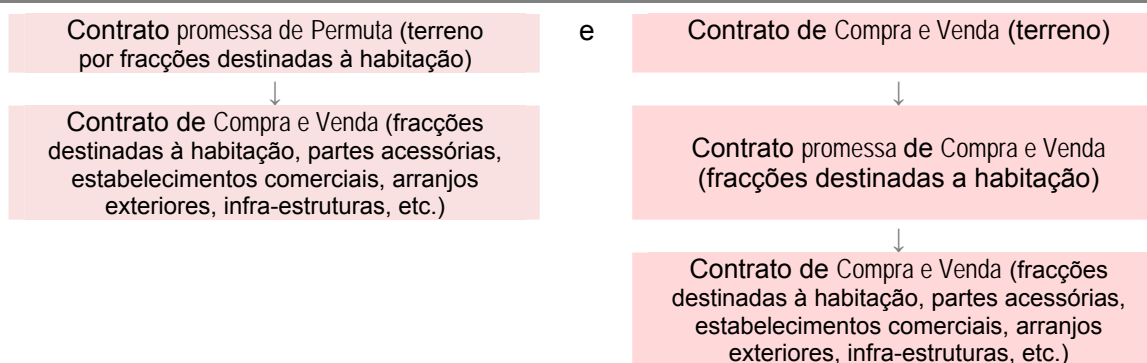
⁽⁶⁵⁾ Conforme guia de receita n.º 15232, emitida em 10.07.1997, no valor de 251.241\$00.

⁽⁶⁶⁾ Data correspondente ao termo dos trabalhos de campo desenvolvidos pela equipa na Autarquia.

⁽⁶⁷⁾ Eng.º António Domingos da Silva Tiago e Eng.º Francisco Manuel Correia de Lemos, respectivamente.



Tribunal de Contas



Aquando da outorga dos contratos de promessa de Permuta - do terreno municipal pelas fracções destinadas a habitação - não foi, aparentemente, feita qualquer avaliação patrimonial da parcela de terreno a permutar.

Verifica-se, igualmente, que não foram cumpridos os prazos de construção dos empreendimentos fixados nos contratos promessa de Permuta, bem como nos contratos promessa de Compra e Venda, o que conduziu ao deslizamento dos prazos contratualizados com os cinco empreiteiros. Apenas na freguesia de Gueifães o atraso constatado se deveu à necessidade de expropriação dos terrenos onde iriam ser implantados os empreendimentos, como declarado à equipa pelo Vereador do Pelouro da Habitação. É ainda de referir que, aquando da outorga dos contratos de Compra e Venda dos terrenos, não é efectuado qualquer registo contabilístico dos movimentos patrimoniais, em virtude do mecanismo das permutas adiante explicitado.

Com a compra de fracções destinadas a habitação foi adquirido, ao abrigo do disposto na cláusula 1.^a dos Protocolos, o equipamento que se descreve no quadro n.º 8 do Anexo I ao Relatório, o qual permite concluir que **o valor dispendido pela CMM com a aquisição de equipamento e partes acessórias dos empreendimentos em causa representa mais de 50% do valor de aquisição dos fogos destinados a habitação.**

Segundo esclarecimentos prestados pelo Vereador do Pelouro da Habitação, «os espaços não habitacionais e que não estão associados aos fogos são aprovados pela Câmara aquando da aprovação do projecto de arquitectura. Independentemente do destino inicialmente atribuído, a Câmara Municipal tem vindo a utilizá-los para instalação de serviços de carácter social, Lojas de Juventude e Apoio a Tempos Livres, etc.». No entanto, cumpre referir que, aquando da aprovação dos projectos de arquitectura, não é feita qualquer referência à sua conformidade com as RTHS.

Apesar de a CMM só ter concretizado a aquisição de **593** fogos, constatou-se que já emitiu licenças para a construção de mais **603** fogos nas freguesias especificadas no quadro n.º 9 do Anexo I ao Relatório.

Como já mencionado, na sua reunião de 22 de Março de 1995 a AMM isentou as empresas construtoras responsáveis pela execução dos empreendimentos integrados no AGA ao PER do pagamento de taxas devidas por licenciamentos e outros actos dos órgãos e serviços municipais relacionados com as actividades abrangidas pelos Protocolos de Acordo outorgados, salvo na parte em que os respectivos espaços se destinem a outro fim. Com a citada isenção a CMM deixou de arrecadar receitas situadas entre os **5.465.544\$00** (27.262,01 €) e 10.931.076\$00, como evidenciado no quadro n.º 10 do Anexo I ao Relatório, atendendo a que, pela emissão do alvará de licença de construção de obras particulares no concelho da Maia, os respectivos promotores encontravam-se sujeitos ao pagamento de duas taxas cumulativas, as quais poderiam sofrer uma redução de 50% ou 25% (a pedido daqueles) se a obra a edificar obedecesse a certos parâmetros⁽⁶⁸⁾.

Para a aquisição dos referidos 593 fogos, a CMM recorreu aos **instrumentos de financiamento** indicados no quadro n.º 11 do Anexo I ao Relatório em apreço. Dos elementos expostos no citado quadro resulta que, não obstante não previsto no AGA outorgado, para a aquisição de 54 fogos à cooperativa de habitação Nortecoop, CRL, a CMM beneficiou de uma comparticipação financeira a fundo perdido, bem como de verbas oriundas de um empréstimo bonificado, no montante de 210.338.400\$00 cada.

⁽⁶⁸⁾ Conforme resulta do teor dos art.ºs 10.º e 11.º n.º 1 al. a) das Tabelas anexas aos Regulamentos de Taxas e Licenças municipais, bem como das Observações n.ºs 10 e 11 aos citados preceitos.



Tribunal de Contas

Como ilustrado no quadro n.º 2 do Anexo I ao Relatório, foram outorgados três empréstimos obrigacionistas destinados a financiar empreendimentos de habitação social, a saber:

- a) Em 1996, com o Banco Totta & Açores, no valor de 2.000.000.000\$00;
- b) Em 1998, com o Banco Comercial Português, no valor de 3.000.000.000\$00;
- c) Em 2000, com o Banco Totta & Açores, no valor de 6.000.000.000\$00.

De acordo com o estipulado nas respectivas escrituras de Compra e Venda, os custos com aquisição dos fogos foram, no entanto, suportados da seguinte forma:

Quadro n.º 16

Lote - Empreiteiro	Freguesia	Contrato Compra e Venda		Cheque		
		N.º Fogos	Valor	Banco	N.º	Valor
1 - J. Gomes	Pedrouços	32	429.614.916\$	CGD	79893	95.824.800\$
				Totta/CGD	462031/120335	124.790.116\$
		40	649.265.038\$	BBCP	900658	209.000.000\$
				CGD	436528	91.844.080\$
				BBCP	952651	200.000.000\$
				CGD	302014	200.000.000\$
	Águas Santas	30	427.441.721\$	BBCP	18611	100.000.000\$
				CGD	301760	57.420.958\$
				CGD	33805	227.441.721\$
				CGD	953315	200.000.000\$
2 - Ecop, SA	Águas Santas	18	147.740.896\$	Totta	889939	139.033.280\$
					889940	8.707.616\$
		32	696.756.972\$	BCCP	965552	250.000.000\$
					965843	200.000.000\$
					966037	50.000.000\$
					966134	196.756.972\$
		42	698.243.308\$	Totta	263840	209.472.992\$
					263422	279.297.324\$
	16	298.511.287\$	BCCP	940526	298.511.287\$	
	Nogueira	58	889.830.087\$	CGD	33420	450.000.000\$
				Totta	534687	439.830.087\$
	S. Pedro Fins	30	480.442.627\$	Totta	263839	144.132.788\$
					263967	144.132.788\$
					263431	192.177.051\$
3 - Engil	Milheiros	24	312.033.966\$	Totta	730112	312.033.966\$
4 - Lúcio & Filhos	Gemunde	66	1.217.842.897\$	CGD	771360	349.841.090\$
				?	?	299.921.072\$
				?	?	299.921.072\$
				?	?	268.159.663\$
	Maia	15	223.362.677\$5	CGD	954698	223.362.677\$5
				CGD	770702	200.000.000\$
	Moreira	21	355.669.772\$	Caixa Galicia	14697	55.669.772\$
				Totta	929501	25.000.000\$
				CGD	788406	25.000.000\$
				CGD	771543	50.000.000\$
	V. Nova da Telha	12	201.430.287\$	CGD	272808	101.430.287\$
					273039	100.000.000\$
32		574.151.610\$	Totta	928800	350.000.000\$	
				?	?	124.151.610\$
?	?	100.000.000\$				
5 - Cobetar	Gondim	24	251.372.789\$	CGD	259073	251.372.789\$
		5	124.571.570\$	CGD	33674	124.571.570\$
		42	838.942.829\$	Totta	535905	250.000.000\$
				Totta	534710	588.942.829\$
Nortecoop, CRL	Gueifães	54	590.339.520\$	CGD	800717	100.000.000\$
					120436	200.000.000\$
					302013	200.000.000\$
					259162	90.339.520\$
Total:			9.407.564.761\$5			9.407.564.761\$5



Verifica-se assim que, contrariamente ao inicialmente contratualizado pela CMM, pelo menos relativamente aos empreendimentos adquiridos à Ecop, S.A., sitos nas freguesias de Águas Santas e S. Pedro Fins, bem como os 42 fogos adquiridos à Cobetar, S.A. na freguesia de Gondim, foram utilizadas as verbas provenientes dos empréstimos obrigacionistas de 3.000.000.000\$00 e de 6.000.000.000\$00, e não as verbas provenientes do IGAPHE/INH a título de comparticipação a fundo perdido, ou as verbas obtidas através do empréstimo bonificado contratualizado com a Caixa Geral de Depósitos, uma vez que, a título de exemplo:

- a) Os cheques n.^{os} 965552, 965843, 966037 e 966134, através dos quais foram pagas as quantias devidas pela aquisição, à Ecop, S.A., dos 32 fogos em Águas Santas no valor total de 696.756.972\$00, foram sacados sobre a conta n.º 00002135747 do Banco Comercial Português, e utilizadas as verbas relativas ao empréstimo obrigacionista de 3.000.000.000\$00;
- b) Os cheques n.^{os} 263840, 263968 e 263422, através dos quais foram pagos os 42 fogos adquiridos à Ecop, S.A., no valor de 698.243.308\$00, foram sacados sobre a conta n.º 0660570001 do Banco Totta & Açores, e utilizadas as verbas relativas ao empréstimo obrigacionista de 6.000.000.000\$00.

Constata-se, igualmente, que os fundos provenientes dos referidos empréstimos obrigacionistas não foram integralmente aplicados nos fins que determinaram a sua contratação, como se depreende dos elementos especificados no quadro n.º 15 do Anexo I ao Relatório. Assim, e no que respeita aos citados empréstimos, os extractos das respectivas contas correntes evidenciam que parte das verbas disponibilizadas – no total de **10.663.073\$00 (53.187,16 €)** - foram utilizadas no pagamento de despesas correntes da Autarquia, tais como telecomunicações, jornais, despesas de representação, serviços de segurança, seguros, reparações automóveis, etc.

Para suportar os custos referentes aos 603 fogos já licenciados, a CMM optou pelas três fontes de financiamento indicadas no quadro n.º 12 do Anexo I ao Relatório.

2.4 Ponto da Situação [PER]

A execução das acções promovidas pela CMM no âmbito do AGA ao PER atrás relatada revela que até 14 de Junho de 2002 a Autarquia dispendeu 6.014.096.500\$00, **2.300.324.165\$00 dos quais subsidiados pela Administração Central a fundo perdido e 2.194.826.000\$00 a crédito bonificado**, o que traduz uma taxa de execução financeira na ordem dos 54,07%.

À verba de 6.014.096.500\$00, acresce ainda o montante de 3.731.825.351\$00 (18.614.266,37 €), destinado a suportar os encargos relativos aos custos de construção de equipamento e partes acessórias integradas nos empreendimentos de habitação social erigidos⁽⁶⁹⁾.

E, conforme se extrai dos elementos indicados nos quadros n.^{os} 11 e 13 do Anexo I ao Relatório, dos 1.517 fogos previstos no AGA, apenas **593⁽⁷⁰⁾** se encontravam concluídos, pese embora ainda se encontrassem em construção 603. Todavia, somente se procedeu ao realojamento de **379** indivíduos/agregados familiares, apesar de a CMM dispor de mais **214** fogos para o efeito.

Anota-se ainda que, para os mencionados **603 fogos em construção, a Administração Central já contratualizou (a fundo perdido e crédito bonificado) fundos no valor global de 4.175.120.756\$00**, como ilustrado no quadro n.º 12 do mesmo Anexo (I).

⁽⁶⁹⁾ Conforme resulta do confronto dos quadros n.^{os} 8 e 11 insertos no Anexo I ao presente Relatório.

⁽⁷⁰⁾ 539 fogos relativos aos 5 lotes contratuais, a que acrescem os 54 fogos adquiridos à Nortecoop, CRL (vide quadro 11 do Anexo I ao presente Relatório).



CAPÍTULO III

Observações da Auditoria

3.1 Observações comuns aos 2 PHCC (PMR e PER)

Na formulação das observações atendeu-se ao facto de, como atrás advertido, muitos dos negócios jurídicos envolvidos na implementação do Acordo de Colaboração firmado em 10 de Julho de 1989 e do AGA ao PER outorgado em 14 de Maio de 1994 – e cuja execução ainda não se esgotou – já terem sido objecto de apreciação por parte deste Tribunal em sede de fiscalização prévia. No entanto, na apreciação da conformidade legal dos contratos de Empreitada e de Compra e Venda indicados nos Anexos II e IV ao presente Relatório⁽⁷¹⁾, a 1.ª Secção do TC não atendeu à moldura contratual mais ampla traçada nos citados Acordos. Não atendeu nem o podia ter feito, já que:

- Os Acordos de Colaboração encontravam-se isentos de fiscalização prévia por aplicação extensiva do disposto no art.º 7.º n.º 2 do DL n.º 384/87, de 24 de Dezembro, aos “acordos de colaboração” previstos no art.º 17.º do mesmo DL;
- O mesmo sucedia relativamente aos AGA ao PER, por expressa determinação legal, constante no art.º 20.º n.º 7 do DL n.º 202-B/86, de 22.07, aditado pelo DL n.º 460/88, de 14.12. De tal isenção apenas se excluía as minutas dos contratos-programa de Participação e de Financiamento celebrados ao abrigo do PER, conforme art.º 9.º n.º 9 do RPER.

Assim, muitas das deficiências infra indiciadas decorrem duma visão articulada do conjunto Acordo de Colaboração/contrato de Participação Financeira/contrato de Empreitada, ou ainda AGA /Protocolo de Acordo/contrato de Compra e Venda. Outras, do simples facto de alguns dos negócios jurídicos carecerem de qualquer suporte escrito – como é o caso de alguns “Trabalhos a Mais” – o que, por si só, os subtrai à fiscalização prévia cometida ao TC.

3.1.1. Deficiente planeamento das acções promovidas pela CMM para suprimir as carências habitacionais do concelho, bem como da ulterior execução física e financeira do contratualizado no Acordo de Colaboração e no AGA, celebrados ao abrigo do PMR e PER respectivamente

Dos elementos coligidos, quer junto da CMM, quer do INH, inexistem qualquer processo de candidatura daquela ao PMR, eventualmente devido à antiguidade do próprio processo, iniciado em 1989 ou mesmo em momento anterior. Outro factor a ter em conta, é que só a partir de 1991, com as alterações introduzidas ao art.º 2.º do DL n.º 226/87, de 6 de Junho, pelo DL n.º 150-A/91, de 22 de Abril, é que as condições de candidatura ao financiamento previsto no citado DL n.º 226/87 deixaram de ficar na discricionariedade do IGAPHE. Tal poderá, eventualmente, explicar o motivo pelo qual a intervenção na área habitacional do Município se processou segundo o conhecimento pessoal do Exm.º Sr. Presidente do órgão executivo, e se consignou no Acordo de Colaboração firmado em 10 de Julho de 1989 que um dos compromissos da Autarquia seria, justamente, «Proceder em tempo oportuno, ao levantamento das características sócio-económicas dos agregados familiares envolvidos» (cfr. cláusula 6.ª al. a)). No entanto, o levantamento concluído em 22 de Fevereiro de 1991 não concretizou tal compromisso, essencial à prossecução do objectivo fixado na cláusula 1.ª do mesmo Acordo: “permitir, tanto quanto possível, às famílias de menores recursos o acesso à propriedade mediante um esforço de poupança compatível com o seu nível de rendimentos”. É que o citado parecer técnico, apesar de caracterizar o estado de conservação do parque habitacional, não apresenta qualquer estimativa (e, muito menos, um efectivo recenseamento) do número de agregados familiares que seria necessário realojar – determinado com base nos seus rendimentos anuais. Apenas conclui que, no conjunto dos 2072 fogos objecto de estudo, **1.255** padecem de carências de diversa ordem, como especificado no quadro n.º 4 inserto no Anexo I ao presente Relatório.



Tribunal de Contas

No âmbito do AGA ao PER, firmado pela Autarquia em 14 de Maio de 1994, a deficiência supra assinalada volta a repetir-se, não tendo sido corrigida pelo IGAPHE⁽⁷²⁾, com a agravante de que, ab initio, o diploma que instituiu o PER obrigava à apresentação de um «Levantamento exaustivo e rigoroso dos núcleos de barracas na área do respectivo município, com a respectiva caracterização, o que deve incluir a sua localização, o número de construções existentes, os agregados familiares a realojar e a sua identificação, composição e respectivos rendimentos anuais brutos»⁽⁷³⁾.

Constata-se assim que, uma vez mais, **o critério utilizado na determinação das necessidades habitacionais do concelho da Maia foi o do estado de conservação dos fogos existentes, e não as condições sócio-económicas dos seus residentes**, como se depreende do teor do levantamento datado de Dezembro de 1993. Apenas aquando do lançamento dos concursos para atribuição dos fogos – já depois da sua construção/aquisição - se avaliaria o rendimento mensal das famílias candidatas, conforme estatuído no art.º 17.º do Regulamento Municipal de Habitação Social, aprovado pela CMM em 16 de Dezembro de 1992.

O citado critério conduziu, ainda, a uma duplicação das reais necessidades de realojamento – estimadas em **1.517** fogos -, atendendo a que o último levantamento realizado não excluiu as habitações degradadas que já tinham sido inventariadas em Fevereiro de 1991. São assim formalizados dois Acordos destinados a obter a cooperação financeira da Administração Central na construção e aquisição de **3.481** fogos (no total), número esse manifestamente superior às necessidades apuradas em qualquer um dos levantamentos supra referenciados.

O afirmado é igualmente corroborado pelo reduzido número de realojamentos efectuados – **499** até 14 de Junho de 2002 – nos **1.487** fogos já erigidos, sendo certo que, no cômputo dos dois PHCC, a CMM se vinculou a promover mais **1.994**⁽⁷⁴⁾, conforme se infere do teor do quadro seguinte:

Quadro n.º 17

FREGUESIAS	LEVANTAMENTOS		PMR e restantes Acções previstas no Acordo de Colaboração			PER				TOTAL (A+B+C)
	PMR (1991)	PER (1993)	Fogos previstos Construir e ou Adquirir no Acordo	Fogos Construídos e ou Adquiridos (A)	Fogos Atribuídos	Fogos previstos Construir no AGA	Fogos Adquiridos (B)	Fogos em Construção (C)	Fogos Atribuídos	
Águas Santas	202	311	891 (264 + 172 + 55 + 400)	463 (252 + 211)	-	311	138	98	128	699
Gemunde	58	65	36	-	-	65	66	-	4	66
Gondim	62	67	26	26	-	67	71	-	44	97
Gueifães	110	130	36	30	-	130	54	22	-	106
Maia	39	49	36	16	-	49	15	32	15	63
Milheirós	174	160	163	48	-	160	24	76	24	148
Nogueira	48	53	(48 + 115)	-	-	53	58	-	53	58
Moreira	74	97	136	25	-	97	21	48	1	94
V. N Telha	24	37	136	-	-	37	44	24	15	68
Pedrouços	136	199	128	136	36	199	72	80	72	288
S.ª Maria Avioso	37	38	36	-	-	38	-	77	-	77
S. Pedro Avioso	38	45	-	-	-	45	-	-	-	-
S. Pedro Fins	23	31	36	-	-	31	30	-	23	30
Folgosa	54	61	36	-	-	61	-	62	-	62
Silva Escura	96	79	72	-	-	79	-	36	-	36
Barca	44	46	72	-	-	46	-	-	-	-
Vermoim	36	49	368 (36 + 332)	150 (90 + 60)	84	49	-	48	-	198
TOTAIS:	1.255	1.517	1964	894	120	1.517	593	603	379	2.090

(71) Que ainda se pautou pela Lei n.º 86/89, de 8 de Setembro, e pelo DL n.º 146-C/80, de 22 de Maio.

(72) Entidade legalmente responsável pela verificação da conformidade e suficiência dos elementos que instruíram a candidatura formulada pela CMM ao PER.

(73) Conforme estipulado no art.º 4.º al. a) do RPER.

(74) 1.070 dos quais no âmbito do PMR e 1.196 ao abrigo do AGA ao PER, 603 dos quais já em construção.



Tribunal de Contas

Em síntese, verifica-se que:

1. A CMM vinculou-se, através dos Acordos sub iudice, a dotar o respectivo concelho em mais **3.481** fogos destinados a habitação social quando, de acordo com o último levantamento efectuado (em 1993), somente **1.517** seriam efectivamente necessários;
2. O excesso assinalado no número anterior transparece na dissonância geral verificada entre as necessidades estimadas para cada freguesia e as que a Autarquia se comprometeu a satisfazer, destacando-se, neste ponto, a freguesia de Águas Santas, em que o Município se obrigou a fomentar a promoção de **1.202** fogos, quando as carências apuradas se confinaram a **311**;
3. Apesar da calendarização da execução física e financeira dos citados **3.481** fogos prevista nos dois Acordos atingir o seu termo, no máximo, em 1999, a verdade é que em 14 de Junho de 2002 apenas **1.487** se encontravam concretizados;
4. E, nos referidos **1.487** fogos, somente **499** foram atribuídos a famílias putativamente carenciadas;
5. As discrepâncias mencionadas nos números precedentes são ainda acentuadas pela constatação de que, de acordo com os compromissos assumidos pela CMM com a Administração Central, deverão ser promovidos mais **1.994** fogos, 603 dos quais já se encontram em construção.

Atento o critério subjacente aos resultados apresentados nos dois levantamentos realizados, aliado ao fomento dum número excessivo de fogos pelas razões acima indicadas, afigura-se legítimo equacionar se os realojamentos já efectuados (e a efectuar) terão compreendido agregados familiares efectivamente desprovidos de recursos económicos suficientes para promoverem, por si só, a melhoria das suas condições de habitabilidade.

A insuficiente ponderação das reais necessidades sociais e habitacionais do Concelho da Maia induziu a falhas de planeamento e sistematização das intervenções programadas pela Autarquia, tendentes à concretização dos Acordos em apreço, como se infere do seguinte conjunto de observações:

PMR e PER:

- a) Inobservância do prazo fixado no Acordo de Colaboração (1989-1992) para a construção de 1.290 fogos em terrenos municipais, bem como no AGA (1994-1999) relativamente ao programa de aquisições (1.517) previsto;
- b) Não definição prévia dos fins a atribuir às fracções autónomas não destinadas a habitação social (como as áreas de serviços e de comércio), a qual se operou, aparentemente, no decurso da realização dos empreendimentos.

PMR:

1. Não detecção prévia da insuficiência de fiscais municipais para acompanhar o cumprimento dos onze contratos de Empreitada de obras públicas ulteriormente celebrados pelo Município;
2. Inobservância generalizada dos prazos de execução inicialmente fixados nos referidos contratos de Empreitada, quatro dos quais (celebrados em 1994 e com prazos de execução de 540 dias) ainda se encontravam pendentes em 2002;
3. Utilização indevida do instituto jurídico dos “Trabalhos a Mais” para legitimar correções técnicas e ou conceptuais dos projectos atinentes aos empreendimentos concursados, bem como de fogos defeituosamente edificadas.

PER:

1. Utilização pela CMM de instrumentos de direito público (expropriação por utilidade pública) no processo de aquisição de terrenos necessários à implementação dos empreendimentos quando, segundo o estipulado nos Protocolos de Acordo outorgados com as entidades construtoras, tal processo deveria ser conduzido por estas.
2. Aparente inexistência de qualquer controlo, por parte da Autarquia, de que os projectos formulados pelas entidades construtoras e apresentados para efeitos de aprovação e licenciamento, cumprem os requisitos estabelecidos nas RTHS, como preconizado na Port. n.º 500/97, de 21 de Julho. Tal é evidenciado pelo facto de os fogos adquiridos à Ecop, S.A. não atingirem as áreas mínimas legalmente exigidas;
3. Incumprimento dos prazos estipulados nos contratos promessa de Compra e Venda dos fogos para a celebração dos respectivos contratos definitivos (de Compra e Venda);
4. Aquisição, em 02.06.1998, de 54 fogos à Nortecoop, CRL, à margem do deliberado pela CMM em 26.07.1995 e em sobreposição (parcial) aos prometidos comprar à Engil, S.A. em momento anterior;
5. Aquisição de fogos para além do número contratualizado nos Protocolos de Acordo celebrados com as entidades construtoras⁽⁷⁵⁾ sem fundamentação aparente ou, pelo menos, não vazada em suporte escrito;
6. Aquisição de fogos de tipologia T5 sem fundamentação aparente ou, pelo menos, não reduzida a escrito⁽⁷⁶⁾, e em violação do estatuído nas diversas Portarias⁽⁷⁷⁾.

⁽⁷⁵⁾ Cinco fogos na freguesia de Nogueira, um em Gemunde, sete em Vila Nova da Telha e quatro na freguesia de Gondim.

⁽⁷⁶⁾ Vidé escrituras de Compra e Venda de 11.02.1999, 10.08.1999, 28.09.2000 e 29.01.2002, relativas a aquisição de 16 fogos em Águas Santas, 32 em Águas Santas, 66 em Gemunde e 42 em Gondim, respectivamente.

⁽⁷⁷⁾ Portarias essas publicadas em execução do disposto no art.º 6.º n.º 2 do RPER, como as n.ºs 406/95, de 05.05. 187/96, de 30.05. 589-B/97, de 04.08. 540/98, de 18.08. 821/99, de 27.09. 1032/00, de 27.10 e 1052/01, de 03.09.



O apontado obstou a uma distribuição criteriosa dos recursos financeiros da CMM, prejudicando a economia, eficiência e eficácia que devem presidir à gestão e controlo orçamental daqueles, como evidenciado pelo conjunto de factos infra enumerados:

⇒ No âmbito do PMR:

1. Deficiente avaliação do esforço financeiro exigido à CMM (auto-financiamento) para a efectiva concretização de todas as acções definidas no Acordo de Colaboração, a qual terá conduzido à contratação de cinco empréstimos obrigacionistas e, posteriormente, à suspensão das restantes acções previstas naquele;
2. Incapacidade do Município adquirir todos os terrenos necessários à construção dos fogos projectados;
3. Contratação de “Trabalhos a Mais” às empreitadas adjudicadas que, globalmente, atingiram volumes financeiros significativos;
4. Insuficiente acompanhamento da concretização física das obras adjudicadas, consentindo, por esta via, o retardamento dos prazos de execução previstos nos respectivos contratos de empreitada, conduzindo à realização de despesas acrescidas com revisões de preços;
5. Não aplicação de quaisquer multas contratuais e legais nos casos de mora imputável aos co-contratantes particulares;
6. Não accionamento das garantias prestadas pelos empreiteiros nos casos em que os fogos edificados vieram a revelar deficiências construtivas alheias aos respectivos projectos de execução ou ao uso normal daqueles.

⇒ No domínio do PER:

1. Os indicados nos antecedentes números 1 e 2 supra, com as devidas adaptações;
2. Aceitação, pela CMM, do preço total proposto pelas entidades construtoras para a aquisição dos empreendimentos edificados, o qual se caracterizou por uma sucinta decomposição dos correspondentes custos parcelares (fracções autónomas, terrenos, infraestruturas, etc.);
3. Inexigência, às entidades construtoras, da apresentação trimestral dos custos dos empreendimentos prometidos adquirir, em desconformidade com o contratualizado nos Protocolos de Acordo firmados;
4. Assunção, pela CMM, de encargos que, nos termos gerais de direito público⁽⁷⁸⁾, cabem aos promitentes construtores/vendedores, como verificado no âmbito da aquisição, à Ecop, S.A., de 18 fogos edificados em Águas Santas (vide ponto 2.3 do Cap. II do Relatório).

O anteriormente assinalado não se coaduna com o postulado pelos princípios da economia, eficiência e eficácia em que deverá assentar a assunção de custos e a realização de despesas, as quais já atingiram um volume financeiro significativo, conforme ilustrado no quadro seguinte.

Quadro n.º 18

Comparticipação e Financiamento do IGAPHE/INH fixado para a Construção/Aquisição dos fogos				Comparticipação e Financiamento transferido pelo IGAPHE/INH para a Construção/Aquisição dos Fogos				Taxa de Execução Financeira (%)	
PMR		PER		PMR		PER		PMR	PER
Montante afecto (a fundo perdido) à acção Tipo I	N.º Fogos	Montante (fundo perdido e crédito bonificado)	N.º Fogos	Montante (restrito à acção Tipo I)	N.º Fogos	Montante	Nº Fogos		
1.557.500.000\$	890	8.313.120.000\$	1.517	1.520.517.508\$	623	4.495.150.165\$	593	97.63	54.07

Em sede de contraditório, a entidade auditada opôs-se à apontada insuficiente ponderação das reais carências sociais e habitacionais do concelho da Maia (n.º 1 a fls. 1 do articulado oferecido), à duplicação das necessidades de realojamento em virtude do critério utilizado (n.º 15 a fls. 5), da não conformidade da actuação municipal aos princípios da economia, eficiência e eficácia (n.º 6 a fls. 3), bem como à indiciada selecção de agregados familiares dotados de recursos económicos para proverem, por si só, à melhoria das suas condições de habitabilidade (n.º 23 a fls. 6), afirmando, por outro lado, que «(...) a

⁽⁷⁸⁾ Cfr. art.º 111.º n.º 3 do anterior RJEOP (reiterado no art.º 119.º n.º 4 do actual RJEOP), e art.º 6.º n.º 2 do DL n.º 66/96, de 31.05 (com as alterações introduzidas pela Lei n.º 139/99, de 28.08 e 3-B/2000, de 04.04), aplicáveis em virtude da natureza jurídica advogada para os Protocolos de Acordo celebrados, explicitada no ponto 3.3.1 do presente Cap., adiante desenvolvido.



Tribunal de Contas

autarquia sempre teve perfeita noção do esforço financeiro a desenvolver no âmbito dos programas em apreço (...)» (n.º 27 a fls. 7) uma vez que as deficiências descritas «(...) traduzem-se em meras opiniões de índole subjectiva (...)» (n.º 26 a fls. 7). Aduz, ainda, que «não eram 1.517 casos (...)», correspondendo tal número «(...) apenas e tão só, ao número de fogos que o Estado, através do INH, autorizou a contratar com a autarquia» (n.º 18 a fls. 5); «Eram 3.745 casos de comprovada carência habitacional» de acordo com o levantamento efectuado em 1993 (n.ºs 16 e 17 a fls. 5 do mesmo articulado), juntando, para o demonstrar, um conjunto de quadros⁽⁷⁹⁾. Globalmente, apenas reconhece a insuficiência de fiscais municipais para acompanhar o cumprimento das empreitadas promovidas no âmbito do PMR (n.º 13 a fls. 4).

Salvo grosseiro erro interpretativo, o quadro n.º 1 (e 1d)) ora junto apenas corrobora a assinalada duplicação das reais necessidades de realojamento, como se passa a expor. De acordo com o citado quadro, o total de casos/alojamentos levantados (por mera observação) ascenderam aos alegados 3.745. Destes, a Autarquia apenas conseguiu inquirir 2.866, não tendo sido seleccionadas 2.323 habitações pelos mais variados motivos, tais como “Recusas ou impossível contactar” (575 casos), “Desocupados” (232 casos), “Localizados em terreno propriedade do ocupante” (5 casos), “Casa própria” (42 casos) e “Reconstruídos ou em bom estado de conservação” (1469 casos). Dos mencionados 3.745 restam, assim, 1.422 habitações (barracos, casas abarracadas/degradadas e casas de ilhas), que abarcam os referenciados 1.517 agregados familiares, para os quais foi estimado igual número de fogos, conforme melhor explicitado no quadro 5 do Anexo I ao Relatório.

Anote-se que não se questiona se as alegadas 3.745 habitações se encontravam ou não em bom estado de conservação, mas sim a utilização de tal “critério” na determinação e subsequente selecção dos agregados familiares objecto de ulterior realojamento. De resto, e em contradição com o contestado, a própria entidade auditada afirma que «(...) aquele levantamento efectuado em 1993 tinha já por base um outro realizado em 1991 (aquando do Acordo de Colaboração/PMR) (...)», «(...) pormenorizando e concretizando o estudo já efectuado em 1991 (...)» (n.ºs 2 e 3 a fls. 1 e 2 da contestação apresentada). Consequentemente, há que concluir que um único levantamento – iniciado em 1991 e finalizado em 1993 – serviu, efectivamente, de suporte à candidatura da CMM a dois Programas de Realojamento distintos: o PMR e o PER.

Por último, as deficiências supra assinaladas à implementação dos dois Programas a que a CMM aderiu não só evidenciam a sub-avaliação do esforço financeiro municipal necessário à concretização de todas as acções previstas no Acordo de Colaboração e no AGA, como não configuram «(...) meras opiniões de índole subjectiva (...)» uma vez que a entidade auditada não arreda os factos em que se alicerçam ou contesta o enquadramento jurídico expresso.

3.1.2 Taxas e Licenças

Na execução dos PHCC a que a Autarquia aderiu, verificou-se que aquela isentou os seus futuros parceiros contratuais do pagamento de taxas, o que determinou uma perda de receitas de, pelo menos, 5.465.544\$00⁽⁸⁰⁾ (27.262,01 €), atinentes ao licenciamento de obras, cuja competência «(...) para a emissão do alvará de licença de construção é do presidente da Câmara, com faculdade de delegação nos vereadores ou nos directores de serviço, emissão que deve ter lugar no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos elementos referidos no número anterior e desde que se mostrem pagas as taxas devidas nos termos da lei», conforme o dispõe o art.º 21.º n.º 2 do RLOP⁽⁸¹⁾.

No entanto, à citada importância acresce ainda a decorrente da não liquidação e ou cobrança de outras taxas municipais potencialmente devidas pelas entidades construtoras abrangidas pela isenção sub judice, tais como⁽⁸²⁾:

⁽⁷⁹⁾ Seis Quadros ou Mapas, numerados (1, 2 e 1a) a 1d)).

⁽⁸⁰⁾ Como evidenciado no quadro n.º 10 do Anexo I ao Relatório.

⁽⁸¹⁾ Ibidem nos art.ºs 74.º n.º 2 e 75.º do actual regime (RJUE).

⁽⁸²⁾ Conforme estatuído nos art.ºs 1.º n.º 3 als. a) e b) e n.ºs 11 e 13, 14.º, 15.º, 17.º n.ºs 1 e 3, 18.º n.ºs 1 e 2, 19.º n.ºs 1, 4 e 7, 21.º e 47.º da Tabela de Taxas e Licenças praticada pelo Município.



- Certidões de viabilidade de construção habitacional e de propriedade horizontal;
- Ocupação da via pública por motivo de obras;
- Licenças para utilização de edifícios, anexos e garagens;
- Vistorias para emissão da licença de utilização e para a constituição de propriedade horizontal;
- Fornecimento de desenhos ou plantas topográficas ou outras existentes nos arquivos municipais;
- Numeração de prédios;
- Concessão de licenças de loteamento;
- Constituição do regime de propriedade horizontal em edifícios ainda não vistoriados para licença de utilização;
- Petições ou reapreciações relativas à constituição do regime de propriedade horizontal, viabilidade ou anteprojecto de obras ou loteamentos.

Desde, pelo menos, 1995, que os Regulamentos de Taxas e Licenças (bem como as respectivas Tabelas anexas) aprovados pelo Município da Maia, prevêem ainda uma outra isenção, consignada no art.º 6.º daqueles, e que dispõe que «A Câmara poderá isentar do pagamento de taxas e licenças as obras promovidas por peçoas colectivas de direito público ou de utilidade pública administrativa e por associações religiosas, culturais, desportivas ou recreativas, legalmente constituídas, quando se destinem directamente à realização dos seus fins estatutários».

No sistema fiscal vigente, as *isenções tributárias*, conjuntamente com «(...) as reduções de taxas, as deduções à matéria colectável e à colecta, as amortizações e reintegrações aceleradas e outras medidas fiscais (...)» configuram uma modalidade dos designados benefícios fiscais⁽⁸³⁾, observando, conseqüentemente, o seu regime⁽⁸⁴⁾.

A fim de assegurar a sua autonomia financeira, a CRP estipula⁽⁸⁵⁾ que as Autarquias possuem receitas próprias de acordo com o estabelecido no regime das finanças locais, e podem dispor de poderes tributários «nos casos e nos termos previstos na lei». A «criação de impostos e sistema fiscal», bem como o «estatuto das autarquias locais, incluindo o regime das finanças locais» constituem matéria reservada à lei, constitucionalmente atribuída à AR⁽⁸⁶⁾ e, conseqüentemente, vedada ao poder normativo local. Com a 4.ª Revisão Constitucional, operada pela Lei n.º 1/97, de 20 de Setembro, clarificou-se que o sistema fiscal visa satisfazer as necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas, e que à AR cabe não só legislar sobre a criação de impostos municipais e sistema fiscal, como também sobre o regime geral das taxas e demais contribuições financeiras a favor das entidades públicas⁽⁸⁷⁾. Assim, não se afigura sustentável defender que o princípio da legalidade, consagrado no actual art.º 103.º n.º 2 da CRP, respeita apenas ao sistema estadual em sentido estrito, com exclusão do sistema fiscal de entes públicos menores.

Conseqüentemente, é àquele órgão de soberania – salvo autorização ao Governo - que cabe regular aspectos essenciais do regime jurídico dos designados impostos locais, bem como o do regime geral das taxas e demais contribuições financeiras, regime esse que, até ao presente, ainda não foi publicado. A inexistência de tal diploma prejudica o exercício do poder tributário conferido à Assembleia Municipal no art.º 4.º n.º 4 da actual LFL, o qual prevê que aquela possa conceder benefícios fiscais relativamente a impostos a cuja receita tenha direito e que constituam contrapartida de investimentos de especial interesse para o desenvolvimento do Município. Refira-se, aliás, que a adaptação da legislação para a concretização dos poderes tributários a que alude o n.º 1 do mesmo artigo deveria ocorrer no prazo de 180 dias após a publicação da Lei n.º 42/98, conforme previsto no seu art.º 34.º.

Em concretização da mencionada autonomia financeira, quer a anterior, quer a actual LFL⁽⁸⁸⁾ prevêem que os Municípios podem cobrar, entre outras, taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas, concessão de licenças de loteamento, de obras de urbanização, execução de obras particulares, de ocupação da via pública por motivo de obras e de utilização de edifícios, cabendo à(s) Assembleia(s) Municipal(ais) fixar os respectivos quantitativos, sob proposta da(s) Câmara(s)⁽⁸⁹⁾.

⁽⁸³⁾ Conforme art.º 2.º n.º 2 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo DL n.º 215/98, de 01.07.

⁽⁸⁴⁾ Vide art.ºs 86.º n.º 2, 106.º n.º 2 e 109.º n.º 3 al. g) da CRP e, após a 4.ª Revisão Constitucional, art.ºs 85.º n.º 2, 103.º n.º 2 e 106.º n.º 3 al. g).

⁽⁸⁵⁾ Conforme 240.º n.ºs 2 e 3 e, após a 4.ª Revisão Constitucional, o art.º 238.º n.ºs 2 a 4.

⁽⁸⁶⁾ Conforme art.º 168.º n.º 1 als. i) e s) e, após a 4.ª Revisão Constitucional, art.º 165.º n.º 1 als. i) e q).

⁽⁸⁷⁾ Confronte-se a redacção dos actuais art.ºs da CRP 103.º n.º 1 e 165.º n.º 1 al. i) com os anteriores art.ºs 106.º n.º 1 e 168.º n.º 1 al. i), respectivamente.

⁽⁸⁸⁾ Als. a) e b) do art.º 11.º da Lei n.º 1/87, de 06.01 e, posteriormente, no art.º 19.º als. a) e b) da Lei n.º 42/98, de 06.08.

⁽⁸⁹⁾ Conforme art.º 39.º n.º 2 als. a) e l) e 51.º n.º 3 al. a) do DL n.º 100/84, de 29.03 (ibidem nos art.ºs 53.º n.º 2 als. a) e 64.º n.º 6 al. a) da Lei n.º 169/99, de 18.09).



Tribunal de Contas

Do pagamento de tais taxas encontra-se isento o Estado, seus institutos e organismos autónomos personalizados, bem como as próprias Autarquias locais, conforme prescrito na mesma Lei⁽⁹⁰⁾. Também a Lei n.º 87/95, de 1 de Setembro, isentou do pagamento da taxa devida pela realização de infra-estruturas urbanísticas (prevista no art.º 11.º alínea a) da Lei n.º 1/87⁽⁹¹⁾ e, actualmente, no art.º 19.º al. a) da Lei n.º 42/98) a construção de fogos de habitação a custos controlados, bem como dos anexos e lugares de estacionamento a eles afectos. É ainda pertinente referir que as empresas construtoras que sejam sujeitos de Contratos de Desenvolvimento para a Habitação (CDH)⁽⁹²⁾, usufruem, nos termos do art.º 8.º n.º 1 als. b) a d) do DL n.º 236/85, de 5 de Julho, de isenção de sisa pela aquisição do terreno ou pela constituição do direito de superfície sobre o mesmo, de redução até 90% do IRC que incidir sobre o lucro obtido no empreendimento objecto do CDH, bem como da gratuitidade dos actos de registo predial inerentes ao objecto daquele, incluindo os relativos aos mencionados terrenos.

A matéria em apreço não deverá ser estranha à CMM já que, pela Resolução do TC tomada em sessão de 29 de Setembro de 1988 no proc. n.º 69.575/88, se recusou o visto a um contrato atípico misto de fornecimento de bens e aquisição de serviços celebrado entre aquela e a sociedade J.C. Decaux (Portugal) Publicidade, Ld.^a com fundamento, entre outros, no facto de «a isenção genérica e abstracta das taxas de publicidade devidas pela Sociedade relativamente a essa actividade, nos abrigos e MUPI's, durante o prazo de duração do contrato, viola o princípio da legalidade na medida em que não está previsto na lei, regulamento ou postura, norma que atribua à Câmara poderes para tal acto (...)». Já em 1 de Março do mesmo ano – mas agora em relação a outra autarquia local – o TC havia considerado, por Resolução sob o proc. de visto n.º 44.937/87, que «(...) não há norma jurídica que permita à Câmara comprometer-se a não conceder licença de afixação de publicidade e a renunciar à cobrança das respectivas taxas (...)».

Do que antecede, afigura-se que os Regulamentos de Taxas e Licenças aprovados pelo órgão deliberativo do Município da Maia (de 1995 a 2002) enfermam de ilegalidade, atendendo a que o art.º 6.º daqueles prevê a possibilidade de isenção do pagamento de taxas devidas pelo licenciamento de obras promovidas por entidades diversas das especificadas no art.º 27.º n.º 1 da anterior LFL (reproduzido no art.º 33.º n.º 1 do regime actualmente vigente), isenção essa que extravaza igualmente os benefícios fiscais previstos para as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, enumerados no art.º 1.º do DL n.º 260-D/81, de 2 de Setembro e, presentemente, no mesmo artigo da Lei n.º 151/99, de 14 de Setembro. O mesmo preceito regulamentar não se coaduna com o teor dos n.ºs 1 e 2 do art.º 5.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais⁽⁹³⁾, os quais determinam que «A definição dos pressupostos objectivos e subjectivos dos benefícios fiscais deverá ser feita em termos genéricos e tendo em vista a tutela dos interesses públicos relevantes, só se admitindo benefícios de natureza individual por razões excepcionais devidamente justificadas no diploma que os instituir», e que «A formulação genérica dos benefícios fiscais deve obedecer ao princípio da igualdade de modo a não falsear ou ameaçar falsear a concorrência».

A isenção do pagamento de taxas e licenças municipais conferida à Ferseque, Ld.^{a(94)} no âmbito do Acordo de Colaboração subscrito em 10 de Julho de 1989 pela Autarquia também padece de ilegalidade, quer por não se coadunar com o positivado no art.º 27.º n.º 1 da anterior LFL, quer por extravasar os benefícios consagrados no artigo único da Lei n.º 87/95, de 1 de Setembro. Na verdade, em 21 de Dezembro de 1994 – data em que a AMM autorizou a isenção sub iudice – o referido promotor privado apenas poderia usufruir dos benefícios indicados no art.º 8.º n.º 1 als. b) a d) do já citado DL n.º 236/85, se assim o requeresse junto do INH, como decorre do estipulado no art.º 9.º do DL n.º 165/93, de 7 de Maio. Verifica-se assim que, potencialmente, o Município vinculou-se a não cobrar as taxas mencionadas no art.º 11.º da anterior LFL, das quais se destaca as identificadas nas suas alíneas a) e b)⁽⁹⁵⁾.

⁽⁹⁰⁾ Art.º 27.º da Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro e, actualmente, art.º 33.º da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto.

⁽⁹¹⁾ Também as alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 32.º do RJLU estabeleciam que a realização de infra-estruturas urbanísticas e a concessão do licenciamento da operação de loteamento estavam sujeitas ao pagamento das taxas a que se referiam as alíneas a) e b) do art.º 11.º da anterior LFL.

⁽⁹²⁾ Primitivamente regulados no DL n.º 236/85, de 05.07, depois no DL n.º 39/89, de 01.02 e, actualmente, no DL n.º 165/93, de 07.05.

⁽⁹³⁾ Aprovado pelo DL n.º 215/89, de 01.07, embora já tenha sido objecto de múltiplas alterações.

⁽⁹⁴⁾ Plasmada na minuta do Protocolo Tipo (cláusula 8.º) aprovada em reunião de câmara de 12.10.1994 (homologada pela AMM em 21.12.1994) e no contrato de Compra e Venda de um lote de terreno outorgado em 27.07.1995 (cláusulas X a XII), conforme descrito na Parte II, Cap. I, ponto 1.3 (acção "Tipo III") do Relatório.

⁽⁹⁵⁾ Também as alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 32.º do RJLU, estabeleciam que a realização de infra-estruturas urbanísticas e a concessão do licenciamento da operação de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se referem as alíneas a) e b) do art.º 11.º da anterior LFL, o mesmo se verificando



Tribunal de Contas

Pela mesma ordem de razões, a isenção – aprovada pela AMM em 22 de Março de 1995 - concedida às entidades construtoras, do pagamento de taxas devidas pelas licenças municipais de que careçam os projectos e outras actividades abrangidas pelos Protocolos de Acordo celebrados entre aquelas a CMM em execução do AGA ao PER, padece de ilegalidade. Acresce que, à data da mencionada aprovação, ainda não tinha sido publicada a supra citada Lei n.º 87/95, cuja vigência se iniciou a 6 de Setembro de 1995.

Atendendo ao exposto, conclui-se que:

- a) Os Regulamentos de Taxas e Licenças (bem como as respectivas Tabelas anexas) anualmente aprovados pela AMM inquinam de ilegalidade por contrariarem a LFL, a qual possui um valor reforçado face aos demais actos normativos;
- b) As deliberações da AMM que aprovaram as isenções plasmadas nos contratos supra referenciados, ocorridas em 21 de Dezembro de 1994 e 22 de Março de 1995, são nulas e de nenhum efeito por renunciarem ao exercício do poder tributário que a lei lhes confere, conforme resulta do disposto nos art.ºs 29.º n.º 2 do CPA, 1.º n.º 4 da anterior LFL e 88.º n.º 1 al. c) da anterior LAL⁽⁹⁶⁾.

Tal encontra-se em consonância com o prescrito na Lei Geral Tributária, a qual, depois de referir que «Estão sujeitos ao princípio da legalidade tributária a incidência, a taxa, os benefícios fiscais (...)» - cuja criação «(...) depende da clara definição dos seus objectivos e de prévia quantificação da despesa fiscal» - estatui que «O crédito tributário é indisponível, só podendo fixar-se condições para a sua redução ou extinção com respeito pelo princípio da igualdade e da legalidade tributária» (sublinhado nosso)⁽⁹⁷⁾.

A sanção apontada é comunicável aos actos e contratos subsequentes nos termos, respectivamente, dos art.ºs 133.º n.º 2 al. i) e 185.º n.º 1 do CPA.

Em discordância com o apontado, a entidade auditada, depois de invocar a enumeração exemplificativa das atribuições das Autarquias constante no DL n.º 100/84, de 29 de Março (n.º 32 a fls. 6 do articulado oferecido), o princípio da presunção de legalidade dos actos administrativos (n.º 33 a fls. 8) e o princípio da especialidade (n.ºs 41 e 42 a fls. 10) alega que:

1. Os Regulamentos de Taxas e Licenças não são ilegais «(...) porque, quer no âmbito do DL n.º 100/84, de 29 de Março, quer no âmbito da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, quer, ainda, no âmbito das sucessivas LFL, Lei 1/87, de 6 de Janeiro e Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto, as Assembleias municipais têm competências para elaborar regulamentos nos quais se prevejam o estabelecimento de taxas municipais, a fixação dos respectivos quantitativos e eventuais isenções ao seu pagamento» (n.ºs 46 e 47 a fls. 11);
2. «O facto de a Assembleia da República, após a 4.ª revisão constitucional, operada em 20 de Setembro de 1997, passar a deter a competência relativa para regular, entre outros, o regime geral das taxas e demais contribuições financeiras a favor das entidades públicas, regime este ainda não publicado, não vem, em nosso entendimento colidir com as competências definidas na Lei para a Assembleia Municipal (...)» (n.º 51 a fls. 12);
3. O fundamento legal para as isenções previstas na cláusula 3.ª dos Protocolos de Acordo celebrados em 3 de Outubro de 1995 com os cinco empreiteiros reside quer na Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, quer no DL n.º 100/84, de 29 de Março (n.º 50 a fls. 12).

O arrolado nos supra n.ºs 1 e 2 não procede uma vez que, como já mencionado, as Assembleias Municipais não dispõem, em matéria tributária, de poder regulamentar autónomo, dado tratar-se de matéria reservada à lei, constitucionalmente conferida à AR. No que concerne ao aduzido no antecedente n.º 3, a entidade auditada não especifica quais as normas da Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, e do DL n.º 100/84, de 29 de Março que, no seu entender, habilitavam o Município a estabelecer o regime de isenção sub judice, pelo que, face ao quadro normativo dos benefícios fiscais anteriormente descrito, se mantêm as ilegalidades supra indicadas.

relativamente à emissão de alvarás de licença de construção e de utilização, conforme previsto no art.º 68.º n.º 1 do RLOP. Os citados regimes foram revogados pelo RJUE, cujo art.º 116.º n.ºs 1 e 2 manteve as mesmas obrigações fiscais.

⁽⁹⁶⁾ Ibidem nos art.ºs 95.º n.º 2 al. a) da actual LAL e 2.º n.º 4 da LFL vigente.

⁽⁹⁷⁾ Conforme art.ºs 8.º n.º 1, 14.º n.º 3 e 30.º n.º 2 do DL n.º 398/98, de 17.12 (com as alterações introduzidas pela Lei n.º 100/99, de 26.07, Lei n.º 3-B/2000, de 04.04, Lei n.º 30-G/2000, de 29.12 e Lei n.º 15/2001, de 04.08).



3.1.3 Da legalidade das “Permutas” de Terrenos municipais pelos Fogos a adquirir

De acordo com o regime definido no DL n.º 794/76, de 5 de Novembro – que aprovou a Lei dos Solos -, os terrenos destinados a criação de aglomerados urbanos⁽⁹⁸⁾ ou a operações de renovação urbana cujos empreendimentos sejam promovidos por terceiros, só poderão ser cedidos pela Administração mediante a constituição de direito de superfície (art.º 5.º n.º 1), precedida de realização de concurso (art.º 29.º n.º 2).

Pode ainda ser autorizada pela Assembleia Municipal do Município a cedência da propriedade plena dos ditos terrenos, a qual, porém, se encontra igualmente condicionada à prévia realização de concurso, conforme o impõe o disposto nos art.ºs 5.º n.ºs 2, 3 e 6, e 29.º n.º 2.

E, apesar de se preconizar que os terrenos devem ser cedidos por preços que não sejam lucrativos para a Administração, esta deverá atender, na sua fixação, «(...) aos custos de aquisição, acrescidos dos estudos e da realização dos trabalhos de urbanização e dos inerentes encargos, calculados em relação a toda a zona», **sem prejuízo de algumas variações** «(...) em função das finalidades e dos objectivos específicos dos respectivos empreendimentos», como estatuído no art.º 30.º n.ºs 1 e 2 da mesma Lei.

Nos termos das cláusulas 3.ª al. a) e 5.ª n.º 1 dos Protocolos de Acordo celebrados em 3 de Outubro de 1995 com as entidades construtoras, o preço de venda (da propriedade plena) dos terrenos municipais necessários à implantação dos fogos a erigir seria determinado de acordo com a portaria mencionada no art.º 5.º n.º 3 do DL n.º 164/93, de 7 de Maio.

Cumprе salientar que o aludido DL n.º 164/93⁽⁹⁹⁾ estabeleceu o Programa de Construção de Habitações Económicas, a concretizar pelo IGAPHE ou por municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, mediante a disponibilização de terrenos seus, efectuada através de realização de concurso público, no âmbito do qual os proponentes apresentavam propostas de preço para a aquisição dos terrenos, para a sua infra-estruturação (se fosse caso disso) e para a construção dos empreendimentos pretendidos. As condições gerais dos concursos e respectivos cadernos de encargos deveriam conformar-se com os correspondentes modelos tipo, aprovados pela Port. n.º 704-B/94, de 27 de Julho⁽¹⁰⁰⁾.

Recorde-se que não foi este o procedimento observado pela CMM na formação dos Protocolos de Acordo outorgados com as cinco entidades construtoras, já que aquela se processou por mero ajuste directo, como referido no ponto 2.3. do Cap. II do Relatório. E, nem se compreende a remissão operada pelas cláusulas dos Protocolos de Acordo acima identificadas para a portaria a que se refere o n.º 3 do art.º 5.º do mencionado DL n.º 164/93 – Port. n.º 716/93, de 4 de Agosto – já que esta era apenas aplicável aos concursos a promover até 31 de Dezembro de 1993, em consonância com o facto da vigência daquele DL caducar em 31 de Dezembro de 1996.

Ao referido, acresce ainda o facto de não se divisar, nos documentos constitutivos dos processos atinentes aos cinco lotes contratuais firmados pela Autarquia, a aplicação da fórmula definida no n.º 1.º da citada Port. n.º 716/93 ao cálculo do preço de venda dos terrenos municipais “a permutar”, a qual integra as seguintes variáveis: $P_v = p \times A_b$, em que:

“p = variará entre 3.750\$ e 8.100\$ por metro quadrado de área bruta de construção, por forma directamente proporcional à percentagem de infra-estruturas executadas;

A_b = área bruta de construção em metros quadrados, determinada nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, quer para a parte habitacional, quer para a não habitacional”.

Quer dos referidos Protocolos de Acordo, quer dos designados contratos promessa de Permuta (de terrenos por fogos) ulteriormente outorgados, decorrem, como prestações devidas pelas partes:

⁽⁹⁸⁾ A definição de aglomerado urbano encontra-se traçada no art.º 62.º n.º 1 do mesmo DL.

⁽⁹⁹⁾ Alterado pelo DL n.º 181/94, de 29 de Junho.

⁽¹⁰⁰⁾ Conforme n.ºs 1 e 4 da mencionada Port. n.º 704-B/94, e art.º 4.º n.ºs 1 e 2 do DL n.º 164/93, de 7 de Maio.



- Para a CMM: a venda de terrenos municipais pelo preço apurado nos termos supra descritos, e a compra dos fogos naqueles erigidos, pelo preço de venda a determinar de acordo o valor máximo daqueles por tipologia, fixados na portaria vigente no ano em que for assinado o respectivo contrato de Compra e Venda⁽¹⁰¹⁾;
- Para as Entidades Construtoras: a compra dos ditos terrenos e a alienação dos fogos (prometidos edificar), pelos preços determinados nos termos anteriormente referidos.

Trata-se, pois, de promessas de Compra e Venda relativas à transmissão de bens imóveis e, como tal, subordinadas ao regime definido nos artigos 410.º e seguintes, 830.º e 874.º e seguintes, todos do Código Civil. Em consonância com o estatuído no art.º 879.º al. c) do mencionado Código⁽¹⁰²⁾, as prestações devidas geram assim uma reciprocidade de créditos, ambos com a mesma natureza (pecuniária), que as partes convencionaram extinguir-se por compensação (prevista no art.º 847.º e seguintes do Código Civil), mediante promessas de dação em cumprimento (definida no art.º 837.º do mesmo Código) ou, na designação dada por aquelas, por promessas de “Permuta”. Note-se que mesmo nos lotes contratuais em que não se verificou a outorga dos referidos contratos promessa de Permuta, as mencionadas promessas de dação foram consignadas nos contratos de Compra e Venda [dos terrenos] celebrados.

Verifica-se assim que as entidades construtoras utilizam o valor dos fogos a alienar à Câmara como meio para extinguir a sua obrigação pecuniária (pagamento do preço da aquisição dos terrenos), e a CMM o preço de venda destes últimos para satisfação parcial da sua (obrigação de pagamento do preço de aquisição dos fogos). Só a extinção do valor residual resultante do diferencial do preço das obrigações pecuniárias devidas pelas partes contratantes se processará, efectivamente, através da realização de uma prestação em numerário.

O enquadramento jurídico proposto – existência de uma reciprocidade de créditos de natureza pecuniária cuja extinção se opera pela realização de uma prestação diferente (terrenos *versus* fogos) da devida através de uma troca concertada entre as partes – encontra correspondência no texto do contrato de Compra e Venda de um lote de terreno (n.º 19) celebrado em 27 de Julho de 1995 entre a CMM e a Ferseque – Sociedade de Construções e Comércio, Ld.^a, em execução da acção prevista na cláusula 2.ª n.º 1 al. c) e n.º 5 do Acordo de Colaboração (PMR). Assim, estipula a cláusula IV do citado contrato de Compra e Venda que o pagamento dos 53.000 contos devidos pela aquisição do terreno municipal se efectuará «(...) por dação em cumprimento de um número de fracções autónomas por ela (Câmara) escolhidas, de igual valor, que será determinado segundo o preço de venda por metro quadrado de área útil a que se refere o artigo 2.º da Portaria n.º 161/94, de 22 de Março, procedendo-se ao acerto, em numerário, da diferença resultante do arredondamento para o número de fogos mais próximo».

No entanto, a compensação de créditos como forma de extinção de obrigações (legais e contratuais) reveste um «(...) carácter excepcional e temporário (...)»⁽¹⁰³⁾ como se depreende do princípio orçamental da não consignação, prescrito nos art.ºs 6.º n.º 1 da Lei n.º 6/91, de 20 de Fevereiro, 11.º do DL n.º 341/83, de 21 de Julho, e 2.º n.º 1 da anterior LFL⁽¹⁰⁴⁾.

Nos termos do art.º 2.º n.º 4 da anterior LFL só é consentida a afectação do produto de receitas provenientes de fundos comunitários à cobertura das despesas emergentes dos co-respectivos projectos⁽¹⁰⁵⁾, embora constituam também despesas com receitas consignadas as suportadas por recursos oriundos de empréstimos de médio e longo prazo e de contratos-programa estabelecidos com a Administração Central nos termos, respectivamente, dos art.ºs 21.º n.º 2 do referido DL n.º 341/83 e art.º 9.º n.º 11 do RPER.

⁽¹⁰¹⁾ Conforme o obriga o disposto no art.º 6.º n.º 2 do RPER.

⁽¹⁰²⁾ Aplicável a outros contratos onerosos atípicos, como os de “Permuta” ou “Escambo”, conforme o dispõe o seu art.º 939.º.

⁽¹⁰³⁾ Conforme expressamente se afirma no n.º 3 do art.º 7.º da Lei n.º 91/2001, de 20.08 (que se manteve inalterado após a publicação da Lei da Estabilidade Orçamental - Lei n.º 2/2002, de 28.08.2002) e já se inferia do n.º 2 do art.º 6.º da Lei n.º 6/91, de 20.02.

⁽¹⁰⁴⁾ Ibidem no art.º 7.º n.º 1 da Lei n.º 91/2001, de 20.08, n.º 3.1.1 al. g) do POCAL e art.º 3.º n.º 1 da actual LFL.

⁽¹⁰⁵⁾ Vide, actualmente, os art.ºs 3.º n.º 3 da Lei n.º 42/98, de 06.08, e 7.º n.º 2 da Lei n.º 91/2001, de 20.08.



Tribunal de Contas

Conjugando a conduta supra descrita com o facto de não ser usual os serviços financeiros do Município efectuarem qualquer operação contabilística (como o cabimento prévio) na fase em que o órgão executivo daquele delibera celebrar um contrato promessa de Permuta (de terrenos por fogos), conforme declarado à equipa pela Chefe de Divisão dos Serviços Financeiros⁽¹⁰⁶⁾, afigura-se legítimo considerar também indiciada a violação do princípio da não compensação relativamente ao orçamento das despesas, consignado nos art.ºs 5.º n.º 2 da Lei n.º 6/91, de 20 de Fevereiro, e 12.º do DL n.º 341/83, de 21 de Julho⁽¹⁰⁷⁾.

Do expendido, extrai-se que a adopção do figurino das “Permutas” conduziu, directa ou indirectamente, às seguintes violações de lei:

1. Não observância das regras de cálculo do preço de venda de terrenos municipais, fixadas no n.º 1 do Port. n.º 716/93, de 4 de Agosto⁽¹⁰⁸⁾ e ou do art.º 30.º n.º 1 da LS;
2. Não sujeição da alienação da propriedade plena dos ditos terrenos a prévia autorização da AMM, conforme prescrito no art.º 5.º n.º 6 da LS, bem como no art.º 39.º n.º 1 al. i) da anterior LAL;
3. Subtracção da referida alienação ao procedimento concursal prescrito no art.º 5.º n.º 3 e 29.º n.º 2 da LS, bem como nos art.ºs 39.º n.º 1 al. i) e 51.º n.º 1 al. e) da anterior LAL;
4. **Compensação de créditos pecuniários sem base legal para o efeito**, em violação do disposto nos art.ºs 5.º n.º 2 e 6.º n.º 1 da Lei n.º 6/91, de 20 de Fevereiro, 2.º n.º 1 da anterior LFL, e 11.º e 12.º do DL n.º 341/83, de 21 de Julho.

A ilegalidade indiciada no n.º 1 supra – restrita aos actos e contratos praticados/celebrados em execução do AGA ao PER – implica, nos termos do art.º 135.º do CPA, a anulabilidade das deliberações tomadas pela CMM que precederam a celebração dos contratos de Compra e Venda de terrenos municipais, bem como dos de Compra e Venda de fracções autónomas dos edifícios construídos, igualmente anuláveis por força do disposto no art.º 185.º n.º 1 do CPA⁽¹⁰⁹⁾.

O desvalor jurídico que afecta os actos administrativos praticados em desconformidade com os preceitos indicados nos precedentes números 2 e 3, bem como as correspondentes sanções legais, são objecto de análise no n.º 3 do ponto 3.3.1 (designado “Modelo adoptado: Construção versus Aquisição”) do presente Cap., para o qual se remete.

Relativamente à deficiência assinalada no n.º 4 supra, acolhida, no âmbito do PMR, pelas deliberações da CMM e AMM de 12.10.1994 e 21.12.1994, respectivamente⁽¹¹⁰⁾, aquelas inquinam de nulidade, comunicável aos actos e contratos subsequentes, conforme resulta do disposto nos art.ºs 133.º n.ºs 1 e 2 al. i) e 185.º n.º 1 do CPA. Assim, o contrato de Compra e Venda de um lote de terreno (n.º 19) celebrado em 27 de Julho de 1995 entre a CMM e a Ferseque, Ld.^a, padece de nulidade parcial, quer por força do estatuído no citado art.º 185.º n.º 1 do CPA, quer, ainda, por determinação do art.º 294.º do Código Civil. Só assim não será se se demonstrar que o referido contrato foi alterado em consonância com o deliberado pela CMM em 15 de Maio de 1996, e pela forma legalmente exigível (escritura pública).

Já no âmbito do PER, padecem de nulidade, nos termos das mesmas disposições legais, as deliberações da CMM e da AMM realizadas em 01.02.1995 e 22.03.1995, respectivamente, em consequência da aprovação da minuta do Protocolo-Tipo a celebrar com as entidades construtoras (vide cláusula 5.ª n.º 2 daquela). Também por força do disposto nos art.ºs 185.º n.º 1 do CPA e 294.º do Código Civil, falecem da mesma sanção as cláusulas insertas nos Protocolos de Acordo, contratos promessa de Permuta, contratos de Compra e Venda de terrenos municipais e contratos de Compra e Venda de fracções autónomas de edifícios que estipulem a compensação das prestações financeiras naqueles previstas.

⁽¹⁰⁶⁾ Sr.ª D. Elisa Cerqueira Rebelo.

⁽¹⁰⁷⁾ Retomados no art.º 6.º n.º 3 da Lei n.º 91/2001, de 20.08, e nos n.ºs 3.1.1 al. h), e 3.2 al. h) do POCAL.

⁽¹⁰⁸⁾ Aplicável por força do disposto nas cláusulas 3.ª al. a) e 5.ª n.º 1 dos Protocolos de Acordo outorgados no âmbito do AGA ao PER.

⁽¹⁰⁹⁾ Nas citadas deliberações, o executivo municipal aprovava, respectivamente, o valor atribuído ao terreno prometido vender, e o “custo final do empreendimento” que integrava, entre outros, o preço da alienação do terreno municipal.

⁽¹¹⁰⁾ Atinentes à alienação de um terreno municipal à Ferseque, Ld.^a.



Em sede de contraditório, a entidade auditada advogou apenas que as permutas efectuadas «(...) não configuram (...) qualquer compensação de créditos, porque nunca foi essa sequer a intenção da autarquia» (n.ºs 54 e 55 a fls. 13 da contestação apresentada), o que não permite, por si só, arredar as ilegalidades supra identificadas.

3.1.4 Empréstimos: Desvio do Fim

Como resulta dos quadros n.ºs 11 e 12 do Anexo I ao Relatório, a CMM, tendo por objectivo a aquisição dos 593 fogos, recorreu aos seguintes instrumentos de financiamento:

1. Contratos de Participação Financeira a fundo perdido, nos termos do disposto no art.º 6.º do RPER;
2. Contratos de Empréstimo bonificado, nos termos do disposto no art.º 7.º do RPER; e,
3. Contratos de Empréstimo obrigacionistas, nos termos do disposto no art.º 15.º da anterior LFL.

Os empréstimos obrigacionistas foram, assim, a via escolhida pela Autarquia para financiar a parte do investimento não abrangida quer pelas participações a fundo perdido, quer pelos empréstimos bonificados contratados. De acordo com os elementos disponibilizados à equipa, a CMM outorgou com duas instituições de crédito os contratos de Empréstimo obrigacionistas identificados no quadro n.º 14 do Anexo I ao Relatório.

Contudo, dos extractos das contas bancárias tituladas pelo Município onde foram creditados os mencionados empréstimos obrigacionistas, resultam fortes indícios de que as correspondentes verbas foram parcialmente aplicadas em fins diferentes daqueles a que se destinavam, sem que tal aplicação tenha sido antecedida de uma alteração ao fim clausulado nos citados contratos, subscrita pelas partes contratantes (CMM e instituição de crédito) - através da outorga de uma Adenda ou Suplemento - bem como de outras formalidades legais prescritas para o efeito. Como evidenciado nos movimentos bancários ilustrados no quadro n.º 15 do Anexo I ao Relatório em apreço, tais verbas não foram exclusivamente destinadas para, entre outros, satisfazer pagamentos devidos pela aquisição e ou construção dos fogos pretendidos ao abrigo do PMR e PER.

Refira-se, porém, que apesar de não ter sido possível determinar a percentagem total utilizada para além da finalidade contratada por não se dispor dos extractos integrais relativos às contas bancárias identificadas no citado quadro n.º 15, os movimentos neste ilustrados ascendem a 10.663.073\$00 (53.187,18 €).

Também a correcta utilização dos fundos⁽¹¹¹⁾ obtidos através dos Empréstimos bonificados contratados pela CMM para co-financiar a aquisição de 32 e 42 fogos⁽¹¹²⁾ sitos na freguesia de Águas Santas, suscita algumas dúvidas, considerando o seguinte:

- O crédito das tranches atinentes à quantia de 124.692.000\$00 (verba afecta por conta do contrato Global de Financiamento Plurianual celebrado com a CGD em 24.02.1999, no montante de 4.225.641.600\$00), destinadas a co-financiar os custos de aquisição de 32 fogos na freguesia de Águas Santas, foi efectuado na conta de depósitos à ordem n.º 6/430, titulada pelo Município da Maia na agência da CGD sediada na mesma localidade⁽¹¹³⁾;
- O crédito das tranches atinentes à quantia de 203.479.200\$00, destinados a suportar os custos de aquisição de 54 fogos sitos em Águas Santas, contratada com a CGD, foi efectuado na conta de depósitos à ordem n.º 6/430 constituída em nome do Município da Maia na agência da CGD na mesma localidade⁽¹¹⁴⁾.

⁽¹¹¹⁾ Nos montantes de 124.692.000\$00 e 203.479.200\$00, identificados no quadro n.º 11 do Anexo I ao Relatório.

⁽¹¹²⁾ Já que dos 54 contratualizados, apenas foram adquiridos 42.

⁽¹¹³⁾ Conforme se extrai da carta subscrita pela CGD, com a Ref.º n.º 1259/99-DCP, de 26.03.1999, remetida à CMM.

⁽¹¹⁴⁾ Conforme se extrai da carta subscrita pela CGD, com a Ref.º n.º 840/98-DCP, de 16.03.1998, remetida à CMM.



Tribunal de Contas

No entanto, o pagamento do preço dos mencionados fogos, ilustrado no quadro n.º 22 do Anexo I ao Relatório, processou-se, aparentemente, mediante a utilização de verbas depositadas em contas do Município abertas no BCP e Banco Totta & Açores, instituições bancárias onde foram creditados os fundos obtidos através dos empréstimos obrigacionistas (de 3.000.000.000\$00 e 6.000.000.000\$00), como evidenciado no quadro n.º 16 representado no ponto 2.3. do Cap. II do presente Relatório, e quadro n.º 14 do Anexo I.

Como se infere do disposto nos art.ºs 21.º n.º 2 e 26.º n.º 3 do DL n.º 341/83⁽¹¹⁵⁾, de 21 de Julho (este último reafirmado no ponto 2.3.4.2 al. f) do POCAL), a afectação das receitas provenientes de empréstimos à cobertura de despesas respeitantes aos investimentos que determinaram a contratualização daqueles constitui uma das excepções ao princípio orçamental da não consignação – excepção essa igualmente consagrada nas actuais leis de enquadramento do orçamento de Estado (art.º 7.º n.º 2 al. f) da Le n.º 91/2001, de 20.08) e das finanças locais (art.º 3.º n.º 3 da Lei n.º 42/98, de 08.04). Nem de outra forma poderia ser, uma vez que o recurso, pelas Autarquias, a operações de crédito de médio e longo prazo apenas é consentido para realizar investimentos reprodutivos, **investimentos de carácter social** ou cultural ou ainda para proceder ao seu saneamento financeiro. São estes os fins consignados no art.º 15.º n.º 5 da anterior LFL, retomados no art.º 24.º n.º 2 da actual LFL.

Do expendido, concluir-se-á que os actos/deliberações que autorizam a realização de despesas estranhas às finalidades subjacentes aos empréstimos obrigacionistas (identificados no quadro n.º 14 do Anexo I ao Relatório) mediante a utilização dos fluxos financeiros por aqueles disponibilizados inquiram de nulidade nos termos dos art.ºs 133.º n.º 1 do CPA e 95.º n.º 1 da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, por preterição do disposto nos art.ºs 21.º n.º 2 e 26.º n.º 3 do citado DL n.º 341/83, ou nos normativos homólogos actualmente vigentes, acima identificados.

A fls. 15 n.ºs 64 e 65 do articulado apresentado em sede de audiência prévia, a entidade auditada manifesta a sua discordância nos termos seguidamente transcritos: «(...) não se constata a existência de qualquer ilegalidade, porquanto não houve qualquer desvio ao seu fim, não tendo sido aplicadas verbas em fins diferentes daqueles a que se destinavam»; «O facto de determinados pagamentos não terem sido efectuados por títulos de crédito emitidos sobre determinados bancos, por onde tinham sido contratados os empréstimos obrigacionistas, mas sim por outros, não representa de per si que tenha havido desvio ao fim a que se destinava o crédito, face ao princípio orçamental da não consignação». Se em tese, facilmente se aceita o afirmado pela entidade auditada, no caso concreto, tal não é passível de merecer acolhimento. Basta atentar nos movimentos bancários indicados no quadro n.º 15 do Anexo I ao Relatório, os quais demonstram, de forma inequívoca, que os fundos disponibilizados ao abrigo dos contratos de empréstimo obrigacionistas acima referidos não foram integralmente aplicados nos fins subjacentes à contratação daqueles, fins esses explicitados no quadro n.º 14 do mesmo Anexo, para cuja consulta se remete. Consequentemente, reafirmam-se as ilegalidades assinaladas em momento processual anterior.

3.2 – Observações - PMR

Empreitadas de Obras Públicas

A formação e execução dos onze contratos de Empreitada observou o regime jurídico das empreitadas de obras públicas consagrado no DL n.º 235/86, de 18 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 320/90, de 15 de Outubro. A celebração daqueles foi precedida dos adequados procedimentos concursais (de âmbito nacional), verificando-se, porém, que as deficiências mais relevantes ocorreram na fase correspondente à sua execução física e financeira, conforme se passa a expor.

⁽¹¹⁵⁾ Diploma que continua a regulamentar a elaboração do plano de actividades e orçamento, o relatório de actividades e a conta de gerência das autarquias locais, uma vez que a grande maioria dos Municípios, incluindo a CMM, ainda não implementou o POCAL, aprovado pelo DL n.º 54-A/99, de 22.02.1999.



3.2.1 Trabalhos a Mais não formalizados em documento escrito

Nalguns processos de contratação de empreitadas apreciados – determináveis a partir dos quadros descritivos daquelas insertos no Anexo II do presente Relatório -, constatou-se que a CMM adjudicou trabalhos suplementares ao primitivo co-contratante particular sem reduzir o acordo alcançado com aquele num suporte escrito, vulgarmente denominado de “Adicional” ou “Suplemento”. O assinalado tinha lugar sempre que o valor acumulado dos vários Trabalhos a Mais não excedesse 20% do montante pelo qual a obra fora inicialmente adjudicada. De acordo com os esclarecimentos prestados à equipa pelo Vereador do Pelouro da Habitação⁽¹¹⁶⁾, «sempre foi entendido pelos serviços que os trabalhos a mais, desde que não ultrapassassem 20% do valor da adjudicação, não careciam de contrato adicional», entendimento esse que se terá alicerçado numa cláusula consignada nos 11 contratos de empreitada, titulados por escritura pública, a qual estipula que «O segundo outorgante se obriga a executar, integrados na empreitada, trabalhos a mais ou a menos, até ao limite de vinte por cento do valor da adjudicação, considerando-se os prazos de execução prorrogados na proporção daqueles trabalhos».

Nos termos do art.º 48.º n.º 2 do DL n.º 235/86, os contratos de empreitada são sempre reduzidos a escrito, podendo revestir uma forma mais ou menos solene (escritura pública ou mero documento particular). E, estatui o art.º 107.º n.º 4 do mesmo DL que «No livro em que estiver registado ou exarado o contrato serão averbados os suplementos e contratos adicionais que posteriormente venham a modificá-lo e que deverão ser celebrados pela mesma forma». Daí que o seu art.º 27.º n.º 7 determine que «A ordem de execução (de mais trabalhos) deverá ser averbada ao contrato como suplemento deste, oficiosamente ou a requerimento do empreiteiro», ordem essa que deverá revestir forma escrita, conforme resulta do n.º 1 do mesmo artigo.

Atento o prescrito nos art.ºs 27.º n.º 7 e 107.º n.º 4 do DL n.º 235/86, de 18 de Agosto, e art.º 133.º n.º 1⁽¹¹⁷⁾ do CPA, conclui-se pela nulidade [parcial] dos actos adjudicatórios de Trabalhos a Mais deliberados pela CMM no âmbito dos contratos de empreitada em que se verificou a dispensa da citada formalidade⁽¹¹⁸⁾, bem como dos respectivos negócios jurídicos, nos termos do art.º 185.º n.º 1 do mesmo Código, conjugado com o disposto no art.º 220.º do Código Civil.

Refira-se, aliás, que o facto dos contratos ou de documentos naqueles incorporados (como os Cadernos de Encargos) preverem a não redução a escrito de eventuais Trabalhos a Mais até determinada importância ou limite percentual já fundamentou a recusa do visto a vários contratos submetidos à apreciação da 1.ª Secção deste Tribunal, citando-se, a título meramente indicativo, o Ac. n.º 29/97, de 18 de Março (proc. de visto n.º 288/97), e Decisão n.º 1655/97, de 24 de Março de 1997 (proc. de visto n.º 105/97), referindo-se, nesta última, que «(...) quer no Caderno de Encargos quer no próprio contrato foi consignado que a adjudicação e contratação eram feitas sob a hipótese do adjudicatário e contratado poder realizar trabalhos a mais sem ser necessário qualquer contrato adicional, quando esses trabalhos não extravazarem o montante de 10% do preço global das obras. Ora tais cláusulas porque ilegais – existia nessa lógica uma clara fuga ao controlo prévio da legalidade da despesa ou pelo menos uma forte hipótese desse resultado – provocam as ilegalidades fundamentadoras da recusa citada». Também a CMM já reconheceu, por diversas vezes, a ilegalidade apontada, como assumido no seu ofício n.º 14.241, de 6 de Setembro de 1999 no âmbito do proc. de visto n.º 12.595/99, atinente ao contrato de empreitada relativo à «E.N. 318-1, entre a E.N. n.º 218, em Parada, Mamede de Coronado, concelho de St.ª Tirso – drenagem nas áreas urbanas e repavimentação».

Em sede de contraditório, a entidade auditada arrolou, sob os n.ºs 67 a 74 (fls. 16 e 17) do articulado oferecido, diversos argumentos justificativos da sua conduta, reproduzindo-se os mais significativos: «É que, atenta a interpretação literal do texto da citada cláusula, conjugada com o espírito legislativo subjacente, o adjudicatário goza do direito de optar pela rescisão do contrato, sempre que a execução de trabalhos a mais ou a menos exceder 20% do valor da adjudicação – cfr. por exemplo, o n.º 1 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 405/93, de 10 de Dezembro. E, ainda, a obrigação de execução da execução desses trabalhos só cessa quando o adjudicatário decidir optar pela rescisão do contrato, o que, a contrariu sensu, se presume que aceitou, voluntariamente, a ordem dada pelo dono da obra – cfr. n.º 4 do artigo 26.º, do

⁽¹¹⁶⁾ Eng. Domingos da Silva Tiago.

⁽¹¹⁷⁾ Em consonância com o teor do art.º 294.º do Código Civil.

⁽¹¹⁸⁾ Expressamente registada nas actas narrativas das respectivas reuniões de Câmara ou mencionada nas informações submetidas à sua apreciação.



Tribunal de Contas

citado diploma. Refira-se, no entanto, que a minuta do contrato é enviada ao adjudicatário, antes da adjudicação, para, sobre ela, se pronunciar, em cinco dias, sob pena de se considerar aprovada – cfr. o artigo 100.º, do mesmo diploma. Assim, se o adjudicatário não se opuser ao conteúdo da minuta, concluir-se-á, então, que manifestou o seu acordo relativamente às cláusulas insertas na mesma, ou, o mesmo é dizer, às cláusulas e condições nela expressas. Assim aconteceu, no modesto entendimento desta Câmara Municipal, no caso sub judice. De resto, sendo os trabalhos a mais aprovados em sede de reunião de Câmara, mediante a deliberação escrita da sua aprovação, a ordem dada ao empreiteiro para a sua execução traduzia-se, assim, num documento escrito». Nenhum dos argumentos oferecidos é susceptível de arredar as ilegalidades supra indicadas pelos motivos infra sintetizados:

- 1.º: A matéria objecto de regulação nos citados art.ºs 26.º n.º 4 e 31.º n.º 1 do anterior RJEOP reporta-se ao direito de resolução (“rescisão”) do contrato de empreitada por iniciativa do empreiteiro, o qual pode ser exercido nos casos de retardamento da consignação da obra (art.º 136.º), de suspensão da execução dos trabalhos por determinado período de tempo (art.º 170.º n.º 2), por atraso no pagamento de trabalhos realizados por prazo superior a 132 dias (art.º 194.º n.º 2), etc., para além da invocada situação de Trabalhos a Mais. Tais preceitos são omissos sobre a forma e formalidades a observar na celebração de contratos de empreitada de obras públicas, e na de eventuais modificações ao seu conteúdo, matéria essa regulada no art.º 111.º do anterior RJEOP⁽¹¹⁹⁾;
- 2.º: Independentemente do adjudicatário dar (ou não) o seu acordo ao conteúdo da minuta do contrato de empreitada, domínios há subtraídos à vontade das partes – é o caso da forma e de algumas formalidades (as essenciais) atinentes à externalização do negócio jurídico concertado entre aquelas, conforme resulta do mencionado art.º 111.º, conjugado com o disposto nos art.ºs 219.º e 220.º do Código Civil;
- 3.º: A acta narrativa de uma reunião de câmara é a narrativa escrita, circunstanciada, fiel e objectiva de tudo o que ocorreu nessa reunião, observadas as formalidades prescritas no art.º 85.º da anterior LAL. Não se confunde, pois, com a “ordem de execução dos trabalhos” a que alude o art.º 26.º n.º 8 do anterior RJEOP, a qual deverá mencionar, como conteúdo mínimo, a “espécie e quantidade dos trabalhos a executar” (art.º 26.º n.º 7 do mesmo regime). Acresce que em nenhum dos casos em que se constatou a determinação da realização de mais trabalhos pela CMM se verificou o averbamento da respectiva “ordem de execução” ao contrato de empreitada inicialmente outorgado.

3.2.2 Trabalhos a Mais versus Obra Nova

A maioria dos Trabalhos a Mais autorizados pelo executivo municipal respeita à realização de arranjos exteriores dos empreendimentos edificados no âmbito do Acordo de Colaboração, como constatado, a título exemplificativo, nas seguintes empreitadas:

- Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, na freguesia de Águas Santas – 2.ª Fase: edifícios 3 e 4 (140 fogos)⁽¹²⁰⁾;
- Construção de 16 habitações unifamiliares de custos controlados no terreno municipal sito na Rua Augusto Simões, freguesia da Maia⁽¹²¹⁾;
- Construção de 90 fogos de custos controlados no loteamento social do Xisto, freguesia de Vermoim⁽¹²²⁾;
- Construção de 36 fogos de custos controlados, no terreno municipal sito na Rua da Arroiteia, na freguesia de Pedrouços⁽¹²³⁾;
- Construção de 48 fogos de custos controlados, no loteamento social de Monte Penedo, freguesia de Milheirós⁽¹²⁴⁾.

⁽¹¹⁹⁾ Cujos n.ºs 4 e 5 dispõem, respectivamente, que «No livro em que estiver registado ou exarado o contrato, serão averbados os suplementos e contratos adicionais que posteriormente venham a modificá-lo e que deverão ser celebrados pela mesma forma», e que «A celebração de contrato escrito não é exigida quando se trate de despesas provenientes de revisão de preços».

⁽¹²⁰⁾ Vide ofício da CMM n.º 13.353, de 02.11.1995, remetido ao IGAPHE.

⁽¹²¹⁾ Conforme informação subscrita em 28.09.1992 pelo Chefe de Divisão de Habitação, relativa a 6.576.426\$00 de arranjos exteriores.

⁽¹²²⁾ Vide informação da autoria do Eng. José da Silva Barros, datada de 08.07.1998, na qual se propõe a execução de 27.979.178\$00 de trabalhos para melhorar o aspecto estético e envolvente dos blocos habitacionais.

⁽¹²³⁾ 22.000.000\$00 respeitantes a Trabalhos a Mais, propostos pelo Chefe da Divisão de Habitação por informação formulada em 29.09.1997. No entanto, do teor da citada informação, extrai-se que tais trabalhos – atinentes à repavimentação, substituição de guias e execução de passeios na Rua Gonçalo Mendes da Maia e Rua da Arroiteia – eram manifestamente extra-contratuais, não tendo sido adjudicados a outra entidade «(...) face à indisponibilidade de outras empresas de obras públicas contactadas (...)».

⁽¹²⁴⁾ Conforme informação do Eng. José da Silva Barros, datada de 25.09.1997, na qual se propõe a realização de 18.981.475\$00 de trabalhos relativos a arranjos exteriores.



Tal constatação foi, aliás, corroborada à equipa pelo Vereador do Pelouro da Habitação⁽¹²⁵⁾, o qual citou ainda outras fontes dos acréscimos de trabalhos verificados, como “Alterações introduzidas durante a execução da empreitada tendo em vista o melhoramento dos empreendimentos”, “Erros e omissões do projecto” e “Situações imprevistas”.

No entanto desde cedo que a CMM sabia da necessidade de realizar os referidos arranjos exteriores, já que, ab initio, aquela:

- a) Assumiu a responsabilidade pela sua concretização, conforme consta na cláusula 2.^a de todos os contratos de Participação Financeira celebrados com o IGAPHE/INH;
- b) Declarou que a inscrição do investimento previsto para a concretização das 11 (onze) empreitadas nos correspondentes Planos de Actividades anuais abrangeria os respectivos arranjos exteriores, conforme se infere da designação dada aos projectos constantes no mencionado documento previsional⁽¹²⁶⁾.

Refira-se ainda que, nos termos do art.º 19.º al. g) das “Instruções para o cálculo dos honorários de projectos de obras públicas”⁽¹²⁷⁾, os projectos de execução patentes nos concursos públicos desencadeados pelo Município com vista à selecção dos adjudicatários responsáveis pela concretização dos empreendimentos visados deveriam ter integrado as informações necessárias à execução de todos os trabalhos exteriores àqueles. Só assim não sucedeu porque, voluntariamente, a Autarquia assim o decidiu.

Não se encontrando tais trabalhos incluídos nos primitivos projectos das obras contratadas, nem sendo a sua necessidade insusceptível de previsão pela Autarquia, conclui-se que não era juridicamente possível adjudicá-los por ajuste directo com fundamento no disposto no art.º 27.º n.º 1 (“Trabalhos a Mais”) ou no art.º 27.º-A n.º 1 (“Obras Complementares”), ambos do DL n.º 235/86, de 18 de Agosto. Em tais casos, a CMM encontrava-se vinculada a observar o procedimento pré-contratual fixado no RJEOP vigente, a determinar de acordo com o “preço base do concurso” ou com o “custo provável dos trabalhos” – art.º 60.º n.º 6 do citado DL e do DL n.º 405/93, de 10 de Dezembro, e 48.º n.º 3 do DL n.º 59/99, de 2 de Março.

Recorde-se que, até à publicação do mencionado DL n.º 405/93, era obrigatória a realização de concurso público para obras de importância superior a 1.600.000\$00 (art.º 48.º n.º 1 do DL n.º 235/86 e art.º 5.º n.º 2 al. a) do DL n.º 211/79, de 11 de Julho). Com a publicação do referido DL, tal valor foi elevado para 20.000 contos, determinando-se a observância do concurso limitado sem apresentação de candidaturas para as de valor inferior (art. 50.º n.º 6 do DL n.º 405/93, na redacção dada pelo DL n.º 101/95, de 19 de Maio). Actualmente, tal matéria encontra-se disciplinada no art.º 48.º n.º 2 do DL n.º 59/99, de 2 de Março.

Pelas razões apontadas, conclui-se, nos termos do art.º 133.º n.º 1 do CPA, pela nulidade dos ajustes directos de trabalhos respeitantes a arranjos exteriores que, pelo seu valor, implicariam a prévia realização de procedimento(s) pré-contratual(ais) mais formal(ais), fixado(s) no RJEOP vigente à data em que aqueles foram deliberados pelo executivo municipal.

Sob os n.ºs 75 a 78, a fls. 17 e 18 do articulado oferecido em sede de contraditório, a entidade auditada contesta o entendimento acima desenvolvido, aduzindo, entre outros, que «(...) consistindo a maioria desses trabalhos em arranjos exteriores, e tendo em linha de conta que por trabalhos a mais se considera a realização de trabalhos não previstos inicialmente ou que, embora previstos, não em quantidade suficiente da que se veio a apurar necessária, a verdade é que à auditada, quer por alterações do projecto inicial, quer por erros e omissões ao projecto, quer ainda por situações imprevistas, se colocaram dificuldades na execução dos arranjos exteriores, que motivaram a realização de mais trabalhos dos que estavam inicialmente previstos, ou que nem sequer estavam previstos», e que «De qualquer das formas, tais trabalhos eram absolutamente necessários à conclusão da empreitada inicial, e da mesma não podiam ser técnica e fisicamente separados». Quer por força do disposto no art.º 19.º al. g) das “Instruções para o cálculo dos honorários de projectos

⁽¹²⁵⁾ Eng. Domingos da Silva Tiago.

⁽¹²⁶⁾ Tal designação integrava, além da identificação da empreitada, a referência “incluindo os respectivos arranjos exteriores”. Vide, a este propósito, os projectos n.ºs 9 a 11 e 14 a 19 do programa n.º 1 do objectivo 5, inscritos no Plano de Actividades para o ano financeiro de 1993.

⁽¹²⁷⁾ Instruções aprovadas pela Portaria do MOPTC, de 07.02.1972, publicada no suplemento ao Diário do Governo, 2.ª série, de 11.02.1972.



Tribunal de Contas

de obras públicas”, quer pelos motivos apontados nas supra alíneas a) e b), os projectos de execução patenteados nos concursos públicos lançados pela CMM deveriam, efectivamente, ter contemplado - qualitativa e quantitativamente - todos os trabalhos necessários à realização dos arranjos exteriores dos respectivos empreendimentos habitacionais. Tal afasta, por si só, qualquer possibilidade jurídica de reconduzir as situações detectadas às figuras previstas nos art.ºs 27.º n.º 1 (“Trabalhos a Mais”) e art.º 27.º-A n.º 1 (“Obras Complementares”) do DL n.º 235/86, de 18 de Agosto, já que o conhecimento, pela CMM, da necessidade de executar tais trabalhos remontava à fase de elaboração dos projectos dos empreendimentos de habitação social ulteriormente patenteados nos mencionados concursos. O referido afasta, igualmente, o recurso à figura dos “Erros e Omissões” do projecto, prevista no art.º 13.º do citado DL, dado que esta pressupõe sempre a existência de divergências entre as condições locais existentes e as previstas, entre os dados em que o projecto se baseia e a realidade ou ainda entre o mapa de medições e o que resulta das restantes peças do projecto. Por último, anote-se que a entidade auditada não esclarece o motivo pelo qual os arranjos exteriores contratados na pendência da construção dos ditos empreendimentos não podiam ser “técnica e fisicamente” separados da execução daqueles.

3.2.3 Participação do INH em encargos atinentes ao Trespasse e Trabalhos a Mais verificados no empreendimento “Construção de 90 fogos de custos controlados, no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim”

Em todos os contratos de Participação Financeira subscritos pela CMM se estipulou que «O IGAPHE não financiará trabalhos a mais ou complementares (...)» e, o celebrado entre o referido Instituto e a CMM em 31 de Outubro de 1994 – destinado a fixar a participação financeira da Administração Central na «Construção de 90 fogos de custos controlados no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim» não foi excepção (vide cláusula 7.ª n.º 2). Na globalidade, o INH (sucessor do IGAPHE) respeitou tal vinculação contratual, conforme demonstrado nos seus ofícios:

- N.º 1461/DO, de 21 de Dezembro de 1992, no qual comunica à CMM «(...) que o pedido de financiamento dos erros e omissões da empreitada em epígrafe⁽¹²⁸⁾ solicitado, não poderá ser aprovado, tendo em consideração o estipulado no ponto dois da cláusula quinta do contrato de participação celebrado entre o IGAPHE e o Município em 1992/08/03»;
- N.º 1644/DC/1999, de 22 de Dezembro de 1999, cujo teor se reproduz: «Na sequência dos pedidos de reforço das participações referentes aos empreendimentos em epígrafe e a que se reportam os v/ ofícios n.ºs 17215, 17216 e 17217, datados de 1999-10-22, informamos que o Conselho Directivo deste Instituto, decidiu não aprovar os referidos pedidos de reforço, por não se justificar realizar uma actualização da participação de empreendimentos⁽¹²⁹⁾ que estão concluídos à cerca de 3 anos» (destacado nosso). Esclareça-se que os ofícios camarários mencionados consubstanciavam os pedidos de reforço formulados pela CMM ao INH com fundamento na necessidade de realizar mais trabalhos.

No entanto, o contrato de Participação Financeira acima identificado acabou por sofrer duas alterações ao seu conteúdo, especificadas no quadro seguinte:

Quadro n.º 19

Fogos (N.º. Tipologias e Área bruta de cada um dos três Edifícios (Lotes 20 a 22))									Prazo de Execução	Custo Estimado dos Fogos (c/ 5% IVA)	Participação do IGAPHE			Participação Paga		
N.º Total	T1		T2		T3		T4				Inicial	Reforço		Total	Trabalhos executados (c/ IVA de 5%) ⁽¹³⁰⁾	Total
	N.	Área	N.	Área	N.	Área	N.	Área				Data (outorga da Adenda)	Valor			
90	4	64,67	2 4 1 8	84,98 86,12 86,67 88,55	6 1 2	95,15 101,10 110,29	2	108,22	18 meses	431.144.407\$	215.572.203\$	31.07.98 17.12.99	63.330.797\$ (Trespasse) 29.887.000\$ (Trab. a Mais)	308.790.000\$	322.759.319\$ ⁽¹³¹⁾	322.759.319\$

⁽¹²⁸⁾ Referência à “Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, na freguesia de Águas Santas – 1.ª Fase: Edifícios 1 e 2 (112 fogos)”.

⁽¹²⁹⁾ Os empreendimentos em causa eram a construção de 36 fogos em Pedrouços, 48 em Milheiros e mais 60 em Pedrouços.

⁽¹³⁰⁾ Montante resultante de 50% da soma do valor dos trabalhos descritos nos 52 Autos de Medição remetidos pela CMM ao IGAPHE/INH.

⁽¹³¹⁾ Todavia, o cômputo total de trabalhos apurado (645.518.638\$00, com IVA), não integra os valores registados nos Autos de Medição n.ºs 9 e 10 (referentes a Junho e Julho de 1995) e n.º 6 (relativo a Maio de 1998), omissos no proc. de contratação disponibilizado à equipa.



Na *Adenda* respeitante ao 1.º reforço de verbas, afirma-se que «O montante da comparticipação acordado revelou-se insuficiente, dado ter existido um contrato de cessão da posição contratual relativo à empreitada em apreço, o que motivou um atraso na realização dos trabalhos, motivo pelo qual foi deliberado contratar o presente reforço, alterando-se assim o montante da comparticipação concedida». E, na relativa ao 2.º reforço, menciona-se que «Tendo-se verificado a necessidade da execução de trabalhos a mais e a existência de erros e omissões do projecto não contemplados na estrutura de custos inicial do empreendimento, importa, actualmente, proceder à alteração do montante da comparticipação, motivo pelo qual foi deliberado contratar o presente reforço ao contrato inicialmente celebrado».

Segundo o disposto no art.º 2.º n.º 1 do DL n.º 226/87, de 6 de Junho, na redacção dada pelo DL n.º 150-A/91, de 22 de Abril, «A administração central, nos acordos a estabelecer, pode financiar até 50% do valor da construção nos empreendimentos que venham a ser promovidos pelo município respectivo, sem qualquer contrapartida». Os empreendimentos visados deverão obedecer às tipologias (T1 a T4/T5) e áreas brutas (m²) fixadas na Port. n.º 828/88 de 29 de Dezembro, entretanto actualizada pela Port. n.º 500/97, de 21 de Julho. E, o respectivo custo de construção (p/m² de área bruta) – que aglutina o custo directo de construção e os encargos relativos a estaleiro, estrutura, e demais encargos relativos à obra - deverá subordinar-se a limites máximos, cujo montante resulta da aplicação das seguintes variáveis: Custo directo de construção (p/m² de área bruta) x 1,14%⁽¹³²⁾.

O custo directo de construção compreende os encargos relativos aos recursos directamente utilizados durante a construção, ou seja, dos meios que são incorporados na obra, cujo valor se obtém pelo somatório dos diferentes trabalhos de construção, conforme n.º 17.º da citada Port. n.º 828/88 (ibidem no n.º 16.º da Port. n.º 500/97). Aquele é avaliado e fixado pela entidade financiadora (INH), caso a caso, em função do projecto, dimensão, nível de qualidade, localização e tipologias, conforme n.º 8.º da mesma Portaria (ibidem, no n.º 9.º da Port. n.º 500/97).

O custo de construção (p/m² de área bruta) assim apurado não pode ser superior a 27.500\$00 x 7,5% (n.ºs 8 e 9 da Port. n.º 828/88, de 29.12). Tal valor - aplicável a partir de 01.01.1989 -, é trimestralmente revisível nos termos do DL n.º 348-A/86, de 16 de Outubro. Refira-se ainda que, a partir de 1 de Janeiro de 1997, aquele foi elevado para 56.200\$00, por força do disposto no n.º 10.º da Port. n.º 500/97, de 21 de Julho.

Das normas citadas extrai-se que o IGAPHE/INH deverá determinar a comparticipação financeira da Administração Central na construção do empreendimento proposto pelo Município na fase subsequente à apresentação da sua candidatura ao PMR e que, depois de determinada e fixada no Acordo de Colaboração (e subsequente contrato de Comparticipação Financeira), aquela apenas poderá oscilar em função das revisões de preços legalmente devidas ao empreiteiro contratado pela Autarquia. Consequentemente, afigura-se preterido o estipulado na cláusula 7.ª n.º 2 do Contrato de Comparticipação firmado com o IGAPHE em 31 de Outubro de 1994, violação essa que beneficiou a CMM em mais 93.217.797\$00 sem qualquer fundamento legal. Porém, a determinação das consequentes responsabilidades financeiras extravaza o âmbito da presente acção de fiscalização concomitante por serem imputáveis, em primeira linha, ao Conselho Directivo do INH.

3.2.4 Execução de Trabalhos a Mais após a Recepção Provisória da(s) Obra(s)

O teor do ofício do INH (n.º 1644/DC/1999, de 22 de Dezembro de 1999) transcrito no ponto anterior é, só por si, esclarecedor da prática prosseguida pelo Município nesta matéria.

Segundo esclarecimentos prestados à equipa pelo Vereador do Pelouro da Habitação⁽¹³³⁾, os prazos de execução estipulados nos contratos de empreitada celebrados não foram, em regra, observados “Devido a prorrogações de prazo resultantes de trabalhos a mais ou, no caso de trespasses, à paragem dos trabalhos”. Também se constatou que nos casos de trespasses a Autarquia nunca elaborou qualquer auto que registasse a

⁽¹³²⁾ Conforme n.ºs 7 e 8 da Port. n.º 828/88, de 29.12, ou 8.º e 9.º da Port. n.º 500/97, de 21.07.

⁽¹³³⁾ Eng. Domingos da Silva Tiago.



Tribunal de Contas

subsequente paralização dos trabalhos (um “*auto de suspensão*” temporária ou definitiva da obra), ao que o mesmo responsável contrapôs que “Não sendo a suspensão dos trabalhos ordenada pelo dono da obra (art.^{os} 163.º e 164.º do DL 235/86) entendeu-se não haver lugar à elaboração do respectivo auto de suspensão”. No entanto, acrescentou ainda que “À data o quadro da Câmara não contemplaria o n.º desejável de funcionários com a função de assegurarem a fiscalização de obras municipais”.

Como demonstrado no anterior ponto 3.2.2, a não previsão dos trabalhos relativos aos arranjos exteriores dos empreendimentos delineados nos projectos patenteados nos concursos promovidos pelo Município conduziu à ulterior contratação daqueles por ajuste directo sob a veste de “Trabalhos a Mais”, implicando, reflexamente, o deslizamento dos primitivos prazos para a conclusão daqueles empreendimentos. Para tal deslizamento, concorreu ainda:

- a) O significativo número de cessões contratuais (trespasses) verificados nos contratos de empreitada firmados pela CMM, o que indicia uma deficiente selecção das empresas contratadas, em dissonância com a obrigação da Autarquia de «Lançar os respectivos concursos públicos para a adjudicação das obras, nos termos da legislação em vigor, previligiando o prazo de execução, a situação económico-financeira, a idoneidade e o curriculum da empresa», constante na cláusula 6.ª al. a) do Acordo de Colaboração;
- b) O deficiente acompanhamento e fiscalização da realização das obras adjudicadas pelo Município, evidenciado na não elaboração de autos de suspensão da execução dos trabalhos – suspensão essa radicada na falência de alguns dos empreiteiros contratados, e que, nos termos do art.º 126.º n.º 1 do DL n.º 235/86, determina automaticamente a caducidade dos respectivos contratos de empreitada. No entanto, até a falência ser judicialmente decretada, verifica-se, geralmente, um abrandamento do ritmo de execução dos trabalhos, ou mesmo a sua interrupção, caso em que a fiscalização deverá informar o Dono da Obra e lavrar o respectivo auto de suspensão em conformidade com as directrizes emanadas por aquele, mencionando, no dito documento, o prazo de duração previsto para a suspensão, bem como a imputação de tal facto ao empreiteiro, conforme resulta do prescrito nos art.^{os} 157.º als. g) e j), 164.º n.º 1 e 168.º n.º 1 do citado DL n.º 235/86. Consequentemente, não se acompanha, neste ponto, o entendimento expresso pelo responsável supra identificado. E, a não observância do procedimento descrito implica, necessariamente, dificuldades acrescidas na determinação do incumprimento temporal ocorrido.

O circunstancialismo acima descrito não é alheio à matéria que ora nos ocupa, e sobre a qual o mesmo Vereador esclareceu que “A realização de trabalhos a mais após a recepção provisória deve-se à necessidade dos mesmos por forma a permitir a fruição normal das habitações por parte dos inquilinos, bem como dos espaços circundantes” (sublinhado nosso). Ou seja, a suprir deficiências construtivas reveladas **após** a edificação dos fogos – e que, se oportunamente detectadas, impediria a sua recepção provisória⁽¹³⁴⁾ – e a concluir os já mencionados arranjos exteriores. As razões subjacentes à realização dos ditos trabalhos obstarão, por si só, à sua qualificação como “Trabalhos a Mais” ou “Obras Complementares”, nos termos, respectivamente, dos art.^{os} 27.º n.º 1 e 27.º-A n.º 1 do DL n.º 235/86, de 18 de Agosto. Mas a tal acresce a constatação de que os mesmos são executados após a recepção provisória, precedida da competente vistoria, a efectuar «Logo que a obra esteja concluída (...)», como estatuído no art.º 194.º n.º 1 do DL n.º 235/86.

A adjudicação de Trabalhos a Mais após a aceitação provisória da obra contratada já foi objecto de sanção por parte da 1.ª Secção deste Tribunal. Assim, no Ac. n.º 23/00, deliberado em subsecção realizada em 29 de Fevereiro (no âmbito do proc. de visto n.º 14.024/99), afirma-se que «Tendo já terminado há muito os trabalhos relativos à empreitada inicial não pode agora considerar-se que os trabalhos objecto deste adicional se destinem à realização daquela. E este é, como se vê da norma acima citada⁽¹³⁵⁾, um dos requisitos exigíveis para a sua qualificação como “trabalhos a mais”». O mesmo entendimento se extrai do Ac. n.º 176/98, proferido em 24 de Novembro (sob o proc. de visto n.º 30468/98), ao mencionar que «Resulta claramente do disposto no artigo 198.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 405/93, de 10 de Dezembro, que a recepção provisória só tem lugar após a conclusão da obra. Pelo que os trabalhos

⁽¹³⁴⁾ Conforme art.º 195.º n.º 1 do DL n.º 235/86, de 18.08. E, se tais deficiências apenas fossem detectadas na pendência do prazo de garantia contratualmente fixado, ainda assim caberia ao empreiteiro corrigir, a expensas suas, tais vícios - desde que não resultassem da normal depreciação sofrida pelo uso dos fogos – conforme art.^{os} 204.º e 205.º do mesmo DL.

⁽¹³⁵⁾ Referência ao art.º 26.º n.º 1 do DL n.º 405/93, de 10.12.



objecto do contrato, ora sujeito a fiscalização prévia, não podem considerar-se abrangidos pela empreitada objecto do contrato inicial, a qual foi dada por concluída, por ambas as partes, em (...)».

Consequentemente, e dando-se por reproduzidos os três últimos parágrafos do ponto 3.2.2 do presente Cap., conclui-se, nos termos do art.º 133.º n.º 1 do CPA, pela nulidade das alterações contratuais, introduzidas por deliberação(ões) da CMM a contratos de empreitada cujas obras já haviam sido recepcionadas em momento anterior, determináveis a partir dos quadros descritivos daquelas, insertos no Anexo II do presente Relatório.

Em oposição ao supra apontado, a entidade auditada considera aplicável à situação sub judice o entendimento anteriormente expresso sobre as ilegalidades indiciadas sob o ponto 3.2.2 (Trabalhos a Mais *versus* Obra Nova) do presente Cap., acrescentando ainda que «(...) não raras vezes, após a recepção da obra, constata-se a existência de erros ou deficiências construtivas, que impedem a normal e regular fruição dos fogos por parte dos seus destinatários», os quais originam um «(...) complemento, correcção ou acabamento da anterior»; «São as deficiências detectadas que dão origem aos trabalhos extra, ou seja, são os trabalhos mal executados que dão origem a mais trabalhos, neste caso de correcção do que deficientemente foi construído», conforme consta nos n.ºs 79 a 82, a fls. 18 do articulado apresentado em sede de contraditório. A contestação oferecida não só corrobora o deficiente acompanhamento do cumprimento dos contratos de empreitada de obras públicas firmados pela CMM – facto reconhecido pela entidade auditada (n.º 13 a fls. 4) – como evidencia um conhecimento insuficiente do quadro normativo regulador da responsabilidade por erros de execução dos trabalhos adjudicados, previsto, essencialmente, nos art.ºs 38.º, 40.º, 199.º, 207.º e 209.º do anterior RJEOP, pelo que se reiteram as ilegalidades supra indiciadas.

3.2.5 Outras Situações

I – Alteração do conteúdo do Acordo de Colaboração sem observância de formalidades legalmente exigíveis para o efeito.

Como descrito nos pontos 1.2 e 1.3 do Cap. I do presente Relatório, a cooperação financeira da Administração Central – inicialmente circunscrita à comparticipação nos custos de construção de 444 fogos destinados a arrendamento (conforme cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.1 do Acordo de Colaboração) – acabou por abranger também os custos de construção de uma parcela (356) dos 446 fogos a auto-financiar pela Autarquia (conforme cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.2 do Acordo).

Questionado sobre a inexistência de um ulterior acordo formal das partes subscritoras do mencionado Acordo de Colaboração que consubstanciasse a ampliação da referida cooperação, o Vereador responsável pelo Pelouro da Habitação Social⁽¹³⁶⁾, esclareceu, em reunião com a equipa, que se lhe afigurava que as partes outorgantes (IGAPHE, INH e CMM) haviam interpretado que seriam objecto de co-financiamento todos os fogos especificados na cláusula 2.ª, n.º 2, ponto 2.1 do Acordo (444+446).

Apesar da vontade das partes ser um elemento a atender na interpretação do sentido das declarações constantes nos negócios jurídicos firmados, aquela não pode «(...) valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso», conforme estipulado no art.º 238.º n.º 1 do Código Civil. E, nesse sentido, fica por explicar o motivo pelo qual a comparticipação financeira do IGAPHE, prevista na cláusula 4.ª do Acordo, que se cinge ao «(...) financiamento a que se refere o n.º 2.1.1 da cláusula segunda (...)» (destacado nosso), “n.º 2.1.1.” cuja redacção é “Financiados pelo IGAPHE ao abrigo do Decreto-Lei n.º 226/87”, enquanto que a do “n.º 2.1.2” explicita “Autofinanciados pela Câmara Municipal da Maia”. Ao referido acresce um outro facto: em 29 de Abril de 1991, a CMM remeteu à Direcção de Gestão Habitacional do Norte do IGAPHE, para efeitos de aprovação, o projecto de execução do empreendimento respeitante à construção de 252 fogos na Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas, o qual mereceu a aprovação condicionada daquela, conforme consta no ofício da citada

⁽¹³⁶⁾ Eng. António Domingos da Silva Tiago.



Tribunal de Contas

Direcção com o n.º 887/DO, de 20 de Maio de 1991. Porém, o n.º 2 do mesmo ofício refere que «Contudo, e em conformidade com o Acordo de Colaboração assinado entre a Administração Central e a C.M. da Maia, o empreendimento em questão seria auto financiado pela C.M. da Maia. Assim, e visto ter sido submetido à aprovação superior a alteração do financiamento dos diversos núcleos, o empreendimento do Meilão apenas poderá ser financiado pelo IGAPHE a 50% quando for superiormente autorizado, do que de imediato daremos conhecimento a V. Exas» (destacado nosso).

E, atento o teor do ofício n.º 5990 do IGAPHE, datado de 14 de Agosto de 1991, tal alteração terá sido autorizada pelo Secretário de Estado de Habitação em 6 de Agosto de 1991, em conformidade com o proposto pela CMM no seu ofício com a ref.ª n.º 2517, de 18 de Fevereiro do mesmo ano. No entanto, a modificação operada não foi formalizada numa “Adenda” ao Acordo de Colaboração anteriormente celebrado, também subscrita pelo INH, para além do IGAPHE e da CMM. Além da ausência de uma das partes outorgantes do Acordo (o INH), verifica-se ainda uma indefinição dos termos da citada alteração ao nível do número de fogos a construir (890 vs 836) e do montante da comparticipação financeira a suportar pelo IGAPHE (1.557.500 vs 1.516.650 contos), como evidenciado no ponto 1.3 al. a) do Cap. I do Relatório em apreço.

Considerando que:

- os Acordos de Colaboração previstos no DL n.º 226/87, de 6 de Junho, têm de ser formalizados num documento escrito, conforme resulta da referência feita no art.º 1.º daquele DL para o art.º 12.º do DL n.º 77/84, de 8 de Março;
- a alteração de cláusulas essenciais de qualquer negócio jurídico titulado por documento tem que revestir a mesma forma e ser subscrita por todas as partes outorgantes, conforme resulta do disposto nos art.ºs 184.º e 186.º n.ºs 1 e 2 do CPA,

conclui-se que a alteração operada inquina de vício de forma, sancionado com nulidade nos termos dos art.ºs 133.º n.º 2 al. f) e 185.º n.º 3 al. a) do CPA⁽¹³⁷⁾, a qual importa a falta de causa jurídica ou justificativa das prestações financeiras destinadas a comparticipar os custos de construção dos 446 fogos previstos na cláusula 2.ª n.º 2, ponto 2.1, subponto 2.1.2 do Acordo de Colaboração.

II – Da legalidade de um dos requisitos de acesso à aquisição, pelos interessados, dos fogos a edificar, em execução da acção “Construção de 332 fogos em terrenos municipais por promotores privados, mediante prévia celebração de CDH’s” (prevista na cláusula 2.ª n.º 1 al. c) e n.º 5 do Acordo de Colaboração outorgado em 10 de Julho de 1989 pela CMM).

Do teor da minuta do Protocolo Tipo e do contrato de Compra e Venda (de um lote de terreno) celebrado entre a CMM e a Ferseque, Ld.ª em 27 de Julho de 1995, infere-se que:

- Parte dos 60 fogos a edificar a custos controlados serão alienados ao Município para ulterior arrendamento em regime de renda apoiada; e,
- A restante parte, vendida para habitação própria permanente dos adquirentes. Neste caso, a sua comercialização cabe à Ferseque, Ld.ª ou à empresa imobiliária por si contratada, devendo o INH aprovar os preços máximos de venda, e cabendo ao Ministério do Equipamento Social fixar, por portaria, as condições da sua colocação no mercado (tipologia e valores da venda dos fogos, entidades junto das quais os potenciais adquirentes se podem inscrever, etc.). No entanto, verifica-se que a Ferseque, Ld.ª tem todo o interesse em assegurar que parte dos potenciais adquirentes dos fogos (ou mesmo 90% do universo de adquirentes) sejam “Funcionários dos quadros da Câmara Municipal e seus Serviços Municipalizados ou da Entidade Construtora”, pois só assim poderá beneficiar da isenção do pagamento de licenças e taxas que a CMM lhe conferiu⁽¹³⁸⁾.

⁽¹³⁷⁾ O mesmo resultado é alcançado se se entender que o Acordo determina efeitos de direito que poderiam ser igualmente concretizados mediante a celebração de contratos de natureza privada, conforme resulta do disposto no art.º 185.º n.º 3 al. b) do CPA conjugado com o art.º 220.º do Código Civil.

⁽¹³⁸⁾ Conforme cláusula 8.ª da minuta do Protocolo Tipo, e cláusulas X al. d) e XI do contrato de Compra e Venda celebrado em 27.07.1995.



A fixação do critério de acesso supra indicado suscita os seguintes reparos:

1. Contraria a ratio legis subjacente à criação de financiamentos (a taxas de juro bonificadas) ao abrigo de CDH's, já que estes constituem «(...) uma das várias medidas implementadas tendo em vista a criação das condições institucionais e técnico-financeiras para a promoção de habitação de custos controlados que favorecessem a diminuição das carências habitacionais dos agregados familiares de menores recursos», conforme se afirma no preâmbulo do DL n.º 165/93, de 7 de Maio, objectivo que perdurou para além do diploma legal que os instituiu⁽¹³⁹⁾. Também nos termos da cláusula 3.ª do Acordo de Colaboração se determina que «A alienação dos fogos a preços controlados será desenvolvida com respeito pelas disposições legais em vigor e atendendo às características sócio-económicas das famílias envolvidas». Se, por um lado, se pode afirmar que o financiamento obtido pela Ferseque, Ld.ª é directamente aplicado ao fim para que foi contratado (construção de habitação a custos controlados), não é menos verdade que, indirectamente, o objectivo visado com tal fim (permitir o acesso de famílias economicamente carenciadas à aquisição de habitação) é desvirtuado. O assinalado concorre para a realização de despesas públicas sem fundamento legal, dado que é o Estado que suporta o pagamento das bonificações à instituição de crédito que concedeu o empréstimo à citada empresa. Note-se que a bonificação às taxas de juro pode atingir um terço da taxa de referência legalmente fixada para as linhas de crédito bonificado, ou um terço da taxa efectivamente cobrada, se esta for inferior àquela taxa de referência⁽¹⁴⁰⁾.
2. Fere os princípios da igualdade e imparcialidade, atendendo ao favorecimento das partes contratantes (CMM e Ferseque, Ld.ª) na ulterior aquisição dos fogos, potenciando o afastamento de agregados familiares efectivamente carenciados de alojamento condigno. Como bem se salienta no Ac. n.º 125/2001, proferido em subsecção da 1.ª Secção deste Tribunal em 26 de Junho de 2001 (sob o proc. de visto n.º 1061/01), «A ser assim, ficaria vedado o acesso à atribuição dos ditos fogos à população em geral, violando, por consequência, o princípio da igualdade consagrado no art.º 13.º da Constituição da República Portuguesa. Com efeito, este princípio implica que é inadmissível a diferenciação de tratamento sem qualquer justificação material razoável, bem como proíbe a discriminação baseada em diferenciação de tratamento entre cidadãos em razão de categorias. E a diferenciação que se faz neste caso acarreta, também, a violação do princípio da imparcialidade que deve orientar a actuação da administração».

A situação sub judice é ainda mais relevante quando se constata que a CMM acabou por, a final, não adquirir quaisquer fogos à Ferseque, Ld.ª, em violação do estipulado nas cláusulas 4.ª da minuta do Protocolo Tipo e IV e V do contrato de Compra e Venda de um terreno (lote n.º 19) celebrado em 27 de Julho de 1995, conforme se depreende do teor dos esclarecimentos complementares prestados pelo Município no seu ofício com a ref.ª n.º 11.645, de 7 de Agosto de 2002.

Face ao exposto, propugna-se, nos termos do art.º 135.º do CPA, pela anulabilidade do conteúdo das deliberações tomadas pela CMM e AMM em 12.10.1994 e 21.12.1994, respectivamente, por preterição do postulado no n.º 2 dos art.ºs 13.º e 266.º da CRP, 3.º n.º 1, 5.º n.º 1 e 6.º do CPA. E, caso a venda dos fogos em apreço se concretize a funcionários da CMM ou da Ferseque, Ld.ª - como tudo parece apontar - poderá haver lugar ao reembolso das bonificações recebidas e à eventual suspensão dos alvarás de empreiteiro, conforme o disposto nos art.ºs 16.º n.º 1 e 18.º n.º 4 do DL n.º 165/93, de 7 de Maio. Acresce que os próprios contratos de Compra e Venda celebrados pelos ditos adquirentes poderão estar, em tal caso, inquinados de nulidade, de acordo com o art.º 16.º n.º 2 do mesmo DL. No entanto, caberá ao INH «Verificar a compatibilidade da alienação dos fogos em regime de propriedade horizontal com as prioridades estabelecidas», conforme estipulado na cláusula 6.ª al. b) do Acordo de Colaboração.

⁽¹³⁹⁾ O DL n.º 663/74, de 24.11, ao qual lhe sucederam os DL's n.ºs 638/76 de 29.07, 412-A/77 de 29.09, 344/79 de 28.08, 236/85 de 05.07, 39/89, de 01.02. Recorde-se que «O CDH é um contrato celebrado entre as instituições financiadoras (...) e as empresas privadas que se dediquem à construção civil, com vista à construção de habitação de custos controlados (...)», entendendo-se por habitação de custos controlados «As promovidas com o apoio financeiro do Estado, nomeadamente pelas (...) empresas privadas (...), destinadas à venda ou ao arrendamento» e que «Obedeçam aos limites de área bruta, custo de construção e preço de venda fixados na presente portaria», conforme art.ºs 2.º n.º 1 do DL n.º 165/93, de 07.05 e 1.º da Port. n.º 828/88, de 29.12, respectivamente.

⁽¹⁴⁰⁾ Conforme previsto no art.º 6.º n.º 1 al. c) do DL n.º 165/93, de 07.05.



3.3. – Observações – PER

3.3.1 Modelo Adoptado: Construção versus Aquisição

Nos termos do AGA celebrado entre o IGAPHE, o INH e a CMM em 14 de Maio de 1994, a Administração Central colocaria à disposição da Câmara 10.391.400 contos destinados a subsidiar, para além do custo de aquisição e de infraestruturização dos terrenos, o custo de **construção** de 1.517 fogos, 50% comparticipados pelo IGAPHE a fundo perdido, e 50% mediante empréstimos bonificados concedidos pelo INH ou instituições de crédito.

Para a elaboração dos ditos contratos de comparticipação e financiamento, a CMM deveria apresentar, entre outros, os «Projectos de execução do empreendimento a construir, que incluirão obrigatoriamente os projectos de infra-estruturas, caso estas ainda não estejam realizadas», obrigando-se a «Promover a construção das habitações e respectivas infra-estruturas (...)» e a «Lançar atempadamente os respectivos concursos públicos para adjudicação das obras nos termos da legislação em vigor (...)»⁽¹⁴¹⁾.

As razões que determinaram o Município a promover não a construção, mas a aquisição de fogos e os procedimentos então adoptados para o efeito foram já objecto de descrição no Cap. II do presente Relatório, para o qual se remete.

Apesar do teor do ofício do INH, datado de “23.09.96”⁽¹⁴²⁾, se inferir a concordância daquele Instituto com o modelo de aquisição perfilhado pela Autarquia, afigura-se que o referido ofício é, por si só, insuficiente para operar as modificações de direito pretendidas, atendendo a que:

- 1) A alteração de cláusulas essenciais de qualquer contrato titulado por documento escrito (como é o caso do AGA) têm que revestir a mesma forma, e ser subscritas por ambas as partes, como resulta do disposto nos art.ºs 184.º e 186.º n.ºs 1 e 2 do CPA;
- 2) A manutenção da vigência de algumas das cláusulas acima citadas careceria de qualquer sentido, ao que acresce que, nos termos do art.º 10.º n.º 3 do DL n.º RPER, a se tratar de aquisição de fogos, o Município deveria ter instruído a sua candidatura com «(...) os elementos necessários à sua identificação, condições e preços de aquisição, bem como os elementos a que se referem as alíneas f), g) e h) do n.º 1» do mesmo artigo⁽¹⁴³⁾, pressupostos cujo cumprimento, ainda que *à posteriori*, se encontram por demonstrar.

Ao argumento formal, outros - de ordem jurídico-substantiva e prática - acrescem. Começando pelos de ordem prática, verifica-se que, apesar do Município enveredar por um modelo que envolveria, predominantemente, a utilização de instrumentos jurídicos de direito privado (promessas de Compra e Venda dos fogos e subsequentes contratos definitivos de Compra e Venda), acabou por oferecer às cinco entidades construtoras privadas instrumentos e ou faculdades de direito público, dos quais se destaca:

- a) A concessão de isenções do pagamento de taxas e licenças legalmente devidas ao Município, conduta cuja legalidade já foi objecto de análise no presente Cap., para o qual se remete;
- b) O fornecimento, às entidades construtoras, de projectos parcelares do(s) empreendimento(s) a construir - como sejam os atinentes a “arranjos exteriores e áreas ajardinadas”, “rede de abastecimento de água”, “redes de drenagem de esgotos e de águas pluviais”, “instalações de infra-estruturas da rede de gás”, “infra-estruturas telefónicas”, etc.⁽¹⁴⁴⁾ -, acto típico na formação de contratos de empreitadas de obras públicas, em que as entidades adjudicantes disponibilizam aos potenciais interessados, para além de outros elementos, os projectos das obras a executar;
- c) A venda directa às entidades construtoras da propriedade plena da maioria dos terrenos de implantação dos fogos, mediante contratos promessa de Permuta daqueles pelos fogos a construir, postergando-se, assim, o procedimento por hasta pública consignado nos art.ºs 39.º n.º 1 al. i) e ou

⁽¹⁴¹⁾ Conforme cláusulas 1.ª, 3.ª n.º 2 al. a) e 4.ª n.º 2 al. a), 5.ª al. b), 6.ª al. a) e 8.ª al. d) do AGA.

⁽¹⁴²⁾ Subscrito pelo Vogal do Conselho Directivo do INH, Dr. Vasco Valente.

⁽¹⁴³⁾ Ibidem no art.º 10.º n.º 4, na redacção dada pelo DL n.º 34/96, de 29.08.

⁽¹⁴⁴⁾ Vide, a título exemplificativo, o “Documento complementar n.º 2” anexo aos contratos promessa de Compra e Venda celebrados com a Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, Ld.ª em 03.12.1998 e 30.05.2001.



Tribunal de Contas

51.º n.º 1 al. e) da anterior LAL⁽¹⁴⁵⁾, e art.º 5.º n.ºs 3 e 6 da LS. Note-se que a LS exige a adopção de “concurso” ou “hasta pública” relativamente à cedência de direitos reais menores (como é o caso do direito de superfície), quer a construção de habitação social esteja ou não sujeita ao controlo de rendas ou de preços de venda, conforme se alcança do estipulado no seu art.º 29.º n.ºs 2 e 3. Só assim não será se o adquirente dos terrenos for outra entidade pública, como se extrai, à contrário, da referência expressa a “entidades de direito privado” constante no referido art.º 5.º n.º 3.

O apontado nas anteriores alíneas a) e c) não podia ser objecto de concertação contratual, conforme resulta do disposto no art.º 179.º do CPA.

Quanto ao argumento de ordem jurídico-substantiva – que incide, fundamentalmente, na discricionariedade que eventualmente assistirá (ou não) à CMM na escolha do modelo (aquisição ou construção) a adoptar –, os factos apontados nas supra als. b) e c) sustentam a convicção de que o mercado imobiliário do concelho da Maia existente em 1995 não se revelava apto a satisfazer as pretensões do Município, uma vez que este se viu obrigado a fomentar a criação de um mercado de habitação social próprio. Consequentemente, aquele não dispunha de qualquer margem de discricionariedade na escolha do modelo (aquisição ou construção) a adoptar na concretização dos fogos objecto do AGA. Como explicitado no Ac. da 1.ª Secção do TC⁽¹⁴⁶⁾ n.º 50/2003, de 15 de Abril, «De comum têm estes vários diplomas⁽¹⁴⁷⁾ o princípio de que os fogos a adquirir pelas Câmaras devem existir no mercado à data da respectiva decisão de adquiri-los. Encontram-se, assim, excluídos os fogos que foram, estão a ser ou vão ser construídos para responder a necessidades previamente contratualizadas, por via de protocolo celebrado entre uma câmara e uma determinada empresa, com o expresso e prévio compromisso, assumido pelo município, de os adquirir quando concluída a respectiva construção. (...) Na mesma linha e por referência à Directiva n.º 93/37/CEE, o “Guia das regras relativas aos processos de adjudicação dos contratos públicos de obras” (ed. CE, Luxemburgo, 1997, pág. 12), reconduz ao contrato de promoção imobiliária, abrangido pela Directiva, a construção de imóvel com o objectivo de responder a necessidades indicadas pela entidade adjudicante que, previamente, tenha subscrito o compromisso de o adquirir uma vez terminado».

Face à inobservância do modelo estipulado no AGA (construção), há que determinar a natureza jurídica dos negócios albergados nos Protocolos de Acordo celebrados com as cinco entidades construtoras e apurar, de acordo com a qualificação jurídica alcançada, o regime legal que deveria ter norteado a formação da vontade contratual da CMM manifestada nos ditos Protocolos. Tais negócios são:

- Promessa de Venda dos terrenos municipais necessários à implantação dos fogos, cujo preço se calcularia de acordo com a portaria mencionada no art.º 5.º n.º 3 do DL n.º 164/93, de 7 de Maio⁽¹⁴⁸⁾ (cláusulas 3.ª al. a) e 5.ª n.º 1 dos Protocolos);
- Promessa de Compra de imóveis destinados a habitação social e, eventualmente, equipamentos de apoio, de natureza cultural, comercial ou lúdica (cláusula 1.ª n.ºs 1 e 2);
- Promessa, pela entidades construtoras, de execução das infraestruturas urbanísticas até aos limites dos loteamentos ou parcelas onde se localizariam os empreendimentos pretendidos (cláusula 3.ª al. e)) - ou seja, de celebração de contratos de Urbanização, previstos no art.º 55.º n.ºs 1 a 3 do RJUE⁽¹⁴⁹⁾ –, cabendo à Autarquia suportar os respectivos custos (cláusula 4.ª n.º 1 al. c) e n.º 3);
- Promessa, por parte das mesmas entidades, de execução das obras necessárias à concretização dos ditos empreendimentos, ou seja, de uma Empreitada, conforme art.º 1207.º do Código Civil;
- Promessa, pelas entidades construtoras, de realização dos projectos necessários à realização das obras referenciadas, o que se reconduz a uma Prestação de Serviços.

A 1.ª Secção deste Tribunal já se pronunciou, em casos similares, sobre a questão sub judice, nomeadamente, nos Acórdãos n.ºs 79/01, de 3 de Abril, 200/01, de 27 de Novembro, 31/02, de 9 de Abril, 98/02, de 3 de Dezembro, 100/02, 102/02 e 103/02, de 17 de Dezembro, 12/03, de 4 de Fevereiro, 20/03,

⁽¹⁴⁵⁾ Reproduzidos nos art.ºs 53.º n.º 2 al. i) e 64.º n.º 1 al. g) da Lei n.º 169/99, de 18.09.

⁽¹⁴⁶⁾ Proferido no âmbito dos proc.ºs de visto n.ºs 2843/02, 2844/02 e 2845/2002, submetidos à sua apreciação por outra Autarquia local.

⁽¹⁴⁷⁾ Referência aos DL's n.ºs 163/93, de 07.05, 165/93, de 07.05, 226/87, de 06.06 e 197/95 de 29.07.

⁽¹⁴⁸⁾ DL cuja vigência cessou em 31.12.1996.

⁽¹⁴⁹⁾ Tipo contratual já previsto no art.º 25.º do RJLU, entretanto revogado pelo citado RJUE.



Tribunal de Contas

de 18 de Fevereiro e 79/03 de 8 de Julho⁽¹⁵⁰⁾, tendo concluído, de forma unânime que, apesar de se tratarem de contratos administrativos atípicos, consentidos pelo art.º 178.º do CPA, «(...) o objecto do contrato tem na sua essência a construção, em terrenos cuja propriedade de raiz é da Câmara Municipal de (...), de habitação social com vista ao realojamento de pessoas. Se a isto se acrescentar que essas habitações são construídas segundo projectos fornecidos pela autarquia, que esta irá pagar, directa ou indirectamente, todos os custos de construção (mesmo das infra-estruturas), facilmente se conclui que, na sua essência, o contrato em apreço mais se configura como um contrato de empreitada», conforme mencionado no citado Ac. n.º 79/01⁽¹⁵¹⁾. E, face aos elementos juspublicísticos assinalados nas alíneas a) a c) supra, tratar-se-á de uma empreitada de **obra pública**, cuja formação se encontra adstricta à observância das formalidades traçadas no DL n.º 403/93, de 10 de Dezembro e, actualmente, no DL n.º 59/99, de 2 de Março. Anote-se que este DL adequou a transposição da Directiva n.º 93/37/CE, do Conselho, de 14 de Junho de 1993, cujo art.º 1.º, al. a) define os contratos de empreitadas de obras públicas como os que, a título oneroso, e celebrados por escrito entre um empreiteiro e uma entidade adjudicante tenham por objecto (entre outros) «a realização, seja por que meio for, de uma obra que satisfaça as necessidades indicadas pela entidade adjudicante».

Atendendo à data em que a CMM adjudicou os cinco lotes contratuais – 26 de Julho de 1995 – a selecção das entidades construtoras deveria ter sido antecedida de **curso público de âmbito comunitário**, considerando o seguinte:

- A estimativa do custo de construção dos 1517 fogos abrangidos pelo AGA ascendia a 10.391.400.000\$00, valor superior a 891.248.125\$00⁽¹⁵²⁾, fixado na Port. n.º 187/95 (2.ª Série), publicada no DR, 2.ª Série, de 16.06.1995;
- Por opção da CMM, os citados fogos foram fraccionados em cinco lotes contratuais, situação insusceptível de fundamentar a sua não sujeição à concorrência comunitária, conforme o estatui o art.º 2.º n.º 6 do DL n.º 396/90, de 11 de Dezembro⁽¹⁵³⁾,

pelo que, face ao disposto nos art.ºs 48.º n.º 1, 50.º n.º 1 e 58.º n.º 2 do anterior RJEOP, conjugado com o prescrito no art.º 2.º n.ºs 1, 3, 4 e 7 do mencionado DL n.º 396/90, a Autarquia encontrava-se vinculada a observar o procedimento concursal indicado. A sua não adopção é igualmente adversa ao postulado pelos princípios da legalidade, imparcialidade e igualdade e obstou, in casu, à apresentação de outras propostas contratuais eventualmente mais favoráveis em termos de preço, prazos, etc.

Do exposto, e face ao teor do deliberado pela CMM e AMM em 1 de Fevereiro e 22 de Março de 1995, respectivamente, indiciam-se as seguintes violações de lei:

1. Renúncia ao exercício do poder tributário, legalmente vedada pelos motivos já aduzidos em momento anterior do presente Cap.;
2. O modelo de “construção” previsto e regulado nos art.ºs 6.º n.º 1 al. a), 7.º n.º 1 al. a) e 10.º n.º 1 al. e) do RPER, atenta a inexistência de oferta [do mercado imobiliário] de habitação social a custos controlados no concelho da Maia;
3. O procedimento de “curso” ou “hasta pública” na alienação da propriedade plena de terrenos municipais, em violação do disposto nos art.ºs 5.º n.º 3 e 29.º n.º 2 da LS⁽¹⁵⁴⁾, agravado pela renúncia da AMM em exercer a competência que lhe confere o art.º 39.º n.º 2 al. i) da anterior LAL, e 5.º n.º 6 da LS relativamente aos terrenos a alienar em execução da implementação do AGA;
4. O procedimento de curso publico internacional nos termos acima expressos, bem como o postulado pelos princípios da legalidade, imparcialidade, igualdade e concorrência, em violação do disposto nos art.ºs 48.º n.º 1, 50.º n.º 1 e 58.º n.º 2 do anterior RJEOP, conjugado com o prescrito no

⁽¹⁵⁰⁾ Proferidos sob os proc.ºs de visto n.ºs 207/01, 3293/2001, 4598/2001, 2704/02, 2874/02, 2500/02, 2583/02, 2575/02, 2613/02 e 1121/03, respectivamente.

⁽¹⁵¹⁾ No mesmo sentido se pronunciou o STA, em Ac. de 14 de Junho de 2000, publicado na colectânea de “Acórdãos Doutrinais do Supremo Tribunal Administrativo”, n.º 468, 2000, ano XXXIX, pág. 1551 e seguintes.

⁽¹⁵²⁾ Correspondente ao contravalor de 5.000.000 Ecus para o período de 1 de Janeiro a 31 de Dezembro de 1995.

⁽¹⁵³⁾ DL entretanto revogado pelo DL n.º 59/99, de 02.03. Mas também este veda o fraccionamento de despesas com tal propósito, conforme estatuído no seu art.º 53.º, a que acresce o disposto no art.º 205.º n.º 2 do DL n.º 197/99, de 08.06.

⁽¹⁵⁴⁾ Na redacção dada pelo DL n.º 313/80, de 19.08, ao DL n.º 794/76, de 05.11.



art.º 2.º n.ºs 1, 3, 4 e 7 do DL n.º 396/90, de 11 de Novembro⁽¹⁵⁵⁾, e art.ºs 266.º n.º 2 da CRP, 3.º n.º 1, 5.º e 6.º do CPA.

Dada a essencialidade das formalidades procedimentais acima identificadas no processo de formação da vontade contratual da Administração, o afastamento daquelas determina, nos termos do art.º 133.º n.º 1 do CPA, a nulidade dos actos deliberados pela CMM em 1 de Fevereiro e 26 de Julho de 1995, bem como do praticado pela AMM em 22 de Março do mesmo ano.

Este último inquina ainda de nulidade por renúncia ao exercício dos seus poderes tributários e por concessão, à CMM, de autorização genérica para alienação de terrenos municipais, conforme prescrito no art.º 29.º n.º 2 do mesmo Código. Como referido no Ac. n.º 2/01, proferido em subsecção da 1.ª Secção deste Tribunal em 9 de Janeiro (sob o proc. de visto n.º 4356/00) «A autorização (...) há-de ser prestada em relação a cada um dos bens imóveis a adquirir ou, sendo embora prestada em relação a vários, porventura numa mesma deliberação, terá de ser referida a bens identificados ou, ao menos, identificáveis. Em rigor, portanto, a Assembleia Municipal não prestou qualquer autorização juridicamente relevante, ao contrato a que se refere o presente processo. E não pode deixar de o fazer, em obediência ao princípio da legalidade da fixação da competência, de que resultam, como corolários, o seu carácter inalienável e irrenunciável (cfr. art.º 29.º, n.º 1 do Código do Procedimento Administrativo)». **A sanção apontada é comunicável aos actos e contratos ulteriormente praticados/celebrados pelo Município nos termos, respectivamente, dos art.ºs 133.º n.º 2 al. i) e 185.º n.º 1 do CPA.**

Em sede de audiência prévia, a entidade auditada argumentou que «(...) apesar de não ter havido qualquer concurso em sentido estrito, não houve, no âmbito dos contratos efectuados ao abrigo das disposições do PER (...) qualquer violação de princípios, nomeadamente, do princípio da concorrência (...)», dado que «(...) efectuou uma consulta a diversas firmas de construção civil e obras públicas (...)», consulta essa que, em termos materiais, se assemelha à auscultação do mercado que se verifica no âmbito de um verdadeiro concurso (n.ºs 56, 57 e 60, a fls. 13 e 14 do articulado oferecido). As considerações apresentadas não são passíveis de serem acolhidas por várias ordens de razões, entre as quais ressaltam as atinentes à:

- Ausência de qualquer documento escrito que evidencie os motivos justificativos da escolha dos nove empreiteiros⁽¹⁵⁶⁾ convidados a formular propostas para a concretização dos empreendimentos pretendidos pela CMM;
- Não fixação do preço (ou critérios a aplicar na sua determinação) relativamente à eventual aquisição de equipamentos de apoio;
- Não definição de parâmetros a ponderar na avaliação das propostas (ex. menor valor de venda, menor prazo para a realização do empreendimento) apresentadas em sede da consulta efectuada.

Cumpra ainda sublinhar que, apesar da ulterior publicação do DL n.º 159/2003, de 18 de Julho – que, sumariamente, veio permitir aos Municípios a aquisição, por ajuste directo, de fogos e equipamento complementar destes, já construídos ou em construção no âmbito do PER e do PMR – as ilegalidades supra apontadas se mantêm.

A entidade auditada acrescenta ainda que «(...) no que se refere à alienação da propriedade plena dos terrenos, sem a prévia autorização da Assembleia Municipal, nem o recurso a procedimento concursal, é de referir que a auditada sempre pautou a sua acção pelo prescrito no n.º 2, do artigo 39.º, do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, e pelas disposições contidas na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro. Com efeito, a Câmara Municipal sempre pediu autorização à Assembleia Municipal quando o valor dos terrenos era superior ao legalmente fixado, e nunca a Assembleia Municipal, por sua vez, predisps que a alienação se deveria efectuar mediante o recurso à hasta pública. O facto de assim ter acontecido, não revela uma menor transparência no negócio, porque do perfeito conhecimento da Assembleia Municipal (...)» (n.ºs 61 a 63, a fls. 14 e 15).

⁽¹⁵⁵⁾ Por referência ao valor indicado na Port. n.º 187/95, de 16 de Junho.

⁽¹⁵⁶⁾ Mais tarde ascenderam a 10 com o surgimento da Nortecoop, CRL.



Tribunal de Contas

O aduzido carece duma clarificação preliminar, relativa ao alcance do deliberado pela AMM em 22 de Março de 1995. Com tal deliberação, a AMM aprovou a implementação do AGA ao PER proposta pela CMM, na qual se inclui o clausulado do “Protocolo-Tipo” adoptado. Consequentemente:

- Autorizou a CMM, em termos genéricos, a ceder aos empreiteiros os terrenos municipais necessários à construção dos empreendimentos a erigir (conforme cláusula 3.^a n.º 1 do dito Protocolo);
- Inviabilizou, através da referida cedência – que, na maioria dos casos, se traduziu em contratos promessa de Permuta de terrenos por fogos a edificar – o cumprimento do procedimento concursal previsto na LS ou ainda a hasta pública referenciada na LAL.

Não se afirmou, pois, que a AMM desconhecia a venda e ou as permutas de terrenos municipais efectuadas. No entanto, sempre se dirá que em nenhum dos documentos integrados nos processos relativos aos cinco lotes contratuais firmados pela Autarquia se divisou a aplicação da fórmula definida no n.º 1 da Port. n.º 716/93, de 4 de Agosto, ao cálculo do preço da venda dos terrenos municipais “cedidos” aos empreiteiros. Tal não só prejudicou a transparência das “cedências” patrimoniais sub iudice, como a necessidade legal de sujeitar tais alienações a prévia autorização da AMM. Consequentemente, reiteram-se as ilegalidades indiciadas pelos fundamentos de direito supra expostos.

3.3.2 Financiamentos a Fundo Perdido

A utilização das verbas provenientes dos empréstimos obrigacionistas contraídos pela Autarquia para o pagamento do preço relativo à aquisição dos 32 e 42 fogos sites na freguesia de Águas Santas, não conduziu, apenas, ao desvio da utilização dos montantes provenientes dos empréstimos bonificados contratados, como assinalado no ponto 3.1.4 do presente Cap.. Determinou, igualmente, a não utilização dos recursos provenientes do IGAPHE/INH a título de comparticipação a fundo perdido, no valor global de 350.024.000\$00, conforme se alcança do teor do quadro n.º 11 constante do Anexo I do Relatório em apreço.

A subvenção de 136.001.600\$00, assumida pelo IGAPHE no contrato de Comparticipação n.º 103/96, celebrado com o Município em 31 de Dezembro de 1996 (com as alterações introduzidas por adenda em 24 de Maio de 1999) foi integralmente paga, como evidenciado nas guias de receita n.ºs 1777, 20352, 28213, 27855 e 29380, emitidas em 29.01.1997, 15.09.1998, 30.09.1999, 31.12.1999 e 20.12.2001, respectivamente. A comparticipação de 214.022.400\$00, contratualizada com o mesmo Instituto em 15 de Novembro de 1996 através da outorga do contrato de Comparticipação n.º 57/96 (com as alterações introduzidas por adenda em 9 de Janeiro de 2001), foi **parcialmente** satisfeita (160.479.360\$00), conforme documentado nas guias de receita n.ºs 27542, 2293, 3298 e 18709, emitidas em 31.12.1996, 01.02.1999, 28.01.2000 e em “2001”, respectivamente.

No entanto, as datas em que foram deliberadas as autorizações atinentes à realização das despesas indicadas nas ordens de pagamento relativas aos ditos fogos - vide quadro n.º 22 inserto no Anexo I ao presente Relatório –, bem como a utilização de contas tituladas pelo Município no BCP e Totta & Açores para processar tais pagamentos (nas quais tinham sido creditados dois dos empréstimos obrigacionistas contraídos pela CMM), indiciam que as duas comparticipações financeiras citadas não foram, efectivamente, integralmente aplicadas na amortização do preço total de aquisição dos fogos em referência. Note-se, por exemplo, que a Autarquia liquidou a última fracção do preço devido pela compra dos 32 fogos em 09.08.1999, sendo que a última tranche do financiamento obtido através do mencionado contrato de Comparticipação n.º 103/96 só foi debitada a favor da CMM em 20.12.2001 (guia de receita n.º 29380). No caso dos 42 fogos, a situação em apreço é ainda mais visível uma vez que, apesar do Município já ter pago à Ecop, S.A. a totalidade do preço devido pela aquisição daqueles (698.243.308\$00), o INH somente suportou⁽¹⁵⁷⁾ 160.479.360\$00 dos 214.022.400\$00 estipulados no contrato de Comparticipação n.º 57/96, acima referido.

⁽¹⁵⁷⁾ De acordo com as guias de receitas disponibilizadas pelos serviços à equipa durante a realização dos trabalhos de campo.



As situações apontadas colidem com o disposto no n.º 1 do art.º 11.º do RPER, o qual dispõe que «Os municípios ficam obrigados a promover a construção ou a aquisição dos fogos nos termos do acordo geral de adesão e dos contratos celebrados e proceder à aplicação das verbas de acordo com o escalonamento plurianual previsto nos contratos, sob pena da perda ou redução dos recursos financeiros que haviam sido previstos, com a reafecção dos mesmos a favor dos demais municípios aderentes».

Nesse mesmo sentido estatui o próprio AGA, consagrando nas suas cláusulas 6.ª e 9.ª que o Município se obriga a «Proceder à aplicação das verbas segundo o escalonamento plurianual previsto neste acordo e nos contratos, sob pena de perda ou redução dos recursos financeiros que haviam sido previstos, com a reafecção dos mesmos a favor dos demais municípios aderentes», como também que «Sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de Maio, o não cumprimento ou o cumprimento defeituoso do estabelecido no presente acordo determina ao município inadimplente a redução ou suspensão das verbas que lhe foram atribuídas em função da gravidade da situação».

Tratando-se de despesas com receitas consignadas, porque suportadas por recursos oriundos de contratos-programa estabelecidos com a Administração Central, nos termos do disposto no art.º 9.º n.º 11 do RPER, os actos/deliberações que autorizem a sua utilização na cobertura de despesas de diferente natureza ou finalidade inquinam de nulidade nos termos do art.º 133.º n.º 1 do CPA e 95.º n.º 1 da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, por violação do disposto nos art.ºs 9.º n.º 11 e 11.º n.º 1 do RPER, bem como do estipulado nas cláusulas 6.ª do AGA, e 1.ª n.º 1 e 2.ª n.º 2 dos mencionados contratos de Participação n.ºs 103/96 e 57/96.

Não poderá, no entanto, deixar de se chamar a atenção para o facto de que, perante tais ilegalidades, não ter o INH/IGAPHE accionado qualquer mecanismo ao seu dispor com vista à reposição da legalidade, nomeadamente denunciando o próprio AGA nos termos previstos na sua cláusula 9.ª.

Em sede de contraditório, a entidade auditada referiu, no n.º 66 a fls. 15 do articulado oferecido, que «(...) não é verdade que as participações a fundo perdido do INH não tenham sido integralmente aplicadas na amortização do preço total de aquisição dos fogos referenciados no Relatório», mas não esclareceu quais os factos (ou a interpretação propugnada sobre aqueles) que fundamentassem a tal afirmação, pelo que se reitera as ilegalidades anteriormente indicadas.

3.3.3 Actualizações de Preços

Determina o n.º 3 da cláusula 2.ª dos Protocolos de Acordo outorgados com os cinco empreiteiros, que «a CMM adquirirá os fogos (...) pelos valores finais (chave na mão) que estiverem em vigor para o ano civil em que for assinado o contrato de compra e venda a que disser respeito, conforme n.º 2 do art.º 6.º do Decreto-Lei nº 163/93 de 7 de Maio, independentemente da data de conclusão das habitações». Por seu turno, o citado n.º 2 do art.º 6.º dispõe que «os fogos a adquirir ficam sujeitos a tipologias e preços máximos a fixar por portaria dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações».

Tendo por base os normativos referidos, a CMM autorizou a realização de despesas suplementares fundadas na necessidade de proceder à actualização do valor de aquisição de diversos fogos, valor esse aprovado pelo executivo municipal em momento anterior. Tais actualizações totalizaram 134.589.416\$00 (671.329,17 €), conforme discriminado no quadro n.º 16, constante do Anexo I ao Relatório em apreço.

Sem questionar a legalidade das actualizações efectuadas, afigura-se, todavia, excessivo o lapso de tempo que, em média (mais de 6 meses) mediou entre a aprovação do valor dos fogos adquiridos e a celebração da(s) correspondente(s) escritura(s) de Compra e Venda quando, nos termos da cláusula 3.ª al. h) dos Protocolos de Acordo celebrados com as cinco entidades construtoras, a CMM se comprometeu «a celebrar o contrato de compra e venda no prazo máximo de 20 dias úteis contados a partir da data de emissão da competente licença de habitabilidade para cada empreendimento, realizando-se, nessa data, a liquidação integral do respectivo valor de aquisição, devendo a vistoria para a concessão da referida licença ser efectuada no prazo máximo de três dias úteis contados a partir do respectivo pedido».



Tribunal de Contas

Só a morosidade dos competentes serviços da Autarquia na realização da vistoria necessária à emissão das licenças de utilização ou na marcação da data de realização das escrituras dos negócios jurídicos em referência poderá explicar a delonga assinalada. No entanto, atento o postulado pelos princípios da economia, eficiência e eficácia impunha-se uma actuação mais diligente e fiscalizadora por parte dos responsáveis da CMM no sentido de promover, com a maior brevidade possível, a prática dos actos condicionadores da outorga das escrituras de Compra e Venda, como sejam as vistorias, emissão de licenças, marcação das escrituras, etc. Tal impediria que o decurso do tempo constituísse uma causa justificativa para o dispêndio de recursos financeiros públicos adicionais.

A delonga supra assinalada foi contestada pela entidade auditada (n.^{os} 83 a 86 a fls. 19), a qual alegou, entre outros, que «Se as escrituras demoraram mais tempo do que seria de esperar, é porque houve motivos para esse mesmo atraso, sem que tais razões possam ser imputadas aos responsáveis da auditada». Considerando que, apesar da entidade auditada não indicar os motivos determinantes do atraso verificado na outorga das escrituras de Compra e Venda dos fogos, afasta qualquer responsabilidade sua – presumindo-se, assim, que observou o prazo de 20 dias úteis fixado na cláusula 3.^a al. h) dos citados Protocolos de Acordo – das duas uma:

- a) Ou tal morosidade se deveu a factos alheios à CMM e ao promotor privado, devendo, neste caso, a onerosidade verificada ser partilhada por ambos, em consonância com o princípio do equilíbrio financeiro das obrigações consignadas no(s) Protocolo(s) de Acordo anteriormente celebrado(s), postulado no art.º 180.º al. a) do CPA;
- b) Ou se deveu a factos directamente imputáveis ao promotor privado, caso em que a maior onerosidade verificada deveria ter sido integralmente suportada por aquele.

Como demonstrado, a exiguidade da contestação oferecida não permite, pois, arredar com suficiente segurança jurídica a observação sub judice, que assim se reitera.



PARTE III
DECISÃO

Os Juízes do Tribunal de Contas, em Subsecção da 1.^a Secção, nos termos do art.º 77.º n.º 2 al. c) da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto, decidem:

- a) Aprovar o presente Relatório e as recomendações formuladas no ponto 1.5 do Sumário Executivo;
- b) Fixar os emolumentos devidos pelo Município da Maia em 15.516,50 € (quinze mil, quinhentos e dezasseis euros e cinquenta cêntimos), ao abrigo do estatuído no n.º 1 do art.º 10.º do DL n.º 66/96, de 31 de Maio, na redacção introduzida pelo art.º 1.º da Lei n.º 139/99, de 28 de Agosto;
- c) Remeter cópia deste Relatório:
 1. Aos Excelentíssimos Presidentes da Comissão de Execução Orçamental e da Comissão do Poder Local, Ordenamento do Território e Ambiente da Assembleia da República;
 2. A Sua Excelência o Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação;
 3. A Sua Excelência o Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente;
 4. Ao Exm.º Presidente da Assembleia Municipal da Maia;
 5. Ao Exm.º Presidente da Câmara Municipal da Maia e respectivos Srs. Vereadores;
 6. Aos Ex-Vereadores da Câmara Sr. Manuel António dos Santos, Sr. José Manuel dos Santos Correia e Sr. Manuel Ferreira;
 7. Ao Exm.º Presidente do Conselho Directivo do Instituto Nacional de Habitação;
 8. Aos Excelentíssimos Juízes Conselheiros da 2.^a Secção responsáveis pelas áreas da Administração Local e Sector Empresarial Autárquico e das Funções Gerais de Soberania e Funções Económicas, Dr. António José Averous Mira Crespo e Dr. José de Castro de Mira Mendes, respectivamente.
- d) Remeter o processo ao Exm.º Magistrado do Ministério Público nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 57.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto.
- e) Após as notificações e comunicações necessárias, divulgar o Relatório e seus Anexos na Internet.

Lisboa, 15 de Julho de 2004.

O CONSELHEIRO RELATOR

(Lídio de Magalhães)

OS CONSELHEIROS ADJUNTOS

(Adelina Sá Carvalho)

(Adelino Ribeiro Gonçalves)



FICHA TÉCNICA

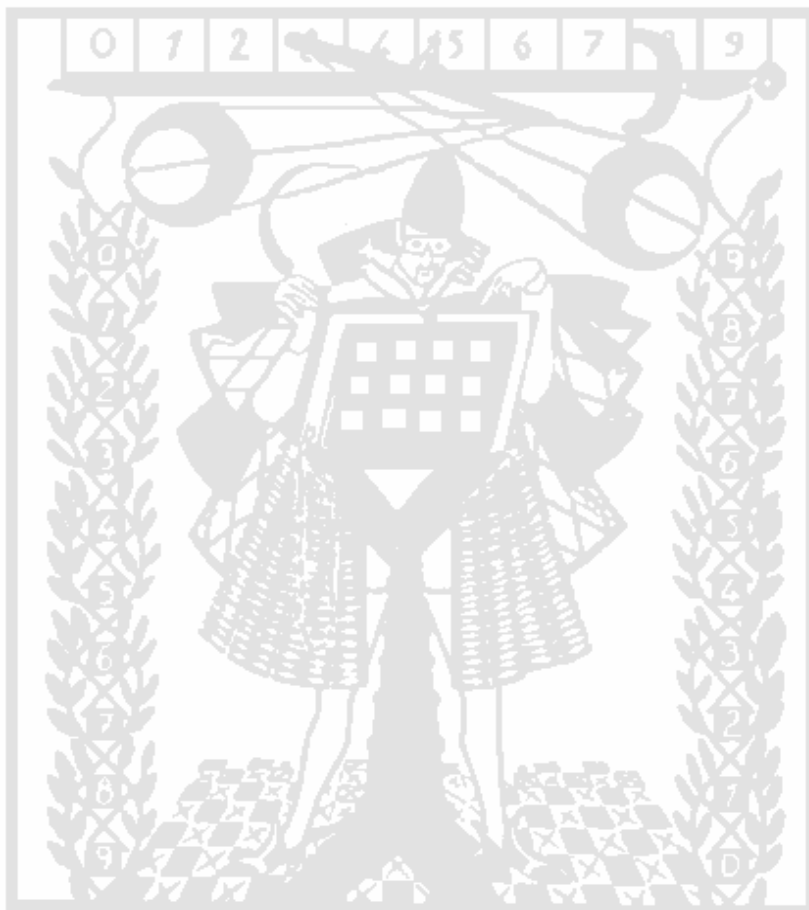
EQUIPA TÉCNICA	FORMAÇÃO BASE	SERVIÇO
Carla Alexandra G. Bochecha	Lic. em Direito	DCC – UAT II
Cândida Silva	Lic. em Gestão e Administração Pública	DCC – UAT II
Dora Nunes	Lic. em Direito	DCC – UAT II
COORDENAÇÃO DA EQUIPA		
Dr.ª Maria da Luz Carmezim	Lic. em Economia	DCC – UAT II
SUPERVISÃO		
Dr.ª Márcia Cardoso Vala	Lic. em Direito	DECOP - DCC

5

ANEXO I

(Diversos – Quadros/Mapas)

Proc. de Aud. n.º 6/2002 – 1.ª Secção
Relatório n.º 4/2004



ACÇÃO DE FISCALIZAÇÃO CONCOMITANTE NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

**Tribunal de Contas
Lisboa
2004**



Tribunal de Contas

Quadro 1 - Fontes de financiamento das (11) empreitadas identificadas no Anexo II ao presente Relatório.

Empreitada				Financiamento			
Designação	Preço Base (s/IVA)	Valor Inicial (s/ IVA)	Valor Final (s/IVA) A	Compart. Financeira do IGAPHE (c/IVA) B	Empréstimo(s) obrigacionista(s)		Autofinanciamento (s/IVA) A - B
					Adjudicação pela CM em	Valor do empréstimo afecto	
Construção de 112 fogos no loteamento social da Quinta do Meilão, Águas Santas	514.564.000\$	463.947.318\$	540.303.321\$	243.572.342\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 60.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	296.730.979\$
Construção de 140 fogos no loteamento social da Quinta do Meilão, Águas Santas	580.000.000\$	520.099.865\$	550.516.543\$	273.052.429\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 40.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	277.464.114\$
Construção de 30 fogos no terreno municipal sito na na Travessa dos Maninhos, Gueifães	137.000.000\$	181.342.042\$	182.342.042\$	70.957.670\$	19.07.1993 26.08.1994 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	111.384.372\$
Construção de 26 fogos no loteamento social de Porto Bom, Gondim	143.537.000\$	142.371.892\$	239.356.133\$	69.272.700\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 80.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	170.083.433\$
Construção de 16 habitações no terreno municipal sito na Rua Augusto Simões, Maia	58.749.380\$	66.188.873\$	79.074.774\$	34.871.060\$	19.07.1993 26.08.1994 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	44.203.714\$
Construção de 48 fogos no loteamento social de Monte Penedo Milheiros	270.000.000\$	283.221.900\$	548.643.893\$	121.967.942\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 23.400.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	426.675.951\$
Construção de 25 fogos no terreno municipal sito na Travessa do Padrão, Moreira	89.419.587\$	100.995.654\$	108.824.860\$	51.999.451\$	19.07.1993 26.08.1994 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	56.825.409\$
Construção de 60 fogos no terreno sito no gaveto da Rua da Arroteia com a Rua Gonçalo Mendes da Maia, Pedrouços	342.685.000\$	301.171.264\$	372.757.594\$	149.442.633\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 61.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	223.314.961\$
Construção de 36 fogos no terreno municipal sito na Rua da Arroteia, Pedrouços	210.000.000\$	209.678.512\$	274.321.931\$	96.663.627\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 20.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	177.658.304\$
Construção de 40 fogos no terreno municipal sito na Rua Gonçalo Mendes da Maia, Pedrouços	230.000.000\$	197.998.973\$	322.199.145\$	99.927.654\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 25.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	222.271.491\$
Construção de 90 fogos no loteamento social do Xisto, Vermoim	450.000.000\$	434.995.035\$	681.243.625\$	308.790.000\$	19.07.1993 26.08.1994 29.11.1996 20.10.1998 28.07.2000	Parte indeter. dos 500.000.000\$ Parte indeter. dos 1.500.000.000\$ 160.000.000\$ Parte indeter. de 2.580.000.000\$ Parte indeter. de 4.000.000.000\$	372.453.625\$



Tribunal de Contas

Quadros 2 e 3 - Empréstimos obrigacionistas contraídos pela autarquia para financiar os encargos inerentes ao fomento das acções previstas no Acordo de Colaboração celebrado em 10 de Julho de 1989.

Empréstimo		Banco	Finalidade	Capital Contratado	Prazo do Emp.
Adjudicação pela CM em	Homologação da Adjud. pela AM em				
19.07.1993		BTA	Entre outras, a <i>Habitação Social</i>	500.000.000\$	5 Anos
26.08.1994	14.09.1994	BTA	Empreendimentos inscritos no Plano de Actividades da CMM e seus Serviços Municipalizados	1.500.000.000\$	5 Anos
29.11.1996	18.12.1996	BTA	Ampliação, recuperação e manutenção do património habitacional do Município no âmbito dos programas RECRIMAIA, PER e PMR, este último detalhado no quadro seguinte.	2.000.000.000\$	6 Anos
20.10.1998	04.11.1998	BCP	- Construção de habitação integradas no PMR: 86% ⁽¹⁾ ; - Construção de habitação integrada no PER: 2% ⁽²⁾ ; - Conservação do parque habitacional: 2%; - Apoio financeiro no âmbito do RECRIMAIA: 2%; - Recuperação da orla fluvial do Rio Leça: 2%; - Recuperação da orla fluvial da Ribeira do Arquinho: 2%; - Infraestruturação de um loteamento para a instalação de "Parques de Sucata": 2%; - Implementação total do projecto de recolha selectiva: 2%.	3.000.000.000\$	8 Anos
28.07.2000	18.08.2000	BTA	- Amortizar integralmente o 4.º empréstimo obrigacionista (de 2.000.000.000\$00); - Prosseguir os investimentos na habitação social, educação, desporto e tempos livres, acção, social, etc.	6.000.000.000\$	10 Anos
Total:				26.500.000.000\$	

⁽¹⁾ Equivalente a 2.580.000.000\$00.

⁽²⁾ Correspondente a 60.000.000\$00.



Tribunal de Contas

Investimentos, no âmbito do PMR, a financiar pelo empréstimo obrigacionista de 2.000.000.000\$00:			
Projecto	Custo Total Previsto	Comp. a Fundo Perdido (%)	Total a suportar pelo Município
Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas – 1.ª Fase: Edifícios 1 e 2 (112 Fogos)	60.000.000\$	-	60.000.000\$
Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas – 2.ª Fase: Edifícios 3 e 4 (140 Fogos)	40.000.000\$	-	40.000.000\$
Construção de 26 fogos de custos controlados no loteamento social de Porto Bom, freguesia de Gondim	80.000.000\$	-	80.000.000\$
Construção de 48 fogos de custos controlados, no loteamento social de Monte Penedo, freguesia de Milheiros	117.000.000\$	80%	23.400.000\$
Construção de 90 fogos de custos controlados, no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim	400.000.000\$	60%	160.000.000\$
Construção de 60 fogos de custos controlados, no terreno municipal sito no gaveto da Rua da Arroteia com a Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços	61.000.000\$	-	61.000.000\$
Construção de 36 fogos de custos controlados, no terreno municipal sito na Rua da Arroteia, freguesia de Pedrouços	40.000.000\$	50%	20.000.000\$
Construção de 40 fogos de custos controlados, no terreno municipal sito na Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços	50.000.000\$	50%	25.000.000\$
Total:			469.400.000\$

Quadro 4 – N.º de fogos detectados em mau estado e com sobreocupação (Fonte: Levantamento da CMM datado de 22.02.1991)

Freguesias	Barracos	Mau estado de conservação + Sobreocupação	Mau estado de conservação	Sobreocupação	Total
Águas Santas	10	73	30	89	202
Barca	6	10	15	13	44
Folgosa	9	12	23	10	54
Gemunde	9	19	22	8	58
Gondim	8	17	21	16	62
Gueifães	3	19	57	31	110
Maia	7	12	13	7	39
Milheirós	28	43	67	36	174
Moreira	8	20	29	17	74
Nogueira	7	11	20	10	48
Pedrouços	6	28	41	61	136
St.ª Maria Avioso	2	7	15	13	37
S. Pedro Avioso	1	12	16	9	38
S. Pedro Fins	2	9	6	6	23
Silva Escura	28	19	37	12	96
Vermoim	7	9	12	8	36
V. N. Telha	3	5	12	4	24
Totais:	144	325	436	350	1255



Tribunal de Contas

Quadro 5 – Levantamento [no âmbito do PER] reportado a Dezembro de 1993

Freguesias	Total por Freguesia	Tipologia dos fogos a atribuir				
		T1	T2	T3	T4	T5 e +
Águas Santas	311	76	127	87	17	4
Barca	46	6	16	16	7	1
Folgosa	61	15	19	19	7	1
Gemunde	65	15	26	15	6	3
Gondim	67	9	23	28	4	3
Gueifães	130	35	60	30	5	0
Maia	49	14	18	14	3	0
Milheiros	160	41	68	41	7	3
Moreira	97	21	48	23	3	2
Nogueira	53	18	18	13	3	1
Pedrouços	199	58	87	42	10	2
St.ª Maria de Avioso	38	13	16	8	1	0
S. Pedro de Avioso	45	17	15	12	1	0
S. Pedro Fins	31	6	16	6	2	1
Silva Escura	79	16	35	22	4	2
Vermoim	49	8	23	15	3	0
Vila Nova da Telha	37	11	17	8	0	1
Total(ais):	1517	379	632	399	83	24

Quadro 6 – Escalonamento das verbas a disponibilizar pela Administração Central no âmbito do AGA ao PER

Projecto		Investimento Previsto (em contos e a preços de 1993)							
Freguesias	N.º de Fogos	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total	Observações
Águas Santas	311	534.700	534.700	534.700	534.700	-	-	2.138.800	A construir
Barca	46	-	170.100	170.100	-	-	-	340.200	“
Folgosa	61	-	215.400	215.400	-	-	-	430.800	“
Gemunde	65	-	226.900	226.900	-	-	-	453.800	“
Gondim	67	-	-	245.950	245.950	-	-	491.900	“
Gueifães	130	-	435.500	435.500	-	-	-	871.000	“
Maia	49	-	-	166.750	166.750	-	-	333.500	“
Milheirós	160	544.950	544.950	-	-	-	-	1.089.900	“
Moreira	97	-	-	330.900	330.900	-	-	661.800	“
Nogueira	53	-	-	-	177.300	177.300	-	354.600	“
Pedrouços	199	-	-	-	-	664.950	664.950	1.329.900	“
Stª Maria de Avioso	38	-	-	-	124.000	124.000	-	248.000	“
S. Pedro de Avioso	45	-	-	-	147.250	147.250	-	294.500	“
S. Pedro Fins	31	-	-	-	106.850	106.850	-	213.700	“
Silva Escura	79	-	-	-	-	274.950	274.950	549.900	“
Vermoim	49	-	-	-	-	172.300	172.300	344.600	“
Vila Nova da Telha	37	-	-	-	-	122.250	122.250	244.500	“
Total	1517	1.079.650	2.127.550	2.326.200	1.833.700	1.789.850	1.234.450	10.391.400	
Fontes de Financiamento									
IGAPHE		431.860	851.020	930.480	733.480	715.940	493.780	4.156.560	
INH		431.860	851.020	930.480	733.480	715.940	493.780	4.156.560	
Auto-financiamento (CMM)		215.930	425.510	465.240	366.740	357.970	246.890	2.078.280	
Outras								0	



Tribunal de Contas

Quadro 7 – Fogos adquiridos pela CMM na sequência dos Protocolos de Acordo outorgados com as 5 entidades construtoras

Fogos previstos adquirir			Fogos adquiridos	
Lote	Freguesias	N.º fogos	contratos de Compra e Venda	
			Data	N.º fogos
1	Águas Santas	108	16.05.2000	30
	Pedrouços	199	12.01.1999	32
2	Águas Santas	203	15.06.1999	40
			10.07.1997	18
			11.02.1999	16
			10.08.1999	32
	Nogueira	53	22.02.2001	42
S. Pedro Fins	31	03.08.2000	58	
22.02.2001	30			
3	Gueifães	130	-	-
	Milheiros	160	27.06.2000	24
4	Gemunde	65	29.01.2002	66
	Maia	49	25.01.2000	15
	Moreira	97	23.11.2001	21
	Vermoim	49	-	-
	Vila Nova da Telha	37	11.01.2001	12
20.12.2001	32			
5	Barca	46	-	-
	Folgosa	61	-	-
	Gondim	67	26.08.1999	24
			28.09.2000	42
			28.09.2000	5
	Stª. Maria de Avioso	38	-	-
S. Pedro de Avioso	45	-	-	
Silva Escura	79	-	-	
Total:		1.517	Total:	539



Tribunal de Contas

Quadro 8 – Equipamento adquirido pela CMM ao abrigo dos Protocolos de Acordo celebrados com as 5 entidades contrutoras, bem como do integrado no contrato de Compra e Venda celebrado com a Nortecoop, CRL em 02.06.1998.

Lote	Freguesia	Data da Outorga	N.º de Fogos	Descrição do Equipamento e/ou Partes Acessórias	Valor			A Deduzir		Total (1+2+3) – (4+5)
					Fogos (1)	Equipamento e Partes Acessórias		Terreno (4)	Infra-estruturas (5)	
						Valor (2)	IVA (3)			
1	Pedrouços	12.01.99	32	1 estabelecimento comercial + 32 garagens + infra-estruturas	311.889.000	140.445.625\$	7.022.281\$	13.406.774\$	16.335.216\$	429.614.916\$
		15.06.99	40	30 arrumos + 40 garagens + infra-estruturas	420.101.565\$	256.471.783\$	12.823.590\$	18.090.225\$	22.041.674\$	649.265.038\$
	Águas Santas	16.05.00	30	23 garagens + 13 arrumos + Infra-estruturas	285.588.000\$	159.935.782\$	7.996.789\$	12.071.700\$	14.007.150\$	427.441.721\$
2	Águas Santas	10.07.97	18	infra-estruturas	156.147.376\$	8.292.967\$6	414.648\$4	6.448.720\$	-	158.406.272\$
		12.08.97	-	9 garagens + 9arrumos	-	18.433.088\$	921.654\$	-	-	19.354.742\$
		21.08.97	-	9 garagens + 9 arrumos	-	17.601.645\$	880.082\$	-	-	18.681.427\$
		10.08.99	32	32 arrumos + 26 garagens + 1 estabelecimento comercial + infra-estruturas	360.594.753\$	354.121.881\$	17.706.094\$	15.075.003\$	-	717.347.725\$
		22.02.01	42	42 arrumos + 35 garagens + 2 estabelecimentos comerciais + infra-estruturas	461.558.733\$	240.445.055\$	12.022.253\$	19.764.986\$	-	714.026.041\$
		11.02.99	16	16 arrumos + 13garagens + infra-estruturas	170.002.000\$	129.326.647\$	6.466.332\$	7.283.692\$	-	298.511.287\$
	Nogueira	03.08.00	58	58 arrumos + 58 garagens + infra-estruturas	561.934.141\$	354.106.320\$	17.705.316\$	24.023.549\$	-	909.722.228\$
S. Pedro Fins	22.02.01	30	30 arrumos + 24 garagens + 1 estabelecimento comercial + infra-estruturas	312.007.621\$	183.830.133\$	9.191.507\$	13.335.013\$	-	491.694.248\$	
3	Milheirós	27.06.00	24	17 garagens + infra-estruturas	229.086.000\$	99.440.195\$	4.370.337\$	8.829.129\$	-	312.033.966\$



Tribunal de Contas

Lote	Freguesia	Data da Outorga	N.º de Fogos	Descrição do Equipamento e/ou Partes Acessórias	Valor			A Deduzir		Total (1+2+3) – (4+5)
					Fogos (1)	Equipamento e Partes Acessórias		Terreno (4)	Infra-estruturas (5)	
						Valor (2)	IVA (3)			
4	Gemunde	29.01.02	66	68 garagens + 18 arrumos + 1 equipamento colectivo + 1 estabelecimento comercial + infra-estruturas	676.331.000\$	573.318.728\$1	30.174.669\$9	28.688.580\$	-	6.074.574,76€ (1.217.842.897)
	Maia	25.01.00	15	15 arrumos + 15 garagens + infra-estruturas	136.152.000\$	94.895.944\$4	4.744.797\$3	4.983.930\$	7.446.134\$2	223.362.677\$50
	Moreira	23.11.01	21	21 garagens + 21 arrumos + infra-estruturas	214.656.000\$	152.748.830\$	7.637.442\$	8.966.700\$	10.405.800\$	355.669.772\$
	Vila Nova da Telha	11.01.01	12	12 garagens + 6 arrumos + infra-estruturas	113.004.000\$	94.150.312\$	4.707.515\$	4.828.680\$	5.602.860\$	201.430.287\$
		20.12.01	32	10 garagens + 1 estabelecimento comercial + infra-estruturas	311.580.000\$	277.268.200\$	13.863.410\$	13.219.200\$	15.340.800\$	574.151.610\$
5	Gondim	26.08.99	24	Infra-estruturas	207.330.532\$	66.618.123\$	3.506.216\$	8.276.400\$	10.083.150\$	259.095.321\$
		28.09.00	5	5 garagens + infra-estruturas	52.157.163\$	75.535.795\$	3.774.790\$	2.106.630\$	2.444.385\$	126.916.733\$
		28.09.00	42	43 garagens + infra-estruturas	479.637.096\$	400.552.583\$	20.010.429\$	19.760.757\$	22.928.990\$	857.510.361\$
Norte coop	Gueifães	02.06.98	54	30 garagens	554.339.520\$	34.285.714\$	1.714.286\$	-	-	590.339.520\$
TOTAIS:			593	8 estabelecimentos comerciais 460 garagens 299 arrumos	6.014.096.500\$	3.731.825.351\$1	187.654.438\$5	187.654.438\$5	229.159.668\$	9.552.418.489\$5



Tribunal de Contas

Quadro 9 – Licenças de construção já emitidas pela CMM para a edificação de mais fogos integrados nos Protocolos de Acordo celebrados com as 5 entidades construtoras

LOTE CONTRATUAL	FREGUESIA	EMPREENDIMENTO	N.º DE FOGOS
1	Águas Santas	Rua Alves Redol	44
	Pedrouços	Rua das Teibas	50
		Rua das Teibas	30
2	Águas Santas	Rua das Arregadas	54
3	Gueifães	Travessa dos Maninhos	22
	Milheiros	Lugar da Vessada/Rua 5 de Outubro	48
		Rua do Paiol	28
4	Maia	Outeiro II	32
	Moreira	Rua do Pinhal	48
	Vermoim	Ponte das Cabras	48
	Vila Nova da Telha	Aldeia Nova	24
5	Folgosa	Rua Domingos Ramos Paiva	62
	St.ª Maria de Avioso	Souto de Cima	44
		Souto de Cima	33
	Silva Escura	Frejufe	36
TOTAL:			603



Tribunal de Contas

Quadro 10 – Alvarás de licença de construção emitidos pela CMM

Identificação da Obra	Data de aprov. do projecto da obra	Alvará de Licença de Construção					
		N.º	Prazo de Validade	Titular	Valor das taxas devidas (art.º 10.º e 11.º n.º 1 al. a) da Tabela)		
					100%	Redução de 25%	Redução de 50%
Rua Central da Corga n.ºs 536 e 550, e Rua dos Moutidos – 18 fogos em Águas Santas	09.04.96	302/96	12.04.96 a 12.04.97	Ecop, S.A	152.685\$	114.514\$	76.343\$
Rua Sr. dos Aflitos - 32 fogos em Águas Santas	20.12.96	1280/96	23.12.96 a 23.12.98	Ecop, S.A	287.815\$	215.861\$	143.908\$
Rua Rodrigo Gonçalves Lage n.ºs 12, 32, 34, 36, 40, 56, 58, 60, 68, 84, 86, 88 - 54 fogos em Águas Santas	23.12.96	1314/96	30.12.96 a 30.12.97	Ecop, S.A.	445.953\$	334.465\$	222.977\$
Arruamento a designar, lugar dos Moutidos 16 fogos em Águas Santas	17.10.96	1070/96	25.10.96 a 25.10.97	Ecop, S.A.	112.975\$	84.731\$	56.488\$
Lugar de Vilar de Baixo - 58 fogos em Nogueira	13.01.97	22/97	13.01.97 a 13.01.98	Ecop, S.A.	507.110\$	380.333\$	253.555\$
Gaveto da Rua das Arregadas, n.ºs 17, 27, 43, com arruamento de nome a designar, n.ºs 18, 28 e 44 – 54 em Águas Santas	13.10.99	1192/99	12.11.99 a 12.11.00	Ecop, S.A.	562.300\$	421.725\$	281.150\$
Rua das Cardosas, e arruamento a designar, n.ºs 17, 39, 55 e 71 - 24 fogos em São Pedro Fins	25.11.97	1119/97	25.11.97 a 25.09.98	Ecop, S.A.	219.055\$	164.291\$	109.528\$
Rua das Figueiras n.ºs 774, 794, 816 e 830 - 24 fogos em Milheiros	26.11.97	1131/97	26.11.97 a 26.07.99	Engil, S.A.	225.880\$	169.410\$	112.940\$
Gaveto da Rua do Paiol e arruamento de nome a designar, n.ºs 59, 61 e 69 - 28 fogos em Milheiros	25.11.97	1122/97	25.11.97 a 25.07.99	Engil, S.A.	126.057\$	94.543\$	63.029\$
Gaveto da Rua do Paiol e arruamento de nome a designar, n.ºs 35, 37, 45, em Milheirós	25.11.97	1123/97	25.11.97 a 25.07.99	Engil, S.A.	126.057\$	94.543\$	63.029\$
Gaveto da Rua do Paiol e arruamento de nome a designar, n.ºs 15 e 21, em Milheirós	25.11.97	1125/97	25.11.97. a 25.07.99	Engil, S.A.	60.250\$	45.188\$	30.125\$
Arruamento de nome a designar, n.º 58 - 22 fogos em Gueifães	23.12.96	1321/96	30.12.96 a 30.08.98	Engil, S.A.	147.670\$	110.753\$	73.835\$
Loteamento a poente da escola dramática - 48 fogos em Milheirós	23.12.96	1320/96	20.12.96 a 30.08.98	Engil, S.A.	385.941\$	289.456\$	192.970\$
Vereda de nome a designar n.ºs 64, 80, 96, 112, 128, e Rua de nome a designar n.º 75 (lote 2) - 50 fogos em Pedrouços	21.02.00	289/00	03.03.00 a 03.03.02	J. Gomes, S.A.	495.120\$	371.340\$	247.560\$
Arruamento de nome a designar, n.ºs 15, 29, 43 e 57 - 44 fogos em Pedrouços	26.11.97	1132/97	26.11.97 a 26.11.99	J. Gomes, S.A.	347.750\$	260.813\$	173.875\$
Vereda de nome a designar n.ºs 20, 34 e 48, e Rua Nova de Teibas n.º 27 - 30 fogos em Pedrouços	21.02.00	290/00	03.03.00 a 03.03.02	J. Gomes, S.A.	332.200\$	249.150\$	166.100\$
Rua António Simões, n.ºs 877, 891, 905, 919 e 933 - 30 fogos em Pedrouços	29.01.96	164/99	01.03.96 a 01.03.98	J. Gomes, S.A.	287.509\$	215.632\$	143.755\$
Arruamento de nome a designar, lotes 3 e 21/97 - 30 fogos em Águas Santas	26.11.97	1126/97	26.11.97 a 26.11.99	J. Gomes, S.A.	266.878\$	200.158\$	133.439\$
Rua de nome a designar, n.ºs 32, 48, 62, 76 e 90 - 40 fogos em Pedrouços	29.01.96	165/96	01.03.96 a 01.03.98	J. Gomes, S.A.	358.307\$	268.730\$	179.154\$
Arruamento de nome a designar, n.ºs 47, 69, 91, 123, 153, 155, 189 e 213 - 66 fogos em Gemunde	23.09.98	912/98	01.10.98 a 01.10.99	Lúcios, Ld.ª	629.685\$	472.274\$	314.843\$
Arruamento de nome a designar n.ºs 98, 122, 146 e 170, lugar do Outeiro - 15 fogos em Maia	25.03.96	1283/96	23.12.96 a 23.12.97	Lúcios, Ld.ª	114.732\$	86.049\$	57.366\$
Arruamento de nome a designar, lugar do Outeiro - 44 fogos em Maia	30.12.96	1322/96	30.12.96 a 30.12.97	Lúcios, Ld.ª	375.980\$	281.985\$	187.990\$
Rua do Pinhal n.ºs 110, 120, 140, 142, 144, 146, 148 e 150 - 48 fogos em Moreira	02.07.99	1118/99	27.10.99 a 27.10.00	Lúcios, Ld.ª	539.252\$	404.439\$	269.626\$
Gaveto da Rua do Sendal com a Rua do Couso, n.ºs 30, 32, 34, 36 - 21 fogos em Moreira	25.11.97	1120/97	25.11.97 a 25.11.98	Lúcios, Ld.ª	200.300\$	150.225\$	100.150\$
Arruamento de nome a designar, n.ºs 35, 57, 81 e 105 - 24 fogos em Vila Nova da Telha	09.05.01	477/01	11.06.01 a 11.06.02	Lúcios, Ld.ª	249.575\$	187.181\$	124.788\$
Rua Um, Urbanização do Lidador, n.ºs 405, 433, 437 e 465 - 12 fogos em Vila Nova da Telha	14.06.96	1284/96	23.12.96 a 23.12.97	Lúcios, Ld.ª	120.322\$	90.242\$	60.161\$
Rua da Fábrica, n.ºs 679, 681, 683, 685, 687, 689, 709, 719 - 48 fogos em Vila Nova da Telha	25.11.97	1121/97	25.11.97 a 25.11.98	Lúcios, Ld.ª	424.580\$	318.435\$	212.290\$
Arruamento de nome a designar - 48 fogos em Vermoim	30.12.96	1323/96	30.12.96 a 30.12.97	Lúcios, Ld.ª	374.342\$	280.757\$	187.171\$
Arruamento de nome a designar, n.ºs 110, 136, 152, 168 e 184 - 36 fogos em Silva Escura	26.11.97	1133/97	26.11.97 a 26.11.98	Cobetar, S.A.	328.960\$	246.720\$	164.480\$
Arruamento de nome a designar, no lugar de Porto Bom - 24 fogos em Gondim	23.12.96	1285/96	23.12.96 a 23.12.97	Cobetar, S.A.	129.370\$	97.028\$	64.685\$
Arruamento de nome a designar, lote 7, 5 fogos em Gondim	15.10.98	167/99	18.02.99 a 18.02.00	Dragados, S.A.	52.838\$	39.629\$	26.419\$
Arruamento de nome a designar, lugar de Porto Bom - 42 fogos em Gondim	23.12.96	1286/96	23.12.96 a 23.12.97	Dragados, S.A.	383.130\$	287.348\$	191.565\$
Praceta de nome a designar, n.ºs 41, 47, 53, 59, 65, 71, 77 e 79 - 14 fogos em Folgosa	10.02.02	557/00	20.04.00 a 20.04.01	Dragados, S.A.	132.820\$	99.615\$	66.410\$
Praceta de nome a designar, n.ºs 22, 28,	10.02.00	558/00	20.04.00 a 20.04.01	Dragados, S.A.	222.420\$	166.815\$	111.210\$



Tribunal de Contas

Identificação da Obra	Data de aprov. do projecto da obra	Alvará de Licença de Construção					
		N.º	Prazo de Validade	Titular	Valor das taxas devidas (art.ºs 10.º e 11.º n.º 1 al. a) da Tabela)		
					100%	Redução de 25%	Redução de 50%
34, 40, 46, 52, 58, 64, 70, 76 e 78 - 20 fogos em Folgosa							
Praceta de nome a designar, n.ºs 25, 31, 37, 43, 49, 55, 61, 67 - 16 fogos em Folgosa	10.02.00	559/00	20.04.00 a 20.04.01	Dragados, S.A.	180.660\$	135.495\$	90.330\$
Praceta de nome a designar, n.ºs 10, 16, 22, 28, 34, 60 e 62 - 12 fogos em Folgosa	10.02.00	560/00	20.04.00 a 20.04.01	Dragados, S.A.	130.340\$	97.755\$	65.170\$
Arruamento de nome a designar, n.ºs 18, 36, 52 e 68 - 24 fogos em Santa Maria de Avioso	10.08.99	1181/99	11.11.99 a 11.11.00	Dragados, S.A.	225.796\$	169.347\$	112.898\$
Arruamento de nome a designar, n.º 55 10 fogos em Santa Maria de Avioso	10.08.99	1184/99	11.11.99 a 11.11.00	Dragados, S.A.	95.588\$	71.691\$	47.794\$
Arruamento de nome a designar, n.º 29 10 fogos em Santa Maria de Avioso	10.08.99	1185/99	11.11.99 a 11.11.00	Dragados, S.A.	95.588\$	71.691\$	47.794\$
Arruamento de nome a designar, lote 4, Santa Maria de Avioso	10.08.99	1186/99	11.11.99 a 11.11.00	Dragados, S.A.	31.540\$	23.655\$	15.770\$
Arruamento de nome a designar, lote 5, Santa Maria de Avioso	10.08.99	1187/99	11.11.99 a 11.11.00	Dragados, S.A.	31.540\$	23.655\$	15.770\$
Arruamento de nome a designar, n.ºs 15, 35, 49, 63 e 75 - 33 fogos em Santa Maria de Avioso	02.03.00	1008/00	22.09.00 a 22.09.01	Dragados, S.A.	232.460\$	174.345\$	116.230\$
Arruamento de nome a designar, lote 7, Santa Maria de Avioso	02.03.00	1009/00	22.09.00 a 22.09.01	Dragados, S.A.	45.772\$	34.329\$	22.886\$
Arruamento de nome a designar, n.º 191 lugar de Souto de Cima, Santa Maria de Avioso	02.03.00	1010/00	22.09.00 a 22.09.01	Dragados, S.A.	24.764\$	18.573\$	12.382\$
Lote 296, Rua Gil Eanes - 54 fogos em Gueifães	17.06.94	534/95	01.06.95 a 01.12.96	Nortecoop, C.R.L.	111.210\$	83.408\$	55.605\$
Lote 296, Rua Gil Eanes n.º 56, e Rua Domingos de Matos n.º 63, em Gueifães	*****	1085/95	*****	Nortecoop, C.R.L.	*****	*****	*****
Totais:					10.931.076\$	8.198.322\$	5.465.544\$

Obs: No cálculo das taxas devidas, considerou-se que todas as fracções indicadas nos Alvarás se destinavam a habitação, e não foram ponderadas as prorrogações do prazo verificadas nalguns dos licenciamentos identificados.

Quadro 11 - Instrumentos de Financiamento utilizados pela CMM para concretizar a compra de 593 fogos (incluindo os respectivos equipamentos de apoio) ao abrigo do PER

Lote	Freguesia	contratos de Compra e Venda		Financiamento		
		N.º fogos	Valor	Fundo Perdido (art.º 6.º, DL 163/93)	Empréstimo (art.º 7.º, DL 163/93)	Auto-financiamento
1	Pedrouços	32	429.614.916\$	121.268.800\$	114.145.600\$	194.200.516\$ ♦
		40	649.265.038\$	162.704.800\$	153.952.800\$	332.607.438\$ ♦
	Águas Santas	30	427.441.721\$	114.235.200\$	105.804.000\$	207.402.521\$
2	Águas Santas	18	147.740.896\$	61.824.800\$	58.192.800\$	27.723.296\$ ♦
		32	696.756.972\$	136.001.600\$	124.692.000\$	436.063.372\$ ♦
		42	698.243.308\$	214.022.400\$	203.479.200\$	280.741.708\$ ♦
		16	298.511.287\$	65.714.800\$	65.714.800\$	167.081.687\$ ♦
	Nogueira	58	889.830.087\$	186.999.200\$	186.999.200\$	515.831.687\$ ♦
	S. Pedro Fins	30	480.442.627\$	120.302.400\$	111.895.200\$	248.245.027\$
3	Milheiros	24	312.033.966\$	88.965.600\$	84.643.200\$	138.425.166\$
4	Gemunde	66	1.217.842.897\$	255.752.400\$	255.752.400\$	706.338.097\$
		15	223.362.677\$5	54.460.800\$	47.454.000\$	121.447.877\$5 ♦
	Moreira	21	355.669.772\$	76.549.200\$	76.549.200\$	202.571.372\$
		Vila Nova da Telha	12	201.430.287\$	39.835.200\$	39.835.200\$
		32	574.151.610\$	112.857.600\$	112.857.600\$	348.436.410\$
5	Gondim	24	251.372.789\$	79.843.200\$	79.843.200\$	91.686.389\$
		5	124.571.570\$	19.924.800\$	-	104.646.770\$
		42	838.942.829\$	178.722.965\$	162.677.200\$	497.542.664\$
Norte Coop	Gueifães	54	590.339.520\$	210.338.400\$	210.338.400\$	169.662.720\$
TOTAIS:		593	9.407.564.769\$5	2.300.324.165\$	2.194.826.000\$	4.912.414.604\$5

♦ Finalidade abrangida pelo empréstimo obrigacionista outorgado com o Banco Totta & Açores, no valor de 2.000.000.000\$00.



Tribunal de Contas

Quadro 12 – Fontes de financiamento atinentes aos 603 fogos já licenciados pela CMM no âmbito do PER

Lote	Freguesia	Fogos	Financiamento		
			Fundo Perdido (art.º 6.º, DL 163/93)	Empréstimo (art.º 7.º, DL 163/93)	Auto-financiamento
1	Águas Santas	44	146.891.200\$	146.891.200\$	-
	Pedrouços	50	356.911.999\$00	356.911.999\$00	486.913.853\$00
		30	(1.780.269,55 €) @	(1.780.269,55 €) @	(2.428.716,06 €) @
2	Águas Santas	54	229.579.000\$	-	-
3	Gueifães	22	79.973.600\$	79.973.600\$	Empréstimo Obrigacionista 2.000.000.000\$
		48	178.060.800\$	178.060.800\$	"
	Milheiros	28	110.353.600\$	110.353.600\$	-
4	Maia	32	142.787.200\$	142.787.200\$	-
	Moreira	48	200.716.800\$	200.716.800\$	194.087.025\$00 (968.102,00 €) @
	Vermoim	48	167.414.400\$	167.414.400\$	2.000.000.000\$
	Vila Nova da Telha	24	101.440.800\$50 (505.984,58 €)	101.440.800\$50 (505.984,58 €) @	-
5	Folgosa	62	247.966.958\$	-	-
	Stª Maria de Avioso	44	156.827.200\$	156.827.200\$	2.000.000.000\$
		33	122.355.600\$	-	-
	Silva Escura	36	146.232.000\$	146.232.000\$ @	-
Totais:		603	2.387.511.157\$	1.787.609.599\$	-

@ Elementos retirados do proc. de visto n.º 2668/02, cujo Acórdão (n.º 34/2003 de 19 de Março) recusou o "Visto" a um contrato de Mútuo celebrado entre a CMM e o Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Portugal) S.A., no valor de 8.000.000,00 €, destinados a financiar a aquisição de 44 fogos na freguesia de Pedrouços, 48 em Vermoim e 24 em Vila Nova da Telha, acima identificados.

Quadro 13 – Fogos adquiridos, em construção e previstos ainda a erigir ao abrigo do AGA ao PER

Lote Contratual	Freguesias	Número de Fogos				
		pevistas Adquirir	Adquiridos	Diferença	Em Construção	Atribuídos ⁽¹⁾
1	Pedrouços	199	72	- 127	80	72
	Águas Santas	108	30	- 78	44	30
2	Águas Santas	203	108	- 95	54	98
	Nogueira	53	58	+ 5	-	53
	S. Pedro Fins	31	30	- 1	-	23
3	Milheiros	160	24	- 136	76	24
	Gueifães	130	-	- 130	22	-
4	Vila Nova da Telha	37	44	+ 7	24	15
	Moreira	97	21	- 76	48	1
	Gemunde	65	66	+ 1	-	4
	Maia	49	15	- 34	32	15
	Vermoim	49	-	- 49	48	-
5	S. Pedro de Avioso	45	-	- 45	-	-
	Stª. Maria de Avioso	38	-	- 38	77	-
	Gomdim	67	71	+ 4	-	44
	Silva Escura	79	-	- 79	36	-
	Folgosa	61	-	- 61	62	-
	Barca	46	-	- 46	-	-
TOTAIS:		1517	539	- 978	603	379

(1) De acordo com os Mapas dos Inquilinos, datados de 31.05.2002, fornecidos à equipa.



Tribunal de Contas

Quadro 14 – Empréstimos obrigacionistas celebrados pela CMM visando o co-financiamento dos 593 fogos adquiridos

Data do Visto do TC	Finalidade	Entidade Credora	Montante (escudos)	Prazo (anos)	Data da Aprovação	
					Câmara Municipal	Assembleia Municipal
09.04.97	- Programa Municipal de Realojamento (PMR); - Programa Especial de Realojamento (PER); - RECRIMAIA; - Obras de conservação excepcional no património habitacional do Município.	Banco Totta & Açores	2.000.000.000	6	16.10.96	30.10.96
22.12.98	- PMR; - PER; - Conservação do Parque Habitacional Municipal; - RECRIMAIA; - Recuperação da orla fluvial do Rio Leça; - Recuperação da orla fluvial da Ribeira do Arquinho; - Infraestruturação de um loteamento para a instalação de “parques de sucata”; - Implementação total do projecto de recolha selectiva porta-a-porta na “Zona Piloto da Cidade”.	Banco Comercial Português	3.000.000.000	8	06.08.98	14.09.98
28.09.00	- Amortização do empréstimo de 2.000.000.000\$; - Habitação social; - Construção de Escolas; - Construção de Piscinas; - Elaboração de Planos de Pormenor; - Construção de Ecocentros; - Construção de Jardins; - etc.	Banco Totta & Açores	6.000.000.000	10	17.04.00	05.07.00

Quadro 15 – Movimentos bancários efectuados com as verbas dos empréstimos obrigacionistas identificados no quadro n.º 14.

Empréstimo	N. Conta Bancária	Movimento				Saldo
		Data	Descrição	Valor		
				Débito	Crédito	
2.000.000.000	06605710001	27.05.97	Empréstimo	1.994.500.000	-	2.049.300.499
		27.05.97	Transferência para bilhetes do tesouro	-	1.500.007.976	549.292.522\$7
3.000.000.000	2135747	31.12.98	Empréstimo	3.000.000.000	-	3.009.114.644
		05.02.99	CTT – Correios de Portugal SA	-	586.639	-
		05.02.99	PROSEGUR – Companhia de Segurança	-	661.050	-
		08.02.99	O Primeiro de Janeiro	-	15.912	-
		26.02.99	Auto-Mirandas – Reparções e Acessórios, Lda	-	802.402	-
		16.03.99	PT Prime	-	22.366	-
		09.04.99	Latino – Viagens e Turismo, Lda	-	496.500	-
		30.04.99	Hotel Beta Porto	-	608.300	-
6.000.000.000	0660571001	13.10.00	Empréstimo	1.000.000.000	-	482.697.051\$1
		28.11.00	Auto-Mirandas – Reparções e Acessórios, Lda	-	4.329.000	-
		28.11.00	Empréstimo	2.000.000.000	-	-
		22.02.01	PT Comunicações, SA	-	300.730	-
		22.02.01	Empréstimo	500.000.000	-	-
		27.03.01	Empréstimo	500.000.000	-	-
		17.04.01	Portugal Telecom	-	137.474	-
		17.04.01	Empréstimo	500.000.000	-	-
		04.05.01	Papelaria Maiabela	-	5.310	-
		04.05.01	Empréstimo	500.000.000	-	-
		24.08.01	Restaurante Fidelys – José Jesus Rodrigues	-	64.890	-
		24.08.01	Marco Paulo – Espectáculos Lda	-	2.632.500	-
28.04.01	Empréstimo	500.000.000	-	-		
20.12.01	Empréstimo	500.000.000	-	-		



Tribunal de Contas

Quadro 16 – Actualizações dos valores dos fogos adquiridos pela CMM ao abrigo do PER

Lote	Freguesia	N.º de Fogos	Data aprovação do custo final	Data da outorga dos contratos de Compra e Venda	Valor da aquisição dos fogos	Data da aprovação da actualização	Valor da actualização	Total da aquisição dos fogos
1	Pedrouços	32	09.07.98	12.01.99	303.172.000\$	26.11.98	8.717.000\$	311.889.000\$
		40	03.09.98	15.06.99	406.762.000\$	26.11.98	13.339.565\$	420.101.565\$
	Águas Santas	30	25.11.99	16.05.00	285.588.000\$	-	-	285.588.000\$
2	Águas Santas	18	09.07.97 06.08.97 ⁽³⁾	10.07.97 ⁽⁴⁾	145.482.000\$	09.07.98	10.665.376\$	156.147.376\$
		32	26.11.98	10.08.99	340.004.000\$	20.01.00	20.590.753\$	360.594.753\$
		42	20.07.00	22.02.01	445.776.000\$	14.12.00	15.782.733\$	461.558.733\$
		16	25.06.98	11.02.99	164.287.000\$	26.11.98	5.715.000\$	170.002.000\$
	Nogueira	58	28.03.00	03.08.00	542.042.000\$	14.12.00	19.892.141\$	561.934.141\$
	S. Pedro Fins	30	20.07.00	22.02.01	300.756.000\$	14.12.00	11.251.621\$	312.007.621\$
3	Milheirós	24	25.11.99	27.06.00	229.086.000\$	-	-	229.086.000\$
4	Gemunde	66	16.08.01	29.01.02	676.331.000\$	-	-	676.331.000\$
	Maia	15	14.10.99	25.01.00	136.152.000\$	-	-	136.152.000\$
	Moreira	21	28.06.01	23.11.01	214.656.000\$	-	-	214.656.000\$
	Vila Nova da Telha	12	14.09.00	11.01.01	113.004.000\$	-	-	113.004.000\$
		32	12.07.01	20.12.01	311.580.000\$	-	-	311.580.000\$
5	Gondim	24	06.10.98	26.08.99	199.608.000\$	17.02.00	7.722.532\$	207.330.532\$
		5	17.02.00	28.09.00	49.812.000\$	23.11.00	2.345.163\$	52.157.163\$
		42	17.02.00	28.09.00	461.069.564\$	23.11.00	18.567.532\$	479.637.096\$
Norte coop	Gueifães	54	29.07.97	02.06.98	554.339.520\$	-	-	554.339.520\$
Total		593			5.879.507.084\$		134.589.416\$	6.014.096.500\$

Quadro 17 – Contrato de Comparticipação celebrado com o IGAPHE em 13 de Agosto de 1992, relativo ao empreendimento “Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas – 1.ª Fase: Edifícios 1 e 2 (112 Fogos)”.

Edifício 1 - Fogos: N.º. Tipologias e Área bruta (m ²)									Prazo de Execução	Custo Estimado dos Fogos (com 5% IVA)	Comparticipação do IGAPHE Inicial/Total
N.º Total	T1		T2		T3		T4				
N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área				
46	8	68,32	12 2 2	84,44 88,40 91,94	16 2	100,48 106,41	2 2	112,37 124,44	18 meses	487.144.684\$	243.572.342\$
Edifício 2 - Fogos: N.º. Tipologias e Área bruta (m ²)											
N.º Total	T1		T2		T3		T4				
N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área				
66	--	-----	12 2 2 12 12	86,15 90,18 93,30 92,46 88,41	16 2 2 6	105,52 108,53 113,88	2	114,64			
Área bruta total (Edifícios 1 e 2): 10.603,78 m ²											

⁽³⁾ Incluído o custo da escritura definitiva, conforme consta de fotocópia do ponto 12, fls. 14, 14A e 14D de parte da Acta da reunião da CMM, realizada em 06.08.1997.

⁽⁴⁾ Data correspondente à outorga do contrato de Permuta de um terreno por 18 fracções autónomas destinadas à habitação.



Tribunal de Contas

Quadro 18 – Contrato de Participação celebrado com o IGAPHE em 15 de Janeiro de 1993, relativo ao empreendimento “Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, freguesia de Águas Santas – 2.ª Fase: Edifícios 3 e 4 (140 Fogos)”.

Edifício 3 - Fogos: N.º. Tipologias e Área bruta (m ²)									Prazo de Execução	Custo Estimado dos Fogos (com 5% IVA)	Participação do IGAPHE	
N.º Total	T1		T2		T3		T4				Inicial	Total
	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área				
94	20	62,68	24	84,89	16	101,02	2	112,97	18 meses	546.104.858\$	273.052.429\$	
			2	88,86	2	106,97	2	121,55				
			2	92,43								
			24	91,52								
Edifício 4 - Fogos: N.º. Tipologias e Área bruta (m ²)												
N.º Total	T1		T2		T3		T4					
	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área				
46	8	68,32	12	84,44	16	100,48	2	112,37				
			2	88,40	2	106,41	2	124,44				
			2	91,94								

Área bruta total (Edifícios 3 e 4): 12.483,96 m²

Quadro 19 – Contrato de Participação celebrado com o IGAPHE em 13 de Agosto de 1992, relativo ao empreendimento “Construção de 30 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Travessa dos Maninhos, freguesia de Gueifães”.

Fogos: N.º. Tipologias e Áreas (m ²)									Prazo de Execução	Custo Estimado dos Fogos (com 5% IVA)	Participação do IGAPHE		
N.º Total	T1		T2		T3		T4				Inicial	Reforço	Total
	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área					
30	3	63,70	12	83,69	10	106,42	5	116,29	16 meses	141.915.340\$	70.957.670\$	-----	70.957.670\$

Área bruta total: 2841,03 m²

Quadro 20 – Contrato de Participação celebrado com o IGAPHE em 31 de Dezembro de 1992, relativo ao empreendimento “Construção de 26 fogos de custos controlados no loteamento social de Porto Bom, freguesia de Gondim”.

Fogos: N.º. Tipologias e Áreas (m ²)			Prazo de Execução	Custo Estimado dos Fogos (com 5% IVA)	Participação do IGAPHE		
N.º Total	T3				Inicial	Reforço	Total
	N.º	Área					
26	10	101,60	14 meses	138.545.400\$	69.272.700\$	-----	69.272.700\$
	10	108,30					
	3	105,24					
	3	109,50					

Área bruta total: 2743,22 m²

Quadro 21 – Contrato de Participação celebrado com o IGAPHE em 20 de Setembro de 1994, relativo ao empreendimento “Construção de 48 fogos de custos controlados, no loteamento social do Monte Penedo, freguesia de Milheiros”.

Edifício - Bloco A - Fogos: N.º. Tipologias e Área bruta (m ²)									Prazo de Execução	Custo Estimado dos Fogos (com 5% IVA)	Participação do IGAPHE		
N.º Total	T1		T2		T3		T4				Inicial	Reforço	Total
	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área					
24	8	63,51	8	84,01	8	102,31	-	-----	18 meses	243.935.883\$	121.967.942\$	Não aprovado pelo INH, cfr. seu ofício 1644/DCN/99, de 22.12.1999	121.967.942\$
Edifício - Bloco B - Fogos: N.º. Tipologias e Área bruta (m ²)													
N.º Total	T1		T2		T3		T4						
	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área	N.º	Área					
24	-	-----	8	77,41	8	98,79	4	108,69					
			4	97,03									

Área bruta total (Edifícios A e B): 4231 m²

Quadro 22 – Descrição da forma de pagamento dos 32 e 42 fogos sites na freguesia de Águas Santas, adquiridos à Ecop, S.A.

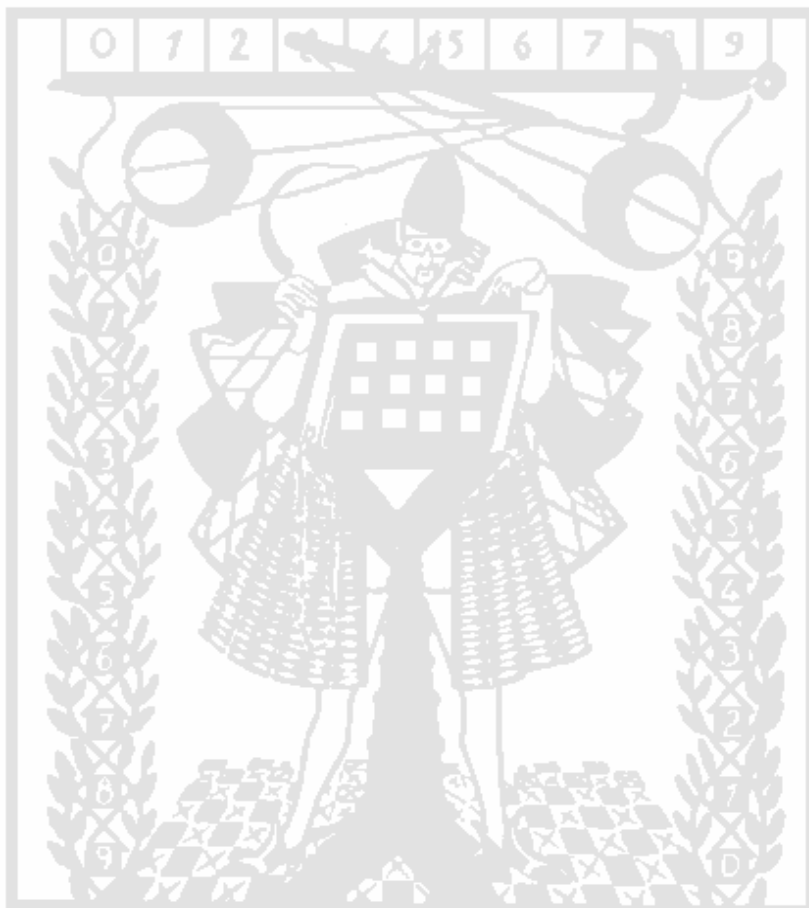
Contratos de Compra e Venda			Cheques				Ordens de Pagamento		
N.º Fogos	Data da Outorga	Valor	Banco	N.º	Valor	Beneficiário	N.º	Data de Emissão	Autorizada por delib. da CMM em
32	10.08.1999	696.756.972\$	BCP	965552	250.000.000\$	Ecop, S.A.	4829	22.07.1999	04.01.1999
				965843	200.000.000\$		4984	28.07.1999	04.01.1999
				966037	50.000.000\$		4985	28.07.1999	04.01.1999
				966134	196.756.972\$		5330	09.08.1999	04.01.1999
42	22.02.2001	698.243.308\$	Totta & Açores	263840	209.472.992\$		864	21.02.2001	04.01.2001
				263968	209.472.992\$		1702	22.03.2001	04.01.2001
				263422	279.297.324\$		2333	23.04.2001	03.01.2001

ANEXO II

**(Contratos de Empreitada de Obras Públicas
outorgados pela Autarquia no âmbito do PMR)**

Proc. de Aud. n.º 6/2002 – 1.ª Secção

Relatório n.º 4/2004



ACÇÃO DE FISCALIZAÇÃO CONCOMITANTE NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

**Tribunal de Contas
Lisboa
2004**



Tribunal de Contas

Designação da Empreitada: Construção de 16 habitações unifamiliares, de custos controlados, no terreno municipal sito na Rua Augusto Simões, freguesia da Maia													
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)			Datas de:				
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não			Parcial	Total
58.749.380\$	05.07.1991	66.188.837\$	Adelino da Cunha Oliveira, Ld. ^a	480 dias	25.11.92 (+ 168 dias)	02.10.92 22.09.93 23.02.94	6.576.426\$ 4.078.120\$ 2.231.391\$		X X	15.07.1991		29.04.1994	12.05.1999

Designação da Empreitada: Construção de 26 fogos no terreno municipal sito na Travessa do Padrão, freguesia de Moreira													
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)			Datas de:				
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não			Parcial	Total
89.419.587\$	02.09.1991	100.995.654\$	Camolde – Casas Modeladas, Ld. ^a	450 dias		02.10.92	7.829.206\$		X	07.10.1991			Outubro de 1994

Designação da Empreitada: Construção de 30 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Travessa dos Maninhos, freguesia de Gueifães													
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)			Datas de:				
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não			Parcial	Total
137.000.000\$	15.07.1992	181.342.042\$	J. Gomes – Soc. Constr. do Cavado, S.A	480 dias		24.02.93	1.000.000\$		X	20.07.1992			30.08.1993



Tribunal de Contas

Designação da Empreitada: Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, na freguesia de Águas Santas – 1.ª Fase: Edifícios 1 e 2 (112 fogos)													
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)			Datas de:				
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudi- cação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não			Parcial	Total
514.564.000\$	11.06.1992	463.947.318\$	Novopca, Construtores Associados, Ld.ª	540 dias	06.06.94 (145 dias)	28.10.92	19.816.032\$		X	17.06.1992			31.08.1996
						10.11.93	2.045.612\$		X				
						10.11.93	291.500\$		X				
						02.02.94	2.876.053\$		X				
						02.02.94	11.861.051\$		X				
						09.02.94	1.318.523\$		X				
						26.07.96	27.840.474\$		X				
						21.08.96	8.219.966\$		X				
						20.12.96	2.086.792\$		X				

Designação da Empreitada: Construção de 252 fogos de custos controlados no loteamento social da Quinta do Meilão, na freguesia de Águas Santas – 2.ª Fase: Edifícios 3 e 4 (140 fogos)														
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)			Datas de:					
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudi- cação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Suspensão	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não				Parcial	Total
580.000.000\$	25.05.1993	520.099.865\$	C.C.A. – Constr. Campo Alegre, S.A	540 dias						26.05.1993	Agosto de 1993			
	07.06.1994	489.072.511\$	J. Gomes – Sociedade de Construções do Cavado, S.A	15 meses		24.10.94	10.224.637\$		X			Agosto de 1994		
						16.11.94	2.500.000\$		X					
						22.02.95	3.000.000\$		X					
						24.01.96	14.692.041\$		X				29.03.1996	

Designação da Empreitada: Construção de 26 fogos de custos controlados no loteamento social de Porto Bom, na freguesia de Gongim														
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)			Datas de:					
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudi- cação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Suspensão	Reinício dos Trabalhos	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não				Parcial	Total
143.537.000\$	09.11.1993	142.371.892\$	Soc. de Construções Sá Lourenço, S.A	420 dias						17.01.94	Outubro de 1994			
	03.02.1995	74.104.706\$	J. Gomes – Sociedade de Construções do Cavado, S.A	11 meses	18.09.96	03.11.97	17.068.770\$		X			Setembro de 1995		
						03.11.97	37.901.851\$	23.04.98						
						28.05.98	4.111.764\$	08.10.98						
						27.08.98	29.932.666\$	08.10.98					31.07.1996	
						26.11.98	7.969.190\$	09.03.99					21.12.1998	
													21.12.98	



Tribunal de Contas

Designação da Empreitada: Construção de 48 fogos de custos controlados no loteamento social de Monte Penedo, freguesia de Milheirós																		
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)				Datas de:								
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória						
								Sim (Outorga)	Não			Parcial	Total					
270.000.000\$	06.09.1994	283.221.900\$	António Alves Quelhas, S.A	540 dias	15.05.96	20.03.96	8.510.790\$	03.07.97	X	06.10.1994			31.05.1997					
					08.01.97	05.03.97	53.756.678\$								26.08.97 ⁽¹⁾			11.02.1998
					30.04.97	02.07.97	50.934.519\$											
					15.10.97	02.07.97	27.915.927\$								26.08.97	X		
					05.03.98	15.10.97	18.981.475\$								16.06.98			
					25.06.98	30.04.98	21.059.965\$								01.09.98			30.05.1998
						28.05.98	28.697.719\$								03.12.98			
						25.06.98	28.678.800\$								27.06.00			
						16.03.00	10.239.120\$								30.01.01			
						25.01.01	16.647.000\$											

Designação da Empreitada: Construção de 60 fogos de custos controlados no terreno municipal sito no gaveto da Rua da Arroteia com a Rua Gonçalo Mendes da Maia, na freguesia de Pedrouços																		
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)				Datas de:								
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção						
								Sim (Outorga)	Não			Provisória	Definitiva					
342.685.000\$	25.10.1994	301.171.264\$	Contacto, Soc. de Construções, S.A	540 dias	13.12.95	17.04.96	718.410\$	06.02.1995 (parcial)	X	27.03.1995 (total)			30.09.1997					
					17.04.96	26.06.96	4.884.013\$								X			
					26.06.96	25.06.97	6.346.070\$											
					25.06.97	08.01.98	14.535.577\$								X			06.05.1999 ⁽²⁾
					08.01.98	05.02.98	11.187.022\$								19.05.98			
							33.915.238\$											

Designação da Empreitada: Construção de 36 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Rua da Arroteia, na freguesia de Pedrouços																	
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada ou Trespasse	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)				Datas de:							
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória					
								Sim (Outorga)	Não			Parcial	Total				
210.000.000\$	11.08.1994	209.678.512\$	Arnaldo Fernandes Costeira & Irmão, Ld.ª	540 dias	26.07.96	15.11.95	5.730.859\$	23.07.98	X	20.02.1995			20.03.1998				
						18.09.96	6.078.173\$								X		
						01.10.97	22.000.000\$										
						10.12.97	3.777.358\$								X		
						28.05.98	19.500.123\$										
						28.05.98	4.224.473\$								X		
						23.03.00	3.332.433\$										

⁽¹⁾ Contrato a que foi recusado o *Visto* do Tribunal de Contas em sessão da 1.ª Secção realizada em 10.03.1998 (proc. n.º 58.906/97).

⁽²⁾ Contudo, o respectivo Auto não foi aprovado pela CMM face à detecção de algumas patologias nos edifícios, cf. esclarecimentos prestados pelo Eng. Domingos da Silva Tiago, Vereador responsável pelo pelouro da Habitação Social.



Tribunal de Contas

Designação da Empreitada: Construção de 40 fogos de custos controlados no terreno municipal sito na Rua Gonçalo Mendes da Maia, freguesia de Pedrouços														
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada, Trespasse, Actualização de Preços	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)				Datas de:				
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Suspensão	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não				Parcial	Total
230.000.000\$	13.10.1994	197.998.973\$	Codam – Sociedade de Construções, S.A	540 dias		20.12.96 05.02.97 13.05.99	35.457.379\$ 6.518.061\$ 20.220.515\$	10.07.97 13.06.00	X	14.10.1994	Outubro de 1997		Ainda pendente, cfr. declarações prestadas em 13.06.2002 pelo Eng. Silva Tiago, corroboradas no ofício da CMM n.º 11645, de 07.08.2002	
	17.06.1999 ⁽³⁾	131.557.382\$	Gaspar Ferreira da Silva & Irmão, Ld. ^a											
	27.07.2001 18.12.2001	77.446.608\$ 62.004.217\$	Ecop – Empresa de Construção e Obras Públicas, S.A							30.07.2001				

Designação da Empreitada: Construção de 90 fogos de custos controlados no Loteamento Social do Xisto, freguesia de Vermoim														
Preço Base (sem IVA)	Data do Contrato de Empreitada, Trespasse, Actualização de Preços	Valor do Contrato (sem IVA)	Entidade Construtora	Prazo de Execução		Adicionais (Erros, Omissões e Trabalhos Imprevistos)				Datas de:				
				Inicial	Prorrog. (data da autor. da CMM)	Deliber. de Adjudicação	Valor dos Trabalhos (sem IVA)	Titulação Escrita do Adicional		Consignação	Suspensão	Reinício dos Trab.	Recepção Provisória	
								Sim (Outorga)	Não				Parcial	Total
450.000.000\$	11.08.1994	434.995.035\$	Somec – Sociedade Metropolitana de Construções, S.A	540 dias		02.11.94	5.562.776\$		X	12.09.1994	Outubro De 1995			
	15.09.1997 03.03.1998	351.762.006\$ 126.843.093\$	Alberto Martins de Mesquita & Filhos, Ld. ^a	15 meses	18.02.99 17.06.99 09.12.99	18.06.98 09.07.98 23.07.98 20.10.98 31.03.99 25.11.99 12.10.00	5.580.443\$ 29.903.826\$ 27.979.178\$ 6.624.595\$ 13.832.349\$ 22.175.855\$ 7.746.475\$	27.05.99 ⁽⁴⁾ 09.05.00 30.01.01	X X X X	08.10.1997			29.02.2000	

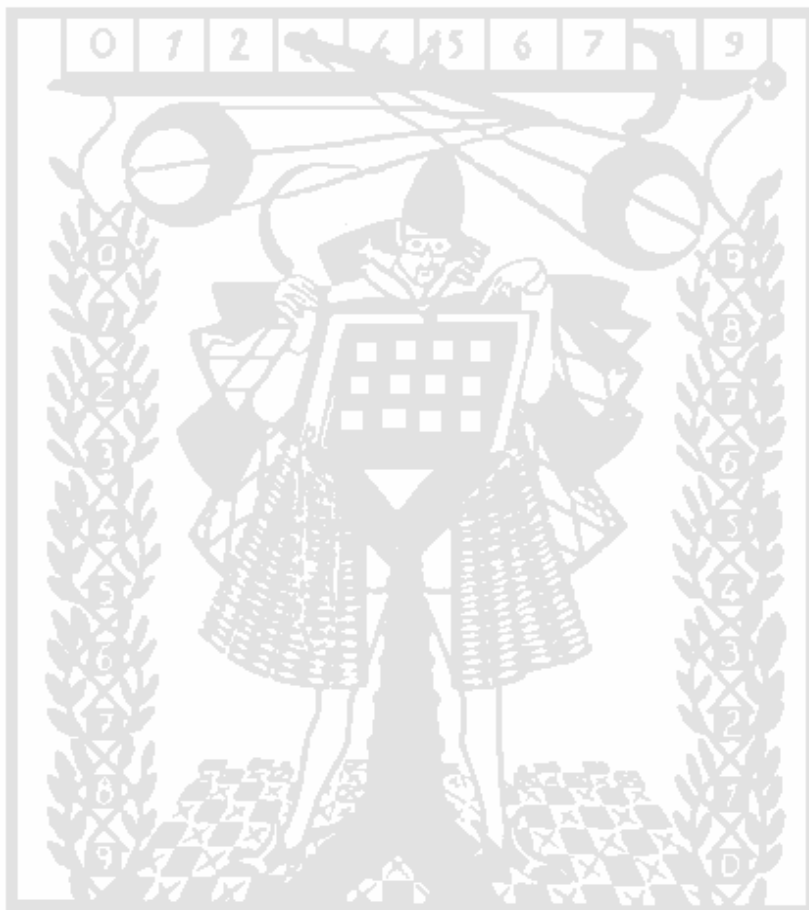
⁽³⁾ Data correspondente à reunião de Câmara em que foi deliberado adjudicar a conclusão do empreendimento ao empreiteiro identificado, o qual não terá dado início à execução dos trabalhos.

⁽⁴⁾ Adicional a que foi recusado o Visto pela 1.ª Secção do Tribunal de Contas, em sessão de 22.02.2000 (cf. Acórdão n.º 17/00, proferido no âmbito do proc. n.º 13398/99).

ANEXO III

(Caderno de Referências patenteado no âmbito da
consulta ao mercado efectuada no âmbito do PER)

Proc. de Aud. n.º 6/02 – 1.ª Secção
Relatório n.º 4/2004



ACÇÃO DE FISCALIZAÇÃO CONCOMITANTE NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

Tribunal de Contas
Lisboa
2004



PROGRAMA ESPECIAL DE REALOJAMENTO (P.E.R.)

CADERNO DE REFERÊNCIAS

Pretende-se com esta consulta informação dessa Empresa sobre:

I – DADOS GERAIS

- a) Nome, número fiscal de contribuinte, estado civil e o domicílio ou, tratando-se de uma sociedade, a denominação social, o número de pessoa colectiva, a sede, as filiais que interessam à execução do contrato, a identificação dos titulares dos corpos gerentes e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, bem como o registo comercial de constituição e das alterações do pacto social e que não está em dívida à Fazenda Nacional por contribuições e impostos liquidados nos últimos 3 anos, mediante declaração, com assinatura reconhecida;
- b) Observância das obrigações fiscais, conforme o nº 1 do artº 105º do Decreto-Lei nº 442-B/88 ou nº 1 do Artº 127º do Decreto-Lei nº 442-A/88, mediante documento comprovativo e, sempre que este não respeite ao ano mais recente, certidão passada pelo serviço fiscal competente nos termos do nº 2 do artº 105º do Decreto-Lei nº 442-B/88 ou nº 2 do artº 127º do Decreto-Lei nº 442-A/88;
- c) Inscrição num ou mais de um Centro Regional de Segurança Social, mediante declaração do concorrente;
- d) Regularização da situação contributiva à segurança social, através de documento comprovativo. No caso de o concorrente estar inscrito em mais de um Centro Regional de Segurança Social, o documento deve ser emitido pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social ou por cada um dos Centros Regionais onde esteja inscrito;
- e) Descrição da actividade do concorrente nos últimos 5 anos, mediante junção do seu curriculum;
- f) Contas dos dois últimos exercícios (balanço, demonstração de resultados, notas anexas, relatório de gestão e certificação legal de contas), mediante apresentação da sua publicação oficial;
- g) Declarações bancárias abonatórias;
- h) Indicação dos reflexos no valor de venda de eventuais pagamentos antecipados, mediante documento subscrito pelo concorrente;
- i) Descrição da estrutura e quadro técnico a afectar, por parte do concorrente, à gestão e coordenação do empreendimento, mediante documento por si subscrito;



Tribunal de Contas

- j) Calendário de execução dos fogos no período de vigência do Programa (1995-1999), atento o Programa de Aquisição Anual remetido;
- l) Garantias ou benefícios de qualquer natureza (jurídica, comercial, económica ou bancária) que poderá oferecer quanto à conclusão dos lotes contratados em condições de poderem ser recebidos nos prazos previstos para além das que se estabelecem no protocolo;
- m) Equipamentos de apoio, de natureza cultural, comercial ou lúdica, bem como os espaços destinados a estacionamento, arrecadações e similares que se proponham incluir, por razões económicas ou outras, nos empreendimentos a construir e sobre os quais não existe compromisso de aquisição por parte da Câmara Municipal;
- n) Prazos em que se apresentará, para cada lote contratual que se ajustar, os respectivos projectos base e de execução;
- o) Métodos e processos construtivos que serão adoptados e dados de projectos, fotográficos ou videográficos, de empreendimentos similares em que tenha estado envolvido,

II – REFERÊNCIAS TÉCNICAS QUANTO AOS EMPREENDIMENTOS A CONSTRUIR

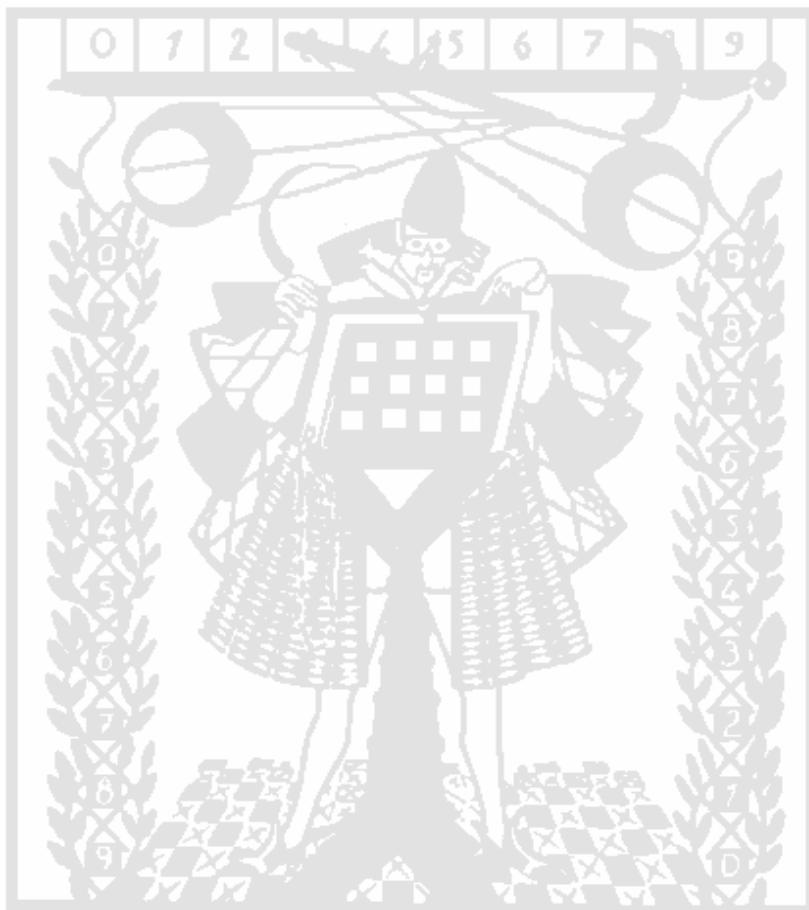
Nos empreendimentos a construir deverão ser observadas as seguintes referências:

- a) Percentagem de fogos por tipologia constantes do anexo I do protocolo-tipo;
- b) Nº de fogos e áreas consideradas em observância com as disposições regulamentares aplicáveis em vigor;
- c) Mapa de acabamentos base, o qual poderá ser objecto de melhoramentos;
- d) Cada lote contratual deverá prever no mínimo 3 matrizes arquitectónicas perfeitamente distintas.

ANEXO IV

(Contratos celebrados em execução do
AGA ao PER com entidades construtoras)

Proc. de Aud. n.º 6/2002 – 1.ª Secção
Relatório n.º 4/2004



ACÇÃO DE FISCALIZAÇÃO CONCOMITANTE NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

Tribunal de Contas
Lisboa
2004



Tribunal de Contas

Lote 1 J. Gomes, SA

Águas Santas

Aquisição de 30 fogos Rua do Paço

18.03.98

Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua do Paço por 30 fracções destinadas à habitação

07.07.98

Contrato de participação financeira, no valor de 114.235.200\$

06.10.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 105.804.000\$

16.05.00

Outorga do Contrato de Compra e Venda de 30 fracções autónomas destinadas à habitação, pelo valor de 427.441.721\$
(minuta visada pelo TC – proc nº 359/00)

Pedrouços

Aquisição de 40 fogos Rua Nova de Teibas

15.11.96

Contrato de participação financeira, no valor de 162.704.800\$

30.12.97

Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua Nova de Teibas, por 40 fracções destinadas à habitação

26.03.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 153.952.800\$

15.06.99

Outorga do Contrato de Compra e Venda de 110 fracções autónomas, 40 destinadas à habitação, 30 arrecadações e 40 garagens, pelo valor de 649.265.038\$ (636.136.197\$ + 13.128.841\$)
(minuta no valor de 636.136.197\$, cancelada – proc nº 41465/98)

Aquisição de 32 fogos Rua António Simões

15.11.96

Contrato de participação financeira, no valor de 121.268.800\$

30.12.96

Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua António Simões, por 32 fracções destinadas à habitação

12.01.99

Outorga do Contrato de Compra e Venda de 65 fracções autónomas, 32 destinadas à habitação, 1 estabelecimento comercial e 32 garagens, pelo valor de 429.614.916\$ (420.894.373\$ + 8.720.543\$)
(minuta visada pelo TC – proc nº 49337/98)

26.03.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 114.145.600\$



Tribunal de Contas

Lote 2 Ecop, SA

Águas Santas				Nogueira	S. Pedro Fins
Aquisição de 18 fogos Rua Central da Corga	Aquisição de 16 fogos Rua dos Moutidos	Aquisição de 42 fogos Rua Rodrigo Gonçalves Lage	Aquisição de 32 fogos Rua Nosso Senhor dos Aflitos	Aquisição de 58 fogos Rua Vilar de baixo/Monte de Vilar	Aquisição de 30 fogos Rua das Cardosas
16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor total de 2.000.000.000\$)	16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor total de 2.000.000.000\$)	16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor total de 2.000.000.000\$)	16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor total de 2.000.000.000\$)	16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor total de 2.000.000.000\$)	18.03.98 Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua das Cardosas, por 30 fracções destinadas à habitação
15.11.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 61.824.800\$	20.12.96 Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua dos Moutidos, por 16 fracções destinadas à habitação	15.11.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 214.022.400\$	30.12.96 Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua Nosso Senhor dos Aflitos, por 32 fracções destinadas à habitação	31.12.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 186.999.200\$	07.07.98 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 120.302.400\$
20.12.96 Outorga do Contrato de Promessa de Permuta do terreno sito na Rua Central da Corga por 18 fogos destinados à habitação, no valor de 154.255.607\$	31.12.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 65.714.000\$	26.03.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/ CGD), no valor de 203.479.200\$	31.12.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 136.001.600\$	13.01.97 Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito no Lugar de Vilar de Baixo, por 58 fracções destinadas à habitação	06.10.98 Contrato de empréstimo (no valor total de 4.225.641.600\$ PER – INH/CGD), no valor de 111.895.200\$
10.07.97 Outorga do Contrato de Permuta do terreno sito na Rua Central da Corga por 18 fracções autónomas destinadas à habitação, no valor de 147.740.896\$ Visado pelo TC – proc. nº 19454/97)	06.10.98 Contrato de empréstimo (no valor total de 4.225.641.600\$ PER – INH/CGD), no valor de 65.714.800\$	20.05.98 Outorga do Contrato Promessa de Permuta do Terreno sito na Rua Rodrigo Gonçalves Lage, por 42 fracções destinadas à habitação	06.10.98 Contrato de empréstimo (no valor total de 4.225.641.600\$ PER – INH/CGD), no valor de 124.692.000\$	25.03.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 186.999.200\$	22.02.01 Outorga do Contrato de Compra e Venda de 85 fracções autónomas, 30 destinadas à habitação, 30 arrecadações e 24 garagens e 1 estabelecimento comercial, pelo valor de 480.442.627\$ (minuta visada pelo TC – proc nº 4546/00)
12.08.97 Outorga do Contrato de Compra e Venda de 18 fracções, 9 destinadas a arrumos e 9 a garagens, no valor de 19.354.742\$	11.02.99 Outorga do Contrato de Compra e Venda de 45 fracções autónomas, 16 destinadas à habitação, 16 arrecadações e 13 garagens, pelo valor de 298.511.287\$ (292.796.287\$ + 5.715.000\$) (minuta visada pelo TC – proc nº 41183/98)	22.02.01 Outorga do Contrato de Compra e Venda de 121 fracções autónomas, 42 destinadas à habitação, 42 arrecadações, 35 garagens e 2 estabelecimentos comerciais, pelo valor de 698.243.308\$ (minuta visada pelo TC – proc nº 4547/00)	10.08.99 Outorga do Contrato de Compra e Venda de 91 fracções autónomas, 32 destinadas à habitação, 32 arrecadações, 26 garagens e 1 estabelecimento comercial, pelo valor de 696.756.972\$ (minuta visada pelo TC – proc nº 12253/99)	03.08.00 Outorga do Contrato de Compra e Venda de 138 fracções autónomas, 58 destinadas à habitação, 58 arrecadações e 58 garagens, pelo valor de 889.830.087\$ (minuta visada pelo TC – proc nº 1779/00)	



Tribunal de Contas

21.08.97

Outorga do Contrato de Compra e Venda de 18 fracções, 9 destinadas a arrumos e 9 a garagens, no valor de 18.681.427\$

26.03.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 58.192.800\$



Tribunal de Contas

**Lote 3
Engil, SA**

**Aquisição de 24 fogos
Rua das Figueiras**

Milheiros

07.07.98

Contrato de participação, no valor de 88.965.600\$

06.10.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD, no valor total de 4.225.641.600\$), no valor de 84.643.200\$

19.03.99

Contrato de compra e venda de terreno sito na R. das Figueiras, no valor de 8.829.120\$.

27.06.00

Contrato de compra e venda de 41 fracções, 24 destinadas a habitação e 17 garagens, pelo valor de 312.033.966\$ (minuta visada tacitamente – proc. n.º 836/00)



Tribunal de Contas

Lote 4 Lucio & Filhos

Gemunde	Maia	Moreira	Vila Nova da Telha	
Aquisição de 66 fogos Lugar da Bajouca	Aquisição de 15 fogos Lugar do Pinhal	Aquisição de 21 fogos Rua do Couço/Sendal	Aquisição de 12 fogos Rua 1, Urbanização do Lidador	Aquisição de 32 fogos Rua da Fábrica
06.10.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD, no valor total de 4.225.641.600\$), no valor de 255.752.400\$	16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor de 2.000.000.000\$)	18.03.98 Contrato de Promessa de Permuta de um terreno sito na Rua do Sendal, por 21 fogos destinados à habitação	16.10.96 Contrato de empréstimo (obrigacionista no valor de 2.000.000.000\$)	18.03.98 Contrato de Promessa de Permuta de um terreno sito na Rua da Fábrica, por 32 fogos destinados à habitação
03.12.98 Contrato de Compra e venda de 2 terrenos sitos no Lugar da Bajouca, para construção de 66 fogos destinados à habitação – 27.139.170\$	15.11.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 54.460.800\$	07.07.98 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 76.549.200\$	15.11.96 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 39.835.200\$	07.07.98 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 112.857.600\$
03.12.98 Contrato Promessa de compra e venda de 66 fracções destinadas à habitação – 639.381.999\$	30.12.96 Contrato de Promessa de Permuta de um terreno sito no Lugar do Outeiro, por 15 fogos destinados à habitação	06.10.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD, no valor total de 4.225.641.600\$), no valor de 76.549.200\$	30.12.96 Contrato de Promessa de Permuta de um terreno sito na Rua 1, Urbanização do Lidador, por 12 fogos destinados à habitação	06.10.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor total de 112.857.600\$
02.01.99 Contrato de comparticipação financeira, no valor de 255.752.400\$	28.03.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 47.454.000\$	15.12.98 Contrato de Compra e venda de 1 terrenos sitos no Lugar do Sendal, para construção de 21 fogos destinados à habitação – 8.482.427\$	26.03.98 Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD), no valor de 39.835.200\$	03.12.98 Contrato de Compra e venda de 1 terreno sito na Rua da Fábrica, para construção de 32 fogos destinados à habitação – 12.505.259\$
29.01.02 Contrato de compra e venda de 68 fracções, 66 destinadas à habitação, 1 equipamento colectivo e 1 estabelecimento comercial, no valor de 6.074.574,76€ (minuta visada pelo TC – proc. n.º 3586/01)	25.01.00 Contrato de compra e venda de 45 fracções, 15 destinadas à habitação, 15 a arrumos e 15 garagens, no valor de 223.362.677\$50 (minuta visada pelo TC – proc. n.º 14211/99)	15.12.98 Contrato Promessa de compra e venda de 21 fracções destinadas à habitação – 202.923.000\$	15.12.98 Contrato de Compra e venda de 2 terrenos sitos na Rua 1, Urbanização do Lidador, para construção de 12 fogos destinados à habitação – 4.689.472\$	03.12.98 Contrato Promessa de compra e venda de 32 fracções destinadas à habitação – 294.564.000\$
		23.11.01 Contrato de compra e venda de 63 fracções, 21 destinadas à habitação, 21 garagens e 21 arrumos, no valor de 355.669.772\$ (minuta visada pelo TC – proc. n.º 4100/00)	15.12.98 Contrato Promessa de compra e venda de 12 fracções destinadas à habitação – 109.716.000\$	20.12.01 Contrato de compra e venda de 43 fracções, 32 destinadas à habitação, 10 garagens e 1 estabelecimento comercial, no valor de 574.151.610\$ (minuta visada pelo TC – proc n.º 2910/01)
			11.01.01 Contrato de compra e venda de 30 fracções, 12 destinadas à habitação, 12 garagens e 6 arrumos, no valor de 201.430.287\$ (visado pelo TC em 14.12.00 – proc n.º 4100/00)	



Tribunal de Contas

Lote 5 Cobetar, SA/Dragados, SA

Gongim

Aquisição de 24 fogos Rua do Rio

30.12.96

Contrato Promessa de Permuta do terreno sito na Rua do Rio, por 24 fracções destinadas à habitação

31.12.96

Contrato de comparticipação financeira, no valor de 79.843.200\$

06.10.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD, no valor total de 4.225.641.600\$), no valor de 79.843.200\$

26.08.99

Contrato de Compra e venda de 24 fracções destinadas a habitação, pelo valor de 251.372.789\$ (minuta visada pelo TC – proc. n.º 12192/99)

Aquisição de 5 fogos Rua de Porto Bom

09.11.99

Contrato Promessa de Permuta do terreno sito na Rua de Porto Bom, por 5 fracções destinadas à habitação

16.12.99

Contrato de comparticipação financeira, no valor de 19.924.800\$

28.09.00

Contrato de Compra e venda de 10 fracções, 5 destinadas a habitação e 5 garagens, pelo valor de 124.571.570\$ (minuta visada pelo TC – proc. n.º 2547/00)

Aquisição de 42 fogos Rua de Porto Bom

30.12.96

Contrato Promessa de Permuta do terreno sito na Rua de Porto Bom, por 42 fracções destinadas à habitação

31.12.96

Contrato de comparticipação financeira, no valor de 178.722.965\$

06.10.98

Contrato de empréstimo (PER – INH/CGD, no valor total de 4.225.641.600\$), no valor de 162.677.200\$

20.05.99

Contrato de Compra e Venda de 5 lotes de terreno sitos no Lugar de Porto Bom, para construção de 42 fracções destinadas a habitação, pelo valor de 19.153.275\$

20.05.99

Contrato Promessa de Compra e Venda de 42 fracções destinadas a habitação, pelo valor de 445.439.000\$

28.09.00

Contrato de Compra e venda de 85 fracções, 42 destinadas a habitação e 43 garagens, pelo valor de 838.942.829\$ (minuta visada pelo TC – proc. n.º 2548/00)



Nortecoop, CRL.

Gueifães

Aquisição de 54 fogos
Rua de Domingos Matos e Gil Eanes

29.07.97
Aprovação pela CM da aquisição dos
54 fogos, pelo valor de 554.339.520\$

24.09.97
Homologada pela AM da Deliberação
da CM de 29.07.97

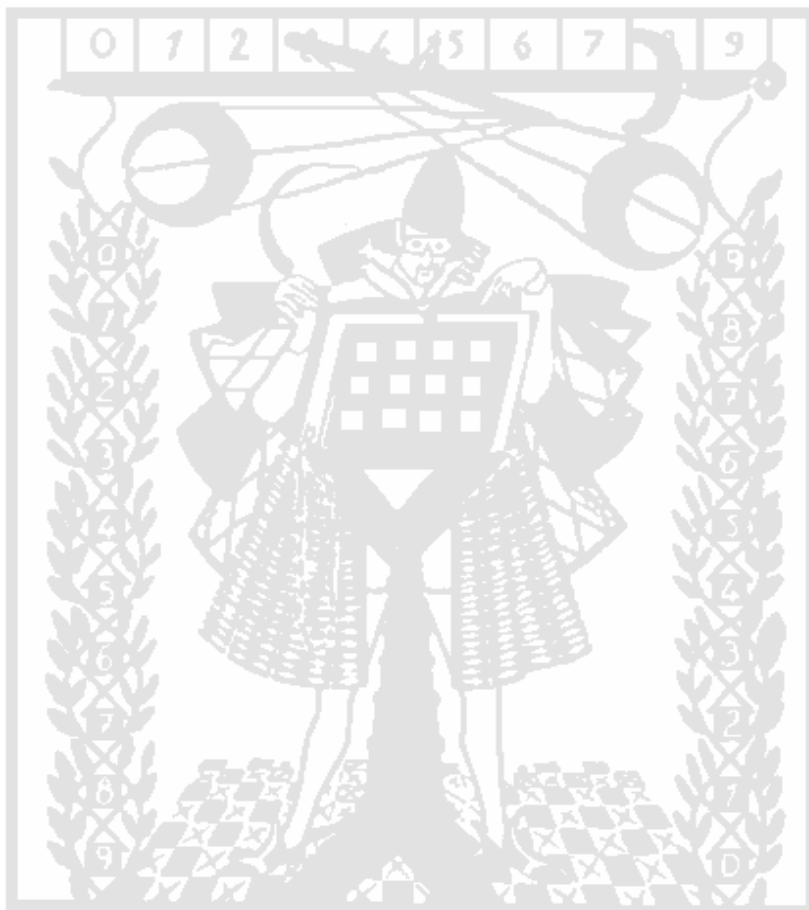
02.06.98
Contrato de compra e venda de 84
fracções, 54 destinadas a habitação e
30 garagens, pelo valor de
590.339.520\$ (minuta declarada
conforme pelo TC – Proc. nº 7350/98

29.09.98
Contrato de comparticipação financeira,
no valor de 210.338.400\$

22.10.98
Contrato de empréstimo (PER –
INH/CGD), no valor de 210.338.400\$

ANEXO V
(Relação dos Responsáveis)

Proc. de Aud. n.º 6/2002 – 1.ª Secção
Relatório n.º 4/2004



ACÇÃO DE FISCALIZAÇÃO
CONCOMITANTE
NA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

Tribunal de Contas
Lisboa
2004



Anexo V

Relação dos Responsáveis pelas ilegalidades referenciadas nos pontos 1.6.2. e 1.6.3. da Parte I do Relatório

Quadro n.º 1 – Responsáveis indiciados pela ilegalidade assinalada no ponto 1.6.2. da Parte I do Relatório

Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 06.08.1997)
- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Joaquim do Carmo Pereira Pinto - Sr. Mário Rui Pinto de Sousa Pereira

Quadro n.º 2 – Responsáveis indiciados pela ilegalidade indicada no n.º 2 do ponto 1.6.3. da Parte I do Relatório

Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 27.05.1999, cf. acta n.º 16, ponto n.º 57)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 21.09.2000, cf. acta n.º 43, ponto n.º 17)
- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago	- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 28.09.2000, cf. acta n.º 44, ponto n.º 29)	
- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago	



Tribunal de Contas

Quadro n.º 3 – Responsáveis indiciados pela ilegalidade apontada no n.º 3 do ponto 1.6.3. da Parte I do Relatório

Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 20.07.2000, cf. acta n.º 32, pontos 20 e 21)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 28.06.2001, cf. acta n.º 27, ponto n.º 29)
<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago	<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago
Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 28.03.2000, cf. acta n.º 14, ponto n.º 6)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 28.09.2000, cf. acta n.º 44, ponto n.º 29)
<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. António Maria da Silva Tiago	<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago
Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 25.11.1999, cf. acta n.º 31, pontos 59 e 95)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 14.09.2000, cf. acta n.º 42, ponto n.º 30)
<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago	<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago
Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 16.08.2001, cf. acta n.º 34, ponto n.º 16)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 12.07.2001, cf. acta n.º 29, ponto n.º 16)
<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago	<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago
Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 14.10.1999, cf. acta n.º 27, ponto n.º 38)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 21.09.2000, cf. acta n.º 43, ponto n.º 17)
<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago	<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago
Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 27.05.1999, cf. acta n.º 16, ponto n.º 56)	Câmara Municipal da Maia (composição, na reunião ocorrida em 17.02.2000, cf. acta n.º 8, pontos 40 e 41)
<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Eng.º António Domingos da Silva Tiago- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago	<ul style="list-style-type: none">- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM)- Sr. José Manuel dos Santos Correia- Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros- Sr. Manuel Ferreira- Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima- Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves- Sr. António Maria da Silva Tiago



Tribunal de Contas

Quadro n.º 4 – Responsáveis indiciados pela ilegalidade apontada no n.º 5 do ponto 1.6.3. da Parte I do Relatório

Pagamento de Serviços/Bens	Valor (Esc.)	Ordem de Pagamento n.º - Data	Entidade autorizadora da realização da(s) despesa(s)		Entidade autorizadora da liquidação e pagamento da(s) despesa(s): CMM	
			Data da reunião:	Composição da CMM:	Data da reunião:	Composição da CMM:
Latino – Viagens e Turismo, Ld.ª	496.500\$	2306 de 06.04.1999	(CMM em 04.03.1999 - amnistiada)		13.05.1999 (acta n.º 14, ponto 25)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
Hotel Beta-Porto	608.300\$	2480 de 14.04.1999	Não há deliberação		08.04.1999 (acta n.º 12, ponto 2)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
Auto Mirandas Reparações e Acessórios, Ld.ª	4.329.000\$	7642 de 27.11.2000	21.06.2000 (acta n.º 28, ponto 30)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago 	16.11.2000 (acta n.º 50, ponto 3)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
PT Comunicações, SA	300.730\$	232 de 25.01.2001	Não há deliberação		08.02.2001 (acta n.º 7, ponto 4)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
Portugal Telecom, SA	137.474\$	1734 de 23.03.2001	Não há deliberação		05.04.2001 (acta n.º 16, ponto 4)	<ul style="list-style-type: none"> - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. António Maria da Silva Tiago
Papelaria Maiabela (Silva, Vicente & Ferreira, Ld.ª)	5.310\$	1520 de 14.03.2001	Não há deliberação		08.03.2001 (acta n.º 11, ponto 5)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
Restaurante Fidelys – José Jesus Rodrigues	64.890\$	5025 de 10.08.2001	Não há deliberação		30.08.2001 (acta n.º 36, ponto 5)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago
Marco Paulo – Espectáculos, Ld.ª	2.632.500\$	5224 de 24.08.2001	26.07.2001 (acta n.º 31, ponto 83)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia 	23.08.2001 (acta n.º 35, ponto 5)	<ul style="list-style-type: none"> - Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros



Tribunal de Contas

Pagamento de Serviços/Bens	Valor (Esc.)	Ordem de Pagamento n.º - Data	Entidade autorizadora da realização da(s) despesa(s)		Entidade autorizadora da liquidação e pagamento da(s) despesa(s): CMM	
			Data da reunião:	Composição da CMM:	Data da reunião:	Composição da CMM:
				- Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves		- Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago

Quadro n.º 5 – Responsáveis indiciados pela ilegalidade apontada no n.º 8 do ponto 1.6.3. da Parte I do Relatório

Entidades Promotoras	Freguesia	N.º de Fogos	Data da outorga dos contratos de Compra e Venda	Data da aprovação da actualização pela CMM	Composição da CMM	Valor da actualização
Ecop, SA	Águas Santas	32	10.08.99	20.01.2000 (acta n.º 4, ponto 39)	- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Eng.º António Domingos da Silva Tiago - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago	20.590.753\$
Ecop, SA	Águas Santas	42	22.02.01	14.12.2000 (acta n.º 54, ponto 18)	- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago	15.782.733\$
Ecop, SA	Nogueira	58	03.08.00	14.12.2000 (acta n.º 54, ponto 17)		19.892.141\$
Ecop, SA	S.Pedro Fins	30	22.02.01	14.12.2000 (acta n.º 54, ponto 19)		11.251.621\$
Dragados /FCC, SA	Gondim	24	26.08.99	17.02.2000 (acta n.º 8, ponto 42)	- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago	7.722.532\$
Dragados/ FCC, SA	Gondim	5	28.09.00	23.11.2000 (acta n.º 51, ponto 28)	- Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes (Vice-Presidente da CMM) - Sr. José Manuel dos Santos Correia - Dr.ª Maria da Graça Andrade Gomes de Araújo Barros - Sr. Manuel Ferreira - Sr. João Afonso Nogueira da Costa Lima - Sr. Mário Nuno Alves de Sousa Neves - Sr. António Maria da Silva Tiago	2.345.163\$
Dragados /FCC, SA	Gondim	42	28.09.00	23.11.2000 (acta n.º 51, ponto 27)		18.567.532\$