



Ordem do dia

Ponto n.º 22

Ata n.º 08

2019.04.17

PROPOSTA - AUTORIZAÇÃO DA DESPESA INERENTE À CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS - COMPROMISSOS PLURIANUAIS - Presente a proposta do Senhor Vereador A.

Fernando Fernandes, em anexo.-----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: "Concordo. À reunião de Câmara e posteriormente remeter à Assembleia Municipal."-----

Deliberação - A Câmara Municipal delibera, ao abrigo do disposto no artigo 18.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, vigente por força da alínea f) do artigo 14.º do CCP, na sua redação atual, aprovar:-----

1. A despesa inerente à celebração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais cuja minuta segue em anexo, pelo período de 3 anos, no valor total de 48.600,00 € nos termos do artigo 18.º n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, mediante cabimento, DFD e compromisso referente ao ano de 2019 no valor de 10.800,00 € nos termos e para efeito do disposto no artigo 5.º da Lei 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual e de acordo com a dotação orçamental aprovada pela Câmara Municipal;-----

2. Sujeitar à autorização da Assembleia Municipal a repartição dos encargos contratualmente previstos nos termos e para efeito do disposto no artigo 6.º n.º 1 alínea c) da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual, no valor total de 48.600,00€, através da assunção de compromissos plurianuais repartidos da seguinte forma:-----

a. Ano de 2019: 10.800,00 €;-----

b. Ano de 2020: 16.200,00 €;-----

c. Ano de 2021: 16.200,00 €;-----

d. Ano de 2022: 5.400,00 €.-----

Estas deliberações foram tomadas por 5 votos a favor e 4 abstenções dos Senhores Vereadores João Sousa, Carla Meireles, Joaquim Ribeiro e Adelina Silva.-----





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Proposta

Considerando:

- a) O teor do parecer proferido pelo consultor jurídico externo, Dr. Carlos José Batalhão, na data de 11/01/2019, sobre a forma jurídica da pretensão municipal de arrendar um imóvel (comercial);
- b) Que o Município encontrou imóvel adequado para o cumprimento do Protocolo celebrado entre a EPF e o IPP, e devidamente adaptado (sem que para isso, acresçam custos para o Município), para a manutenção da lecionação dos cursos técnicos superiores profissionais e Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional (CATESP), pelo que será de todo o interesse tomar de arrendamento o referido imóvel a “preços de mercado”;
- c) Que a prospeção efetuada pelos serviços competentes relativa ao mercado de arrendamento para fins não habitacionais naquela localização revela que o montante total do contrato se encontra dentro dos valores de mercado;
- d) Que o Código dos Contratos Públicos, na sua redação atual, exclui expressamente a aplicação do mesmo a contratos de arrendamento de imóveis ou contratos similares, na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º (“Contratos Excluídos”);
- e) Que a despesa inerente à celebração deste contrato exige aprovação do órgão colegial executivo do Município e que a assunção dos compromissos plurianuais associados, independentemente da sua forma jurídica, incluindo contratos de locação que, no caso de bens imóveis, configuram arrendamentos, exigem autorização prévia do órgão deliberativo do Município;

Deve a Câmara Municipal deliberar, ao abrigo do disposto no artigo 18.º n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, vigente por força da alínea f) do artigo do artigo 14.º do CCP, na sua redação atual, aprovar:

1. A despesa inerente à celebração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais cuja minuta segue em anexo, pelo período de 3 anos, no valor total de 48.600,00 € nos termos do artigo 18.º n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, mediante cabimento, DFD e compromisso referente ao ano de 2019 no valor de 10.800,00, nos termos e para efeito do disposto no artigo 5.º da Lei 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual e de acordo com a dotação orçamental aprovada pela Câmara Municipal.
2. Sujeitar à autorização da Assembleia Municipal a repartição dos encargos contratualmente previstos nos termos e para efeito do disposto no artigo 6.º n.º 1 alínea c) da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual, no valor total de 48.600,00€, através da assunção de compromissos plurianuais repartidos da seguinte forma:
 - a. Ano de 2019: 10.800,00€;
 - b. Ano de 2020: 16.200,00€;
 - c. Ano de 2021: 16.200,00€;
 - d. Ano de 2022: 5.400,00€;

O presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais está isento de fiscalização prévia nos termos do artigo 47.º, n.º 1, alínea c) da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas.

Felgueiras, 12 de abril de 2019.





CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

O Vereador da Câmara Municipal de Felgueiras

(A Fernando Fernandes)

Concordo. À Reunião de Câmara e posteriormente remeter a Assembleia Municipal.

12/04/2019

O Presidente da Câmara Municipal,

(Nuno Fonseca)

ANEXOS: Panfletos comprovativos do valor do mercado, fotografias do imóvel em questão, minuta do contrato de arrendamento para fins não habitacionais e parecer jurídico emitido em 11/01/2019 pelo Dr. Carlos José Batalhão, (sobre ele exarado despacho superior de concordância).



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

PRIMEIRO OUTORGANTE: "IMOBILIÁRIA FELGUEIRENSE, LDA", NIPC 502 980 168, com sede na Rua Nicolau Coelho, n.º 3547, da freguesia de Sendim, deste concelho de Felgueiras, aqui representada pelo gerente José Manuel Pimenta da Silva, portador do cartão de cidadão n.º 05831204, válido até 29/06/2021, na qualidade de Senhora;

SEGUNDO OUTORGANTE: MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS, pessoa coletiva de direito público n.º 501 091 823, com sede na Praça da República, concelho de Felgueiras, devidamente representado pelo seu Presidente, Nuno Alexandre Martins da Fonseca, no uso da competência que lhe confere o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, na qualidade de Arrendatário;

Celebram, entre si, livremente e de boa fé, o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**, que se rege pelas cláusulas seguintes:

PRIMEIRA

A primeira outorgante é dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letra "E" (rés-do-chão) localizada no prédio urbano, destinado a habitação e comércio, sito na Avenida Dr. Magalhães Lemos, União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras, na freguesia de Margaride (Sta. Eulália), sob o número 2368/20011120 - E, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 5090 da União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, concelho de Felgueiras, com a licença de utilização n.º 517/04, emitida em 29 de Dezembro de 2004.

O locado tem o Certificado de Desempenho Energético n.º SCE170065827, válido até 09/03/2028.

SEGUNDA

Pelo presente contrato a primeira outorgante dá de arrendamento ao segundo outorgante, a fração autónoma anteriormente identificada, que este aceita e toma na qualidade de arrendatário assumindo o cumprimento deste contrato.

II

TERCEIRA

(Prazo e renovação do contrato)

1-O arrendamento tem início **no dia** ... de de 2019 e é celebrado pelo prazo de 3 anos, **renovando-se, de forma automática e sucessiva**, por períodos de 1 ano, salvo denúncia ou oposição à renovação por qualquer das partes nos termos previstos na lei.

2- Findo o prazo estabelecido no número anterior, o **segundo outorgante** obriga-se a entregar ao **primeiro outorgante** a fração em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente.

QUARTA

(Objeto)

1-A fração objeto do presente contrato destina-se à instalação de **serviços na área da educação, ensino e formação profissional**, não podendo o **segundo outorgante** dar-lhe qualquer outro uso, a qualquer título ou sob qualquer forma, sob pena de resolução contratual.

2-A fração objeto do presente contrato é entregue ao **segundo outorgante** em bom estado de conservação.

QUINTA

(Renda)

1-A renda anual é de 16.200,00€ (dezasseis mil e duzentos euros), paga em duodécimos de 1.350,00€ (mil, trezentos e cinquenta euros), por meio de transferência bancária, para a conta da **primeira outorgante**, com IBAN PT 50004513204004645565632, com vencimento no primeiro dia útil do mês a que respeita.

2- **No caso de renovação do contrato, a renda anual passará a ser de 14.400,00€ (catorze mil e quatrocentos euros), paga em duodécimos de 1.200,00€ (mil e duzentos euros).**

3- **Após o primeiro ano de vigência, o valor da renda será atualizado anualmente, tendo por referência o coeficiente de atualização das rendas legalmente definido (em conformidade com a respetiva publicação em Diário da República).**

4 – **A primeira outorgante obriga-se a comunicar, tempestivamente, ao segundo outorgante o valor da atualização.**

SEXTA

(Obras)

1-A **primeira outorgante** autoriza o segundo outorgante a realizar as obras necessárias na fração objeto do presente contrato de arrendamento.

2- Findo o contrato por qualquer causa, o **segundo outorgante** poderá retirar os equipamentos por si instalados no imóvel desde que tais equipamentos possam ser removidos sem danificar o imóvel.

3- O **segundo outorgante** não poderá em caso algum alegar direito de retenção ou pedir qualquer indemnização por quaisquer benfeitorias necessárias ou voluptuárias obras por si realizadas.

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. To the right of the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature, which appears to contain some illegible text or a logo.

SÉTIMO

(Cedência)

O **segundo outorgante** fica desde já autorizado a sublocar, emprestar ou ceder, **total ou parcialmente, por qualquer forma de negócio, oneroso ou gratuito, o imóvel arrendado para os fins previstos na cláusula quarta.**

OITAVA

(Encargos)

As despesas de condomínio, que digam respeito à fração "E", objeto do presente contrato, serão suportadas pelo **segundo outorgante**, durante o período de vigência deste contrato.

NONA

(Notificações/Comunicações)

Todas as notificações ou comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção para as respetivas moradas indicadas no presente contrato.

DÉCIMA

(Legislação aplicável)

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste contrato será regulado **pelas disposições legais aplicáveis, designadamente as resultantes do Código Civil (artigo 1108.º e seguintes) e do NRAU aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, bem como da restante legislação vigente avulsa aplicável.**

O encargo resultante deste contrato será satisfeito pela classificação orçamental orgânica/económica no corrente ano - 0102/02.02.04 – LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS, com a dotação global de 57.470,00 € (cinquenta e sete mil e quatrocentos e setenta euros) e o saldo disponível de 18.000,00 € (dezoito mil euros) e 0102/06.02.03.05 – OUTRAS, com a dotação global de 207.449,00 € (duzentos e sete mil e quatrocentos e quarenta e nove euros) e o saldo disponível de 1.551,29 € (mil quinhentos e cinquenta e um euros e vinte e nove cêntimos), ao qual foi atribuído em XXXX de XXXXXX de XXXX o(s) compromisso(s) n.s.º XXXXXX, efetuado com base nos cabimentos n.ºs 536 e 551.

Este contrato é constituído por ____ (____) folhas e feito em triplicado, ficando cada uma das partes (senhoria e arrendatário) na posse de um exemplar, sendo o terceiro exemplar destinado ao Serviço de Finanças, que depois de lido e rubricado, é assinado pelos outorgantes. -----

Felgueiras, de 2019

PELA PRIMEIRA OUTORGANTE:

PELO SEGUNDO OUTORGANTE:

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.



INFORMAÇÃO N.º SCP_2019_122

DATA: 2019-04-12

Concedido com o fecho
A consideração
do Ex.º Sr. PCM

12/04/2019

DESPACHO

Procede-se em
conformidade
 12.04.2019

ASSUNTO: Arrendamento de Imóvel (comercial)

Exmo. Senhor Vice Presidente de Câmara

Informo que na sequência da pretensão municipal de arrendar um imóvel (comercial) foi auscultado o mercado de arrendamento, de acordo os seguintes parâmetros:

I – Objeto do arrendamento imobiliário:

- 1.1. Descrição da necessidade de arrendamento - Arrendamento de loja comercial para efeito de 3 salas de aulas.
- 1.2. Prazo de arrendamento - 3 anos
- 1.3. Área – entre 400 a 500 m²
- 1.4. Localização – Centro urbano de Felgueiras, numa distância máxima de 1 km da Escola Superior de Tecnologia e Gestão.
- 1.5. Condições – Sem necessidade de grandes obras de adaptação.

Da auscultação efetua ao mercado resultaram as propostas descritas no quadro que se segue, a saber:





IDENTIFICAÇÃO DA LOJA		ÁREA	PREÇO DA RENDA/mês	PREÇO/M2	LOCALIZAÇÃO	OBRAS DE ADAPTAÇÃO
1º	Loja comercial na Rua da Cegonha	140 m2	800 €	5,71€/m2	Margaride (centro)	Sim
2º	Prédio composto por 3 pisos	847 m2	2.000,00 €	3,36€/m2	Margaride (afastado do centro da cidade)	Sim
3º	Loja comercial	52 m2	400,00 €	7,69€/m2	Margaride (centro)	Área Pequena
4º	Loja comercial	94 m2	500,00 €	5,32€/m2	Friande	Sim
5º	Loja comercial na cidade da Lixa	200 m2	900,00 €	4,50€/m2	Lixa	Sim
6º	Loja comercial	400 m2	1.350,00 €	3,38€/m2	Margaride (centro)	Sim
7º	Loja comercial	60 m2	600,00 €	10€/m2	Margaride (centro)	Área Pequena
8º	Loja comercial	60 m2	200,00 €	3,33/m2	Margaride (centro)	Área Pequena
9º	Loja comercial	438 m2	1.350,00 €	3,08/m2	Margaride (centro)	Não

CONCLUSÃO:

Das propostas recolhidas, verifica-se que a proposta economicamente mais vantajosa, face as necessidades, é a proposta n.º 9 descrita no quadro, uma vez que:

- Não precisa de obras de adaptação;
- Está localizado no local pretendido;
- A área da proposta corresponde à necessidade;
- O preço m² é o mais baixo do mercado.

À consideração superior de V.^a Ex.^a

A Chefe do Serviço de Contratação Pública,
(em regime de substituição, por despacho n.º 14/2018)

Natália Martins



Arrenda-se Loja



Margaride-
St.Eulália,Várzea,Lagares,Varziela,Moure,
Felgueiras



800 € Mensal

Ref: 125071006-36



Total m²:

140



Area Útil (m²):

140

A handwritten signature or scribble located in the bottom right corner of the page.

Predio composto por 3 Pisos.



Margaride-
St.Eulália,Várzea,Lagares,Varziela,Moure,
Felgueiras



2.000 € Mensal

Ref: 124111001-1962



Total m²:

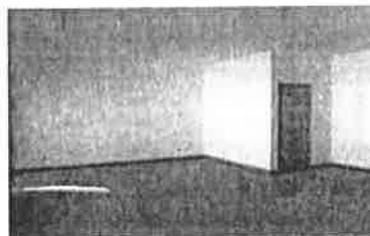
847

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Imóvel 328190003

ERA Felgueiras
AMI be RM - Consultoria e Mediação Imobiliária, LDA be RM - Consultoria e Mediação Imobiliária, LDA



Felgueiras, Margaride (Santa Eulália), Várzea, 400 € /mês
Lagares, Varziela e Moure
Escritório / Usado / Arrendamento

WC 1 M2 52



Zona

Zonas Verdes

Escolas

Serviços de Saúde

Negócios

Acessibilidade

Comércio

Cultura e Lazer



ERA Felgueiras
AMI be RM - Consultoria e Mediação Imobiliária, LDA be RM - Consultoria e Mediação Imobiliária, LDA
Rua Costa Guimarães
Felgueiras 4610-135

255244356
E-mail: felgueiras@era.pt
www.era.pt/felgueiras



LOJA , FELGUEIRAS

FRIANDE, FELGUEIRAS - PORTUGAL

Loja para arrendamento em Friande, Felgueiras. Possui uma área aprox. de 94 m2 ,inserida no r/c de um prédio face á estrada nacional, ideal para comercio e serviços. Logradouro na frente da loja para estacionamento .Próximo da zona industrial de Cabeça de Porca. Agende a sua visita!Certificado energético em execução.

PREÇO:	500 €
REFERÊNCIA:	FOX-01/163
TIPO:	LOJA
TIPOLOGIA:	USADO
ESTADO:	ARRENDAMENTO
OBJECTIVO:	PORTUGAL
PAÍS:	PORTO
DISTRITO:	FELGUEIRAS
CONCELHO:	FRIANDE
FREGUESIA:	
ZONA:	
ÁREA ÚTIL:	0 M2
ÁREA BRUTA:	94 M2

5

Agente

HELENA ABREU

Helena Abreu

✉ helenaabreu08@gmail.com

☎ 255 311 360

📱 966 441 745

🌐 www.helena-abreu.com

Agente Imobiliário da Sociedade de Mediação Imobiliária Helena Abreu

Imóveis Semelhantes (16)

LOJA CENTRO LIXA

Lixa, Felgueiras, Portugal



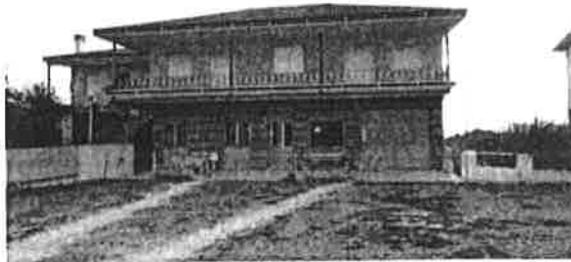
🏠 200 m2

💧 1 Casa de banho

900€/mês

LOJA ESCALHEIRA PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS

Escalheira, Felgueiras, Portugal

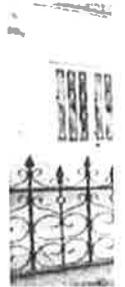


🏠 120 m2

💧 2 Casas de Banho

700€/mês

LOJ



< >



LOJA CENTRO FELGUEIRAS 9

1,350€ · Lojas (Para Arrendamento)



📅 Setembro 4, 2018

📏 400 m2

🚿 1 Casa de banho

🔑 21461

Detalhes adicionais

Ano de Construção: -

Certificação Energética:



Certificação Energética e Ar Interior EDIFÍCIOS



Classe Energética: Aguarda Certificação



Localização

Rua Rebelo de Carvalho, Felgueiras, Portugal



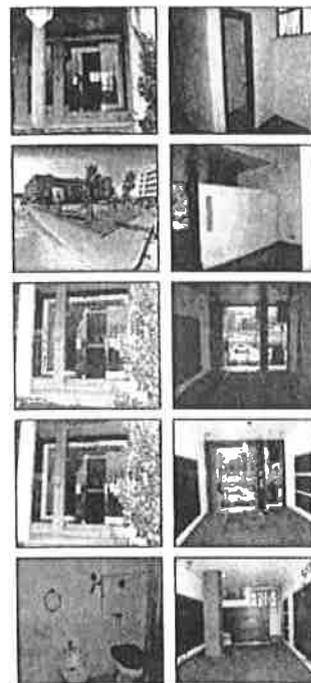
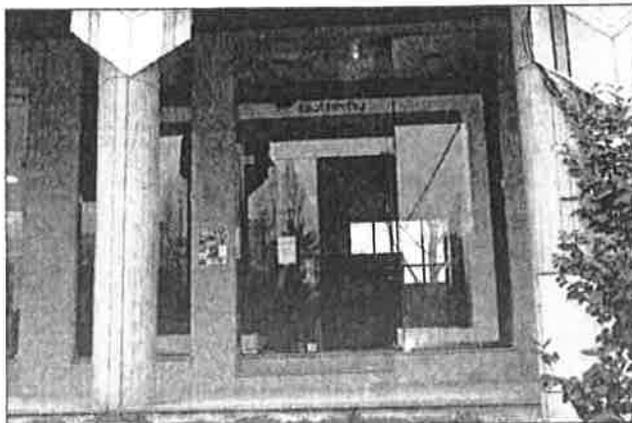
f t g+ @

Ficha do Imóvel

Imprimir

Fechar

Nº de Angariação : 629
Tipo de negócio: Arrendamento
Tipo de imóvel: Loja
Área: 60 m2
Lote:
Preço: 600.00€
Concelho: Felgueiras
Freguesia: União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure



Observações / Dados Adicionais:

Loja destinada a comércio
Local muito movimentado
Centro da cidade de Felgueiras

Morada:
NA

Marcar Visita

Deixe-nos os seus dados para receber mais informações sobre o imóvel, ou marcar uma visita.

Nome:

Telefone:

Email:

Ficha do Imóvel

Imprimir

Fechar

Nº de Angariação : 616
Tipo de negócio: Arrendamento
Tipo de imóvel: Loja
Área: 60 m2
Lote:
Preço: 200.00€
Concelho: Felgueiras
Freguesia: União de freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure



Observações / Dados Adicionais:
Escritório em pleno centro da cidade.
(Arrendado)

Morada:
NA

Marcar Visita

Deixe-nos os seus dados para receber mais informações sobre o imóvel, ou marcar uma visita.

Nome:

Telefone:

Email:



LOJA, FELGUEIRAS

MARGARIDE, FELGUEIRAS, PORTUGAL

Loja para arrendamento em Margaride, Felgueiras. Possui uma área aprox. de 500 m2, inserida no r/c de um prédio face á estrada nacional, ideal para comércio e serviços. Parque de estacionamento. Agende a sua visita!

Preço: 1350,00€

Tipo: Loja

Estado: Usado

Objetivo: Arrendamento

País: Portugal

Distrito: Porto

Concelho: Felgueiras

Freguesia: Margaride

Área Bruta: 438,5 m2

MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS
 CONTRIBUINTE N.º 501091823
 PRAÇA DA REPÚBLICA
 4610-116-FELGUEIRAS

IMPRESSO	PAGINA
2019/03/29	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
U0102	amadeu	2019/03/28	536	2019

DESCRIÇÃO DA DESPESA
 CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO DE SERVIÇOS NA ÁREA DA EDUCAÇÃO, ENSINO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA TIPO DESP: LE-LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS ORGÂNICA : 0102 CAMARA MUNICIPAL ECONÓMICA: 020204 LOCAÇÃO DE EDIFÍCIOS PLANO :	DOTAÇÃO DISPONÍVEL 18.000,00 A CABIMENTAR 10.800,00 SALDO APÓS CABIMENTO 7.200,00
---	--

EXTENSO
 DEZ MIL E OITOCENTOS EUROS

CABIMENTOS PARA ANOS SEGUINTEZ				IMPORTÂNCIAS					
CLASSIFICAÇÃO				PLANO					
LIN	T. DESPESA	ORGÂNICA	ECONÓMICA	ANO	T N.º	N + 1	N + 2	N + 3	ANOS SEGUINTEZ
1	LE	0102	020204			16.200,00	16.200,00	5.400,00	

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2019/03/29

M. A. H. A. D.

AUTORIZAÇÃO 7 / 1 /

PROCESSADO POR COMPUTADOR

[Handwritten signature]

MUNICIPIO DE FELGUEIRAS
 CONTRIBUINTE N.º501091823
 PRAÇA DA REPUBLICA
 4610-116-FELGUEIRAS

IMPRESSO	PAGINA
2019/03/29	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
U0102	amadeu	2019/03/29	551	2019

DESCRIÇÃO DA DESPESA

CONDOMÍNIO REFERENTE AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, DESTINADO À INSTALAÇÃO DE SERVIÇOS NA ÁREA DA EDUCAÇÃO, ENSINO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

TIPO DESP: CDIV-CONDOMINIOS DIVERSOS
 ORGÂNICA : 0102 CAMARA MUNICIPAL
 ECONÓMICA: 06020305 OUTRAS
 PLANO :

DOTAÇÃO DISPONÍVEL
 1.551,29
 A CABIMENTAR
 347,04
 SALDO APÓS CABIMENTO
 1.204,25

EXTENSO

TREZENTOS E QUARENTA E SETE EUROS E QUATRO CÊNTIMOS

CABIMENTOS PARA ANOS SEGUINTEZ

LIN	T. DESPESA	CLASSIFICAÇÃO		PLANO ANO T N.º	IMPORTÂNCIAS			ANOS SEGUINTEZ
		ORGÂNICA	ECONÓMICA		N + 1	N + 2	N + 3	
1	CDIV	0102	06020305		520,56	520,56	173,52	

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2019/03/29

Amadeu

AUTORIZAÇÃO __ / __ / __

PROCESSADO POR COMPUTADOR

[Handwritten marks]

Carlos José Batalhão

Mestre em Direito

Especialista em Direito Administrativo

Arbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)

Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)

Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Antiquas Locais (NEDAL)

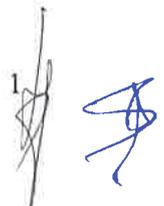
PARECER

Delimitação do objeto do Parecer

Foi solicitado pela Câmara Municipal de Felgueiras um parecer sobre a legalidade e forma jurídica da pretensão municipal de arrendar um imóvel (comercial) para “ceder as salas” ao ESTG/IPP (Instituto Politécnico do Porto), que, ao abrigo de protocolo celebrado com a EPF-Ensino Profissional de Felgueiras, E.M., com o objetivo de reforçar e alargar a oferta formativa de ensino superior na região, instituiu dois cursos técnicos superiores profissionais (Desenvolvimento para a WEB e Dispositivos Móveis e Gestão de PME’s), nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2014, de 18 de Março, e que, até ao presente, funcionavam em instalações cedidas pelo Município à “sua” empresa municipal EPF-Ensino Profissional de Felgueiras, E.M..

Acontece que, entretanto, se verifica a necessidade de encontrar um novo espaço para o efeito, porquanto o Executivo anterior do Município de Felgueiras doou o imóvel à Associação Humanitária de Bombeiros Voluntários de Felgueiras, conforme escritura pública de 8 de setembro de 2017 (extraída do livro de notas para escrituras diversas n.º 31-A, de fls. 11 a fls. 12 verso, do Cartório Notarial de Maria Guadalupe Queirós Gonçalves da Cunha), que nos foi disponibilizada.

Assim:

1


*Parecerado com o parecer
fornecido.
Elaborado perante o
sentido do que foi informado
concedendo o termo e seu
passante e termo de compromisso.*
10.04.2019

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

Nosso parecer

A questão de nos é colocada tem alguma complexidade, dado os contornos que a prossecução do interesse público local em causa revela, o que obrigou a uma análise bastante extensa, transversal e, por vezes, também ela complexa, conjugando a legislação específica que rege os municípios, as empresas locais e as instituições de ensino politécnico.

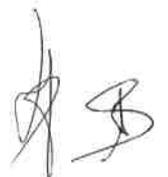
Contudo, para que o presente parecer não se revele, ele próprio, extenso e complexo, aqui trazemos apenas o trajeto cognitivo e suas conclusões, de modo a que ele seja mais “prático” do que uma “tese teórica” sobre o tema...

Começamos pelos factos e premissas de base, que enquadram todo o raciocínio que foi feito e que aqui se deixa resumidamente *transcrito*.

I. Premissas de base

A matéria de facto e jurídica que a nossa análise envolveu foi, na verdade, muito abrangente, abarcando a realidade de várias pessoas coletivas, umas públicas (Município e IPP), outras privadas (como a EPF, nos termos do n.º 4 do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012)¹.

¹ Registe-se que entendemos em *Empresas Municipais, S.A.* (“S.” de *Sociedades*, “A.” de *Anómalas*) e a aplicação do CIRE, que este tipo de empresas tem uma regime híbrido, de direito administrativo privado, como lhe chama FREITAS DO AMARAL [Curso de Direito Administrativo, Vol. I (2.ª Ed. 1994), págs. 142 e 143] ou direito privado publicizado, como lhe chama PAULO OTERO, *Vinculação e Liberdade de Conformação Jurídica*, Coimbra Editora, págs. 272 e segs e *Legalidade e Administração Pública – O sentido da vinculação da Administração à Juridicidade*, Almedina 2003, pág. 798 e 799], pelo que estamos a falar, não de “verdadeiras” sociedades comerciais, mas antes de *sociedades anómalas*, expressão de SABINO CASSESE (em *Istituzioni di Diritto Amministrativo, Corso di Diritto Amministrativo*, Vol. I, 2004, pág. 98; igualmente, BRUNO MEOLI/LUCA EGIZIANO, em *Le Società Pubbliche*, págs. 489 e segs.), bem elucidativa quanto ao “desenho” deste tipo de empresas.



Assim, a nossa análise tem presente estas premissas fundamentais:

- a) A EPF é proprietária da Escola Profissional de Felgueiras;
- b) A EPF é uma empresa municipal, ainda com o Município “apenas” como sócio maioritário (99%) e uma sócia privada (1%);
- c) A EPF está sujeita à Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto²;
- d) Nos termos do artigo 40.º desta Lei “*As empresas locais devem apresentar resultados anuais equilibrados*” (n.º 1);
- e) Nos termos do n.º 2 daquele normativo, *no caso de o resultado líquido antes de impostos se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respetiva participação social, com vista a equilibrar os resultados do exercício em causa.*
- f) As entidades públicas participantes não podem conceder empréstimos às empresas locais (cfr. artigo 41.º, n.º 3 da Lei n.º 50/2012).
- g) As entidades públicas participantes não podem conceder às empresas locais quaisquer formas de subsídios ao investimento ou em suplemento a participações de capital (cfr. n.º 1 do artigo 36.º daquela lei).
- h) A contratação respeitante à adjudicação de aquisições de bens ou serviços, locações, fornecimentos ou empreitadas não pode originar a transferência de quaisquer quantias, pelas entidades públicas participantes, para além das devidas pela prestação contratual das empresas locais a preços de mercado (n.º 2 do artigo 36.º).
- i) A EPF tem por objeto a criação e exploração de uma escola profissional destinada a ministrar cursos profissionais e cursos de natureza profissionalizante, podendo exercer outras atividades

² **NOTA:** os artigos 20.º, 32.º, 41.º, 62.º e 67.º da Lei n.º 50/2012 foram alterados pelo artigo 305.º da Lei do Orçamento de Estado para 2019, Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro

complementares necessárias ou convenientes à prossecução do seu objeto (artigo 4.º dos Estatutos);

- j) As atividades a cargo da EPF não podem ser prosseguidas pelo Município na pendência da respetiva externalização e na sua exata medida (n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012);
- k) O IPP é uma instituição pública de Ensino Superior Politécnico (cfr. artigo 1.º dos Estatutos);
- l) O IPP, em termos de natureza jurídica, é uma pessoa coletiva de direito público dotada de autonomia estatutária, pedagógica, científica, cultural, administrativa, financeira, patrimonial e disciplinar (cfr. artigo 3.º dos Estatutos);
- m) O IPP (e suas Escolas, quando dotadas de autonomia financeira) pode em conjunto com outras entidades criar, fazer parte de, ou incorporar no seu âmbito, entidades subsidiárias de direito privado, como fundações, associações e sociedades, destinadas a coadjuva-los no estrito desempenho das suas atribuições, melhor definidas no artigo 2.º dos Estatutos [cfr. alínea a) do artigo 5.º dos Estatutos];
- n) O IPP (e suas Escolas, quando dotadas de autonomia financeira) pode delegar nas entidades referidas na alínea anterior a execução de tarefas, incluindo a realização de cursos não conferentes de grau, mediante protocolo que defina claramente os termos da delegação, sem prejuízo da sua responsabilidade e superintendência científica e pedagógica [cfr. alínea a) do artigo 5.º dos Estatutos];
- o) O IPP (e suas Escolas) pode estabelecer entre si ou com instituições acordos de associação ou de cooperação para o incentivo à mobilidade de estudantes e de docentes e para a prossecução de parcerias e projetos comuns, incluindo programas de graus

- conjuntos ou a partilha de recursos ou de equipamentos [cfr. alínea a) do artigo 6.º dos Estatutos];
- p) O IPP (e suas Escolas) pode celebrar convénio, protocolos, contratos e outros acordos com instituições públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras [cfr. alínea b) do artigo 6.º dos Estatutos];
- q) Constituem atribuições do município a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações (n.º 1 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 73/2013);
- r) Os Municípios dispõem de atribuições, designadamente, nos domínios da *educação, ensino e formação profissional*, bem como da *promoção do desenvolvimento* [alíneas d) e m) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 73/2013];
- s) Compete à Câmara Municipal, nos termos do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 73/2013, designadamente:
- a. Deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município, bem como à informação e defesa dos direitos dos cidadãos [alínea o) do n.º 1];
 - b. Colaborar no apoio a programas e projetos de interesse municipal, em parceria com entidades da administração central [alínea r) do n.º 1];
 - c. Promover a oferta de cursos de ensino e formação profissional dual, no âmbito do ensino não superior, e apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção das doenças [alínea u) do n.º 1];

- d. Promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal [alínea ff) do n.º 1];
- t) As competências das alíneas o) e u) do n.º 1 do artigo 33.º acabadas de referir não são delegáveis no presidente da câmara municipal (cfr. n.º 1 do artigo 34.º do Anexo I à Lei n.º 73/2013).

II. Aplicação do Código dos Contratos Públicos

Perante a relação tripartida pretendida (arrendamento pelo *Município*, “cedência” à *EPF* e, por sua vez, “cedência” ao *IPP*), necessário se torna, à partida, perceber se aquela relação se enquadraria nas regras do Código dos Contratos Públicos (CCP), na sua redação atual.

E, desde logo, a primeira evidência que se constata, é que o CCP exclui expressamente a sua aplicação a *contratos de arrendamento de imóveis ou contratos similares*, na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º (“Contratos Excluídos”).

Portanto, a eventual celebração do contrato de arrendamento, seja por qualquer das entidades adjudicantes aqui em causa, está excluída do âmbito de aplicação do CCP.

Contudo,

A sua aplicação ao caso em análise pode não se encontrar afastada, porquanto é intenção do Município “ceder” (a que título jurídico, se verá *infra*) o imóvel arrendado (locado) a uma entidade terceira (EPF ou IPP). Estará, neste segmento, em causa a atribuição de uma vantagem ou benefício a terceiro...

Ora,

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 1.º do Código, *é igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, aos procedimentos destinados à atribuição unilateral, pelas entidades adjudicantes referidas no artigo 2.º, de quaisquer vantagens ou benefícios, através de ato administrativo ou equiparado, em substituição da celebração de um contrato público.* Portanto, o âmbito de aplicação objetivo do CCP abrange, ainda, o *ato administrativo substitutivo de contrato administrativo*; como refere PEDRO GONÇALVES, “*submetem-se aos procedimentos da Parte II do CCP os atos administrativos (ou atos equiparados) que, em termos práticos, substituam contratos de procura pública com interesse concorrencial*” (Direito dos Contratos Públicos, 2.ª Edição, Vol. I, p. 209); ou seja, a identificação dos atos administrativos a que se pretende ver aplicado o CCP pressupõe a prévia delimitação do conceito de contrato público submetido à mesma Parte II. Significa isto, assim, que a formação do ato administrativo que substitui um contrato será regulada pela Parte II do CCP se e quando o contrato público que aquele substitui estivesse sujeito. Já os *contratos* cujo objeto principal consista na atribuição de subsídios ou de subvenções de qualquer natureza estão excluídos da aplicação da Parte II do CCP, conforme expressamente se consagra na alínea c) do n.º 4 do artigo 5.º.

Por isso, em certas circunstâncias, a atribuição de uma vantagem ou benefício pode estar sujeita à aplicação das regras procedimentais (e, atendendo ao princípio da tipicidade dos procedimentos adjudicatórios, aos procedimentos) definidas no CCP, desde que o respetivo ato substitua a celebração de um contrato público.

Parece não ser o presente caso em análise, que assim se encontrará excluído da aplicação das regras procedimentais do CCP.

Acresce que,

7 

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

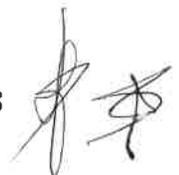
Na equação relativa à aplicação (ou não) do CCP, entra igualmente o vertido no artigo 5.º-A, atenta a pretensão municipal de “ceder” o locado a uma outra entidade adjudicante: à EPF, num (aparente) *in house vertical*, previsto no n.º 1 daquele normativo; ou ao IPP, num *in house horizontal*, previsto no seu n.º 5.

Nestes casos, verificados os respetivos requisitos, os respetivos contratos estão excluídos da aplicação da Parte II do CCP.

Porém,

Como explica PEDRO GONÇALVES (*ob. cit.*, p. 269), para a procedência da exceção “*in house*”, torna-se necessário que a entidade privada controlada não tenha participação direta de capital privado (e a EPF, neste momento, apesar da intenção já formalizada de aquisição da parte privada, de 1%, pelo Município, ainda tem “capital misto”); esta proibição da participação de capital privado conhece, no entanto, exceções; de facto, admite-se que aquela exceção “*in house*” permaneça “*quando se trate de formas de participação de capital privado sem poderes de controlo e sem bloqueio eventualmente exigidas por disposições especiais, em conformidade com os Tratados da União Europeia, e que não exerçam influência decisiva na pessoa controlada*” (*ob. cit.*, p. 269). cremos, também, que, aplicando *a contrario* o que Tribunal de Justiça já admitiu [Acórdão Comissão/Áustria (*Modling*)], parece igualmente de conceder-se que a exceção se mantém sempre que, no caso concreto, exista uma intenção séria e comprovada de terminar com aquela participação privada (o que, neste momento, acontece com a EPF, de acordo com a Proposta de transmissão onerosa de quota deliberada pela Câmara Municipal em 14 de junho de 2018).

Assim, e não obstante pelo rigor das cautelas, uma eventual “cedência” do locado do Município à “sua” EPF dever ocorrer após a efetivação



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

daquela aquisição, para que inegavelmente estejamos na exceção “in house”, parece evidente que, perante as circunstâncias do caso concreto, estamos perante situação não sujeita ao CCP.

Conclusão:

Tendo em conta este âmbito de aplicação do CCP, os caminhos que aqui se definirão excluem essa sua aplicação.

III. Celebração de contrato de arrendamento

Estatui o artigo 200.º do CPA (ver o que sublinhamos em anotação a este artigo em *Novo Código do Procedimento Administrativo – Notas Práticas e Jurisprudência*, Porto Editora, 2.ª Edição) que “Os órgãos da Administração Pública podem celebrar contratos administrativos, sujeitos a um regime substantivo de direito administrativo, ou contratos submetidos a um regime de direito privado.”

Naturalmente que esta autonomia contratual (anteriormente consagrada quanto aos contratos administrativos no artigo 179.º do “primitivo” CPA e, hoje, no artigo 278.º do CCP) abrange, portanto, a celebração de contratos de direito privado, sendo certo que, como sublinhamos na obra acima referida, “Deixa-se clara a aplicabilidade da regra do n.º 3 do artigo 2.º [do CPA], prevendo-se a incidência, sobre os órgãos da Administração Pública, no âmbito dos contratos sujeitos a um regime de direito privado, das disposições do Código do Procedimento Administrativo que concretizem preceitos constitucionais e dos princípios gerais da atividade administrativa.”, ou seja, a estes contratos (sujeitos a um regime de

Carlos José Butalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

direito privado) aplicam-se sempre (aos órgãos da Administração Pública) as disposições do CPA que concretizam preceitos constitucionais e os princípios gerais da atividade administrativa (cfr. artigo 202.º, n.º 2 do CPA).

Significa, portanto, na nossa modesta opinião, que, **na prossecução do interesse público e no âmbito das suas atribuições**, o Município pode celebrar contrato de arrendamento, devendo, obviamente, justificar e fundamentar a sua celebração, designadamente à luz dos princípios da atividade administrativa consagrados nos artigos 3.º e seguintes do CPA.

Conclusão:

Tendo necessidade do locado, para efeitos da prossecução do interesse público municipal e no âmbito das respetivas atribuições, o Município pode celebrar contrato de arrendamento, que, como vimos, está excluído do âmbito de aplicação do CCP.

IV. Prossecução do Interesse Público e âmbito de atribuições, no presente caso

Mas “descendo”, agora, ao caso concreto, necessário se torna identificar a prossecução do interesse público em causa e respetivas atribuições.

O Município de Felgueiras, localizado na parte superior do Vale do Sousa, abrange cerca de 116 Km², repartidos por 20 freguesias. É limitado a Norte por Fafe e Guimarães, a Sul por Lousada e Amarante, a Poente por Vizela e a Nascente por Celorico de Basto.

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

A cidade de Felgueiras dista do Porto 53 Km, de Braga 39 km, de Celorico de Basto 30 Km, de Guimarães 17 Km, de Amarante 18 Km, de Lousada 14 Km, de Fafe 13 Km e de Vizela 12 Km.

Com 58 065 habitantes (censos 2011) é um dos concelhos com a população mais jovem do país, o que obriga a ter, até para fixação de população e atração (incentivo à mobilidade de não residentes para Felgueiras), a ter uma oferta formativa abrangente, diversificada, diferenciadora, nomeadamente que permita um aumento seguro do número de qualificações superiores, designadamente em interação com as empresas e associações empresariais da região.

Conforme já referido *supra*, os Municípios dispõem, precisamente, de atribuições nos domínios da *educação, ensino e formação profissional*, bem como da *promoção do desenvolvimento* [alíneas d) e m) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 73/2013], sendo evidente que municípios do interior, mas próximos de grandes centros urbanos, têm necessariamente de apresentar nestas áreas ofertas de ensino e formação adequadas e apelativas, sob pena de perda de população e, pior ainda, de população jovem, que facilmente rumará para aqueles centros.

Aliás, perante o problema demográfico nacional, a política de educação do Município tem-se revelado um fator de atração e de fixação de população jovem, ao ponto de, como já referimos, ser um dos concelhos com população mais jovem.

Desde 2006 que Felgueiras possui Carta Educativa (alterada em 2017), onde expressamente se regista a evolução da estrutura etária da população e se percebe bem a importância nesta aposta educacional e formativa... Também ao nível do ensino profissional a aposta do Município, com a sua EPF, tem-se revelado profícua. E nos últimos anos, no âmbito do ensino superior, num tipo de formação curta e não



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

conferente de grau, que o Decreto-Lei n.º 43/2014, de 18 de março, veio permitir, o concelho tem igualmente assumido especial destaque, com os Cursos lecionados pelo IPP ao abrigo dos Protocolos de Colaboração celebrados entre esta instituição de ensino politécnico e a EPF.

Assim, contrariando uma tendência “normal” do Interior, Felgueiras registou, nos últimos quatro recenseamentos gerais da população (1981, 1991, 2001 e 2011), um “*crescimento da população residente a nível concelhio*”, conforme se afirma naquela Carta Educativa revista, sendo uma região fortemente industrializada, com um tecido empresarial composto, essencialmente, por pequenas e médias empresas, com omnipresença do *cluster* do calçado, pelo que é absolutamente determinante para o futuro do concelho e sua população a existência de uma oferta formativa abrangente, de uma formação profissional permanente, de uma interação entre o ensino superior e profissional com o tecido empresarial, etc., pelo que, sem mais delongas, é absolutamente inquestionável o interesse municipal na instituição e manutenção dos cursos técnicos superiores profissionais, nos termos do Decreto-Lei n.º 43/2014, de 18 de Março.

Nestes termos, a ligação do Município, de forma direta (se legal) ou através da EPF, ao IPP, que nos últimos anos assegurou em especial os cursos técnicos superiores profissionais de Desenvolvimento para a WEB e de Dispositivos Móveis e Gestão de PME's, é um desígnio fundamental para a prossecução do interesse público local, no âmbito daquelas atribuições municipais.

Desta forma,

Porque compete à Câmara Municipal, nos termos do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 73/2013, designadamente:



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

- a. Deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município, bem como à informação e defesa dos direitos dos cidadãos [alínea o) do n.º 1];
- b. Colaborar no apoio a programas e projetos de interesse municipal, em parceria com entidades da administração central [alínea r) do n.º 1];
- c. Promover a oferta de cursos de ensino e formação profissional dual, no âmbito do ensino não superior, e apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção das doenças [alínea u) do n.º 1];
- d. Promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal [alínea ff) do n.º 1];

Julgamos absolutamente justificada e dentro do campo competencial dos órgãos autárquicos a pretensão do Município.

Porém, neste “caminho” é necessário ter em conta que (1) o Município constituiu uma empresa municipal para a criação e exploração de uma **escola profissional** destinada a ministrar cursos profissionais e cursos de natureza profissionalizante, podendo exercer outras atividades complementares necessárias ou convenientes à prossecução do seu objeto, nomeadamente atividades ou eventos, quer em parceria, quer de modo próprio, que estejam ligados aos cursos que ministra ou que de maneira direta ou indireta responda às necessidades dos *stakeholders* (artigo 4.º dos Estatutos); e que (2), as atividades a cargo das empresas

locais ou das entidades participadas não podem ser prosseguidas pelas entidades públicas participantes **na pendência da respetiva externalização** e na sua exata medida, conforme expressamente dispõe o n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012.

O que significa que o Município não poderá prosseguir as atividades identificadas naquele artigo 4.º dos Estatutos da EPF, pois optou por o fazer através desta empresa municipal, o que não se confunde, nem com a faculdade, aliás prevista na lei e nos Estatutos da EPF (cfr. artigo 13.º), de a Câmara Municipal de Felgueiras definir as orientações estratégicas da empresa, nem, na nossa modesta opinião, com o caso vertente e em análise, desde que ressalvados certos cuidados que identificaremos.

Como escrevemos já³, estas orientações estratégicas definem os objetivos a prosseguir pela EM tendo em vista a promoção do desenvolvimento local e regional ou a forma de prossecução dos serviços de interesse geral, contendo metas quantificadas e contemplando a celebração de contratos entre as entidades públicas participantes e as empresas locais. Por sua vez, a gestão das empresas locais deve articular-se com os objetivos prosseguidos pelas entidades públicas participantes no respetivo capital social, visando a satisfação das necessidades de interesse geral ou a promoção do desenvolvimento local ou regional e assegurar a viabilidade económica e o equilíbrio financeiro⁴.

Uma vez mais, a ligação insofismável às atribuições municipais e prossecução do interesse público, própria do “adn” destas empresas, o que justifica a possibilidade da câmara municipal, no caso das empresas municipais, ter o poder-dever de emitir orientações estratégicas, nos termos do artigo 37.º.

³ Em *Empresas Municipais...*, cit.

⁴ Cfr. artigo 32.º



O legislador manteve nesta “nova” lei de 2012, do setor empresarial local, portanto, estes mecanismos da supremacia jurídica dos municípios sobre as suas empresas, o que lhes possibilita orientar a empresa através de verdadeiras “*diretrizes concretas ligadas à realização de objetivos definidos e metas quantificadas, com parâmetros mensuráveis*”⁵.

A empresa municipal é, assim, uma extensão do município⁶, constitui uma *longa manus* do município⁷, o que se revela claramente no seu regime jurídico *sui generis*, nomeadamente nos condicionamentos da capacidade de exercício (matérias em que depende da vontade dos municípios) e da coincidência do “interesse social” com o interesse público que justificou a criação da empresa, permitindo-se (melhor, exigindo-se), portanto, que o município decrete orientações estratégicas que devem refletir-se nas orientações anuais definidas em assembleia geral e nos contratos de gestão a celebrar com os gestores (conforme n.º 4 do artigo 37.º).

Neste sentido, não cremos que o Município, como entidade pública participante, ao definir o interesse de instituir e manter no concelho a lecionação destes cursos *cursos técnicos superiores profissionais* ao abrigo do Decreto-Lei n.º 43/2014, de 18 de março, beneficiando da capacidade de formação existente no IPP, esteja a “imiscuir-se” na atividade da EPF (de forma proibida pelo n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012), mas antes a estabelecer, em termos municipais, uma orientação estratégica fundamental nas áreas do ensino, educação,

⁵ Usamos novamente as palavras de PEDRO GONÇALVES (*Regime Jurídico...*, cit., pág. 193), dado o paralelismo da disposição atual do artigo 37.º da Lei n.º 50/2012, com a disposição do artigo 16.º da Lei n.º 53-F/2006.

⁶ Adaptando a frase de FREITAS DO AMARAL sobre as empresas públicas estatais, diremos que *as empresas municipais (sociedades anónimas unipessoais) não são o Município, mas completam o Município respetivo; fazem com ele um conjunto...* (*Curso de Direito Administrativo*, cit., Vol I, pág. 358).

⁷ Basta lembrar as *restrições da capacidade jurídica* destas empresas quando comparadas com as sociedades comerciais, face à necessidade de se conter dentro das atribuições municipais...

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

cultura e formação profissional, permitindo a sua concretização, como veremos de seguida.

Conclusão:

Pode a Câmara Municipal, perante a ausência de património do domínio municipal, arrendar um imóvel para nele se instalarem aqueles dois cursos técnicos superiores profissionais, a lecionar nas respetivas instalações pelo IPP, e o Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional.

V. Preços de mercado

Deve, porém, ter-se em devida nota que a renda a pagar deve estar justificadamente dentro dos “preços de mercado”, sob pena de violação de princípios fundamentais do regime financeiro autárquico.

Refira-se que todo o quadro financeiro das autarquias está sujeito a um regime normativo próprio, a *designada Lei das Finanças locais*, aprovada pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, mas integrado no sistema orçamental e financeiro mais amplo que vincula o Estado (Lei de Enquadramento Orçamental, Leis do Orçamento, leis de execução orçamental), que regula a dimensão das receitas e despesas que conforma a vida financeira das autarquias.

Nos exercícios orçamentais e financeiros autárquicos, os poderes de se ordenarem e processarem despesa **encontram-se vinculado** e balizado por regras e princípios jurídicos incontornáveis, legalmente tipificados

(artigos 3.º a 11.º da Lei das Finanças Locais) e sujeitos a um regime sancionatório claro.

Assim, nos termos do artigo 4.º, **são nulas** as deliberações de qualquer órgão dos Municípios e Freguesias que determinem ou autorizem a realização de despesas não permitidas por lei.

No que respeita às despesas deve sublinhar-se que o orçamento das entidades do sector local, incluindo naturalmente os Municípios, tem que prever as receitas necessárias para cobrir todas as despesas e deve compreender todas as receitas e todas as despesas de todos os seus órgãos e serviços, bem como os orçamentos das entidades participadas em relação às quais se verifique o controlo ou a presunção de controlo, nos termos dos artigos 40.º (os artigos 41.º e 42.º foram revogados pelo artigo 5.º da Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto, que altera a *Lei das Finanças Locais*).

Por isso a assunção de despesas por parte de Municípios, decorre necessariamente dos seus poderes e competências legais estabelecidos na Lei, concretamente na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Deve, ainda, sublinhar-se que, no âmbito do controlo da despesa pública, concretamente no domínio autárquico, importa referir que “*a autonomia financeira dos entes locais compreende os poderes de ordenar e de processar as despesas legalmente autorizadas*” (assim, JOAQUIM FREITAS ROCHA, *Direito Financeiro Local*, Coimbra Editora, 2014, p. 154), respeitando o princípio da tipicidade das despesas, os princípios da boa gestão, o princípio da proibição de consignação de despesas, publicidade, transparência e as demais regras e princípios orçamentais, a que se refere o artigo 3.º n.º 2 da Lei das Finanças Locais.

E sobre esta dimensão normativa essencial ao rigor das contas públicas, ainda que autárquicas, deve sublinhar-se as vinculações que decorrem



da exigência de cabimentação, compromissos e processamentos formais adequados a que se refere a *Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro* (LCPA) e o artigo 7.º n.º 3 do Decreto-Lei n.º 127/2012 de 21 de junho.

Não pode deixar de lembrar-se que há *responsabilidade financeira*, nos termos legais, realçando-se, aqui, que a *Lei n.º 51/2018, de 16 de agosto*, introduziu na *Lei das Finanças Locais* o artigo 80.º-A (“responsabilidade financeira”), que estabelece o seguinte

1 — Nas autarquias locais, a responsabilidade financeira prevista no n.º 2 do artigo 61.º da Lei n.º 98/97, de 9 de março, na sua redação atual, recai sobre os membros do órgão executivo quando estes não tenham ouvido os serviços competentes para informar ou, quando esclarecido por estes em conformidade com as leis, hajam tomado decisão diferente.

2 — A responsabilidade financeira prevista no número anterior recai sobre os trabalhadores ou agentes que, nas suas informações para o órgão executivo, seus membros ou dirigentes, não esclareçam os assuntos da sua competência de harmonia com a lei.

É, portanto, fundamental, que a despesa que aqui está em causa (arrendamento e pagamento da renda) se “limite” ao necessário e ao “preço de mercado” para arrendamentos do mesmo tipo, pois, como tem sublinhado permanentemente o Tribunal de Contas, no domínio do exercício de poderes discricionários a Administração tem de agir sempre com vista à satisfação do interesse público, o que passa, entre o mais, por uma atuação conforme ao princípio da proporcionalidade (Acórdão n.º 4/2011). Este princípio compreende, em primeiro lugar, a congruência, adequação e idoneidade do meio ou da medida para lograr o fim proposto (princípio da proporcionalidade em sentido amplo), e, em segundo lugar, a proibição do excesso (princípio da proporcionalidade em sentido estrito).

Recorde-se que em termos financeiros, a elaboração de uma proposta para realizar uma determinada despesa, na fase do cabimento, implica,



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

por natureza e no mínimo, a indicação de factos que permitam **integrar aquela despesa na prossecução de um fim específico inerente às autarquias locais** (interesse público local), que o mesmo é dizer que permita integrar a decisão a esta respeitante **nas atribuições das autarquias locais e na competência dos seus órgãos, a que deverá acrescer uma justificação, também factual, em termos da sua eficácia técnica, eficiência e economia.**

Como noutro Acórdão (acórdão n.º 15/2014) expressou o Tribunal de Contas, na zona da discricionariedade, a atividade administrativa e financeira é funcional e materialmente jurídica: visa a aplicação do direito ao caso concreto, na procura da melhor solução orientada pelo fim da norma - o interesse público específico - e deve ser regulada por uma racionalidade jurídica e financeira, em obediência aos princípios constitucionais de que são exemplos os da igualdade, proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade, bem como os princípios financeiros da economia, eficiência e eficácia, princípios esses que funcionam como limites internos do exercício de poderes discricionários por parte da Administração Financeira do Estado, não relevando no domínio da atividade estritamente vinculada.

Conclusão:

Em termos financeiros, deve demonstrar-se a necessidade do arrendamento e a sua despesa “restringir-se” aos “preços de mercado”, que devem, assim, estar demonstrados.



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

VI. Caminhos possíveis

Posto isto, cumpre analisar os caminhos possíveis para o arrendamento e colocação do locado ao serviço do interesse público específico ora em causa.

a. Arrendamento pela Câmara Municipal

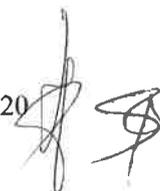
Vimos já que, justificando-se (em termos de interesse público e de boa administração⁸), o Município pode arrendar o imóvel em questão, a “preços de mercado”.

No entanto, o arrendamento não visa uma “utilização pessoal” do locado, pelo que a “cedência” à EPF (para que esta sua empresa cumpra os Protocolos celebrados com o IPP) ou diretamente ao IPP poderá levantar problemas.

Desde logo, quanto à EPF, numa primeira e superficial visão, dado estarmos perante uma entidade privada. Cumpre pois elucidar, como referimos em *Empresas Municipais, S.A. (“S.” de Sociedades, “A.” de Anómalas⁹) e a aplicação do CIRE*, que tais empresas, configuradas como

⁸ Como referimos noutro lugar, a Administração Pública, pela sua razão de ser e pela melhor prossecução do interesse público, está sempre sob os holofotes da eficiência e eficácia, pelo que a fundamentação da sua atividade passe sempre por estes “juízos” (aliados à proporcionalidade); ver CARLOS JOSÉ BATALHÃO, *Novo Código do Procedimento Administrativo – Notas Práticas e Jurisprudência*, Porto Editora, 2.ª Edição, anotação ao artigo 5.º.

⁹ Não trataremos aqui a questão do “abuso da forma jurídico-privada” a que PEDRO GONÇALVES faz referência (nos Cadernos de Justiça Administrativa n.º 84, Nov/Dez. 2010, pág. 29 e 30), ou, por outras palavras, da utilização “insincera” e “farisaica” da forma de sociedade comercial, como adjectiva MIGUEL ASSIS RAIMUNDO (em *As Empresas Públicas nos Tribunais Administrativos – Contributo para a delimitação do âmbito da jurisdição administrativa face às entidades empresariais instrumentais da Administração Pública*, Almedina 2007, pág. 319).

20 

pessoas coletivas privadas, sobretudo em honra à forma que adotam (sociedades anónimas), têm, no entanto, um regime que extravasa do direito privado, em harmonia com a sua característica fundamental de, atendendo à titularidade pública do seu capital social, estarem sujeitas à influência dominante de um município, que detém sobre elas uma supremacia jurídica visível a vários níveis e que determina a existência de uma panóplia de mecanismos ao dispor do respetivo município para a exercer. **As empresas municipais prosseguem interesses públicos municipais como extensão do seu município; constituem uma longa manus do município.**

Nesta esteira, o regime jurídico das empresas municipais é muito marcado pela ligação funcional à atividade administrativa, enquanto entes que prosseguem interesses públicos municipais (movem-se no estrito campo das atribuições do respetivo município), pelo que é um **regime jurídico sui generis**, especial, extravagante, que fica entre o Direito Público e o Direito Privado¹⁰, contrastante com a disciplina comum das sociedades comerciais; é um *Direito Privado publicizado*¹¹.

“Neste ponto se revela, em termos nítidos, a natureza mista do regime

Isto, embora se concorde plenamente que a prática veio demonstrando ao longo dos tempos haver um claro fenómeno de manipulação das formas jurídicas de que fala JOÃO CAUPERS (nas suas palavras, “habilidades e manipulações conceptuais cada vez mais sofisticadas”, em *Introdução ao Direito Administrativo*, 11.ª Ed. 2013, pág. 27).

O que aqui estará sobretudo em foco é a **inexistência de paridade** entre as empresas municipais (sob a forma S.A.) e as vulgares sociedades anónimas, com as consequências necessárias que serão abordadas. Mas não resistimos a citar MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, que “olha para a sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos como o ponto máximo da confusão entre público e privado na atividade administrativa; especialmente quando se assistem a verdadeiros «golpes de teatro» jurídicos, que transfiguram a mais sisuda e empedernida pessoa coletiva pública, na mais moderna, «descomplexada», «competitiva», «flexível» e «proativa» empresa privada” (em *As Sociedades Anónimas de Capitais Exclusivamente Públicos no Novo Contencioso Administrativo*, in “Novas e Velhas Andanças do Contencioso Administrativo – Estudos sobre a Reforma do Processo Administrativo” - coordenação de Vasco Pereira da Silva, AAFDL 2005, pág. 632).

¹⁰ ANTÓNIO CANDIDO OLIVEIRA, *Empresas Municipais e Intermunicipais...*, cit., págs. 137 e segs.

¹¹ PAULO OTERO, *Vinculação e Liberdade...*, cit., págs. 272 e segs e *Legalidade e Administração Pública...*, cit., pág. 798 e 799.

*jurídico a que as empresas municipais societárias ficam submetidas ... que mistura a regulação ordinária do CSC, que atende ao facto de se tratar de sociedades, com a regulação específica do RJSEL, que atende ao facto de se tratar de empresas societárias municipais*¹², revelando, portanto, **especificidades de direito público** que têm consequências decisivas. Não há paridade entre empresas municipais e empresas comerciais...

Por conseguinte, como refere a Comissão de Acompanhamento da Elaboração do Livro Branco, “*As empresas do SEL situam-se no ponto intermédio de um segmento de reta que tem num dos extremos a «produção interna» e no outro a «externalização da produção»*”¹³, e, como tal, acabam por ter uma **natureza híbrida**, que lhes marca o respetivo regime jurídico, estando submetidas a um *tipo diferente de Direito privado*¹⁴, o denominado *Direito comercial administrativo*¹⁵ ou *Direito societário administrativo*¹⁶, que, pela relevância peremptória do interesse público¹⁷, marca claramente as relações que estas empresas estabelecem, em primeiro lugar, com o “seu” município, e, depois, com terceiros. Como já referido, elas *não são o Município, mas completam o Município respetivo; fazem com ele um conjunto*, pelo que, nesta perspetiva, consideramos que, neste caso concreto, em que o interesse municipal é evidente, no cumprimento das suas atribuições e no exercício de competências

¹² PEDRO GONÇALVES, *Regime Jurídico...*, cit., pág. 89.

¹³ Livro Branco, página 28.

¹⁴ Como a doutrina tem largamente sublinhado: MARIA JOÃO ESTORNINHO, BERNARDO DINIZ DE AYALA, LEONEL DE SOUSA, MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, PEDRO GONÇALVES, PAULO OTERO, entre outros.

¹⁵ De que fala PAULO OTERO, em *Da Criação de Sociedades Comerciais por Decreto-Lei*, em “Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Raul Ventura, Vol. II, FDUL, 2003, pág. 130.

¹⁶ Por todos, PEDRO GONÇALVES, *Regime Jurídico das Empresas Municipais*, Almedina 2007, págs. 88 e segs.

¹⁷ Aliás, cumpre aqui referir, em conclusão, que, tal como a doutrina tem realçado, **estas entidades em mão municipal, ao contrário das empresas “realmente” privadas, não têm um espaço de liberdade que é constituído pela autonomia privada, dado a sua ligação organizativa, funcional ou material à atividade administrativa em sentido estrito; daí, desde logo, a sua sujeição aos Direitos Fundamentais (por todos, ver MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, *As Sociedades Anónimas...*, cit., pág. 694 e segs. e *As Empresas Públicas nos Tribunais Administrativos...*, cit., pág. 243 e segs.)**.

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

próprias dos seus órgãos, **o Município está a arrendar “para si”**, cedendo o locado à sua empresa municipal (EPF), que constitui um instrumento de realização das suas próprias atribuições, **para o fim específico determinado** (e constitui orientação estratégica municipal): o *funcionamento dos cursos técnicos superiores profissionais de Desenvolvimento para a WEB e de Dispositivos Móveis e Gestão de PME's*.

No entanto,

Convém afastar alguns perigos, no caso concreto, definindo muito bem o “caminho” da concretização desta relação, pois, conforme identificado nas “premissas de base”, as entidades públicas participantes estão impedidas de uma série de atos relativamente às suas empresas municipais, para além de não poderem, nos termos do n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012, prosseguir as atividades a cargo das empresas locais ou das entidades participadas na pendência da respetiva externalização e na sua exata medida.

Desde logo, não podem conceder empréstimos às empresas locais (cfr. artigo 41.º, n.º 3) e não podem conceder às empresas locais quaisquer formas de subsídios ao investimento ou em suplemento a participações de capital (cfr. n.º 1 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto); por outro lado, a prestação de serviços de interesse geral pelas empresas locais e os correspondentes subsídios à exploração dependem da prévia celebração de contratos-programa com as entidades públicas participantes (n.º 1 do artigo 47.º); por fim, os municípios podem, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 50.º/2012, proceder à contratação respeitante à adjudicação de aquisições de bens ou serviços, locações, fornecimentos ou empreitadas, mas tal não pode originar a transferência de quaisquer quantias para além das devidas pela prestação contratual das empresas locais a preços de mercado.

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

Nesta perspetiva,

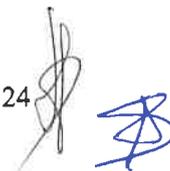
Apesar da necessidade de arrendamento ter surgido por o imóvel onde os cursos estavam a ser lecionados ter sido doado pelo Município e, portanto, para a sua continuidade (e cumprimento das obrigações da EPF assumidas neste âmbito, por protocolo assinado com o IPP) ser necessário arrendar um novo espaço, aquela “cedência” à EPF pode levantar problemas de “*subsídios proibidos encapotados*”, pelo que será necessário ter algum cuidado.

Por outro lado,

Não cremos que possa ser o Município, por exemplo, ao abrigo de um “Acordo de Cooperação” celebrado com o próprio IPP, a “ceder” o locado diretamente ao IPP, pois aí estaria a “ultrapassar” a EPF e as suas atribuições e competências, o que está vedado por lei enquanto se mantém a externalização. Efetivamente, como já dissemos, “*As atividades a cargo das empresas locais ou das entidades participadas não podem ser prosseguidas pelas entidades públicas participantes na pendência da respetiva externalização e na sua exata medida.*” (n.º 2 do artigo 6.º da Lei n.º 50/2012), e, nessa medida, não cremos que a realização e manutenção dos *cursos técnicos superiores profissionais de Desenvolvimento para a WEB e de Dispositivos Móveis e Gestão de PME’s* e, até, o alargamento da oferta formativa profissional no concelho, possa ser acordada diretamente com o Município.

Deverá ser a EPF a contratualizar e definir todas as obrigações do IPP (à semelhança do que acontece com os atuais protocolos existentes, celebrados entre a EPF e o IPP¹⁸), devendo ter a preocupação de “ligar” estritamente a “cedência” do imóvel à lecionação, e enquanto esta durar, dos cursos técnicos superiores profissionais criados pelo IPP ao abrigo do

¹⁸ Que se poderão manter, apenas se alterando o artigo 2.º, face à alteração “das instalações”.



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

Decreto-Lei n.º 43/2015, de 18 de março, e tendo em conta que, nos termos do Regime Jurídico das Instituições de Ensino Superior, aprovado pela Lei n.º 7/2007, de 10 de setembro, o ensino superior politécnico deve “*concentrar-se especialmente em formações vocacionais e em formações técnicas avançadas, orientadas profissionalmente*”, conforme expressamente se determina no n.º 1 do artigo 3.º.

Conclusão:

Sendo o Município a arrendar o imóvel para o fim público municipal específico aqui em causa, consideramos que o deve fazer “cedendo-o” à EPF para efeitos de cumprimento dos Protocolos existentes, e não “diretamente” ao IPP, devendo a “cedência” do locado ficar exclusivamente ligada e dependente da realização e manutenção pelo IPP dos *cursos técnicos superiores profissionais de Desenvolvimento para a WEB e de Dispositivos Móveis e Gestão de PME’s*, havendo assim obrigações sinalagmáticas.

b. Arrendamento pela EPF

Mas equacionamos, ainda, outro caminho.

O de ser a EPF, para cumprimento dos Protocolos celebrados com o IPP, a arrendar, ela própria, o imóvel em causa, pois, conforme decorre do disposto no artigo 4.º dos respetivos Estatutos, esta empresa municipal tem por objeto, em desenvolvimento das atribuições municipais acima identificadas, a criação e exploração de uma ***escola profissional***



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

destinada a ministrar **cursos profissionais e cursos de natureza profissionalizante**, podendo exercer outras atividades complementares necessárias ou convenientes à prossecução do seu objeto, nomeadamente atividades ou eventos, quer em parceria, quer de modo próprio, que estejam ligados aos cursos que ministra ou que de maneira direta ou indireta resposta às necessidades dos *stakeholders*. É, pois, neste âmbito de atuação que se insere a pretensão de (continuar) lecionação dos cursos técnicos superiores profissionais e de criação (manutenção) de um Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional associado à rede de Centros de Aprendizagem Técnico Superior Profissional do IPP, sendo que, como vimos, tais atividades, enquanto externalizadas na empresa municipal, não podem ser prosseguidas pelo município.

Não podemos esquecer que, recordando o que dissemos noutra local¹⁹, em causa no Setor Empresarial Local estão as **atribuições dos municípios** e a sua opção por “externalizar” as respetivas atividades, pelo que o legislador optou por, desde logo, estabelecer o princípio segundo o qual a *constituição de empresas locais deve ser fundamentada na melhor prossecução do interesse público e também na conveniência de uma gestão subtraída à gestão direta face à especificidade técnica e material da atividade a desenvolver* (artigo 6.º, n.º 1), sendo que “as atividades a cargo das empresas locais ou das entidades participadas não podem ser prosseguidas pelas entidades públicas participantes na pendência da respetiva externalização e na sua exata medida” (n.º 2). As empresas municipais substituem-se, pois, ao “seu” município, entidade pública participante, na prossecução daqueles interesses e atividades.

¹⁹ Em *Empresas Municipais...*, cit.

Daí que, claramente, dentro das suas atribuições (leia-se, objeto social) e da autonomia contratual, pode a EPF arrendar as instalações e cedê-las ao IPP, para os fins aqui em causa, ficando este com a contraprestação relacionada com os cursos pretendidos. Uma relação sinalagmática, num *in house* horizontal perfeitamente admissível.

Contudo,

É preciso perceber que o pagamento da renda é uma despesa acrescida da EPF, face a anos anteriores, e que, nos termos do disposto no artigo 62.º da Lei n.º 50/2012, sem prejuízo do disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, as empresas locais são obrigatoriamente objeto de deliberação de dissolução²⁰, no prazo de seis meses, sempre que se verifique uma das seguintes situações:

- a) *As vendas e prestações de serviços realizados durante os últimos três anos não cobrem, pelo menos, 50 /prct. dos gastos totais dos respetivos exercícios;*
- b) *Quando se verificar que, nos últimos três anos, o peso contributivo dos subsídios à exploração atribuídos pela entidade pública participante é superior a 50/prct. das suas receitas;*
- c) *Quando se verificar que, nos últimos três anos, o valor do resultado operacional subtraído ao mesmo o valor correspondente às amortizações e às depreciações é negativo;*
- d) *Quando se verificar que, nos últimos três anos, o resultado líquido é negativo.*

Conclusão:

²⁰ Ver o nosso *Empresas Municipais...*, cit.

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

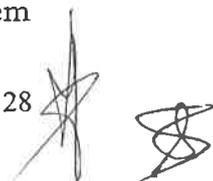
Caso não esteja em causa a sustentabilidade económico-financeira da EPF e a sua dissolução forçada, pode ser a EPF a arrendar o imóvel, para os fins pretendidos, “cedendo-o”, por comodato, ao IPP.

Ora,

VII. Forma jurídica

Seja, sempre a “preços de mercado”, o Município a arrendar e a “ceder” o imóvel à EPF para o fim específico pretendido, seja a EPF a arrendar e receber, para o efeito, a verba do Município, que deu causa à necessidade face à doação das anteriores instalações do Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional (CATESP), cremos que esta vantagem ou benefício deve estar enquadrada nas regras da Lei n.º 50/2012.

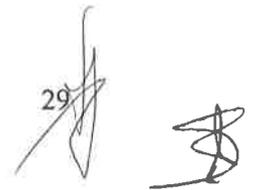
Nos termos do artigo 45.º, n.º 1 a EPF é uma empresa local **de gestão de serviços de interesse geral** pois, *assegurando a universalidade, a continuidade dos serviços prestados, a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos, a coesão económica e social local ou regional e a proteção dos utentes, e, sem prejuízo da eficiência económica, no respeito pelos princípios da não discriminação e da transparência, tem exclusivamente por objeto a prestação de serviços nas áreas da educação, ensino e formação profissional* (alínea a). Como vimos, o Município participante está impedido de uma série de atos, nomeadamente não pode conceder às empresas locais quaisquer formas de subsídios ao investimento ou em suplemento a participações de capital (cfr. n.º 1 do artigo 36.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto) e quaisquer subsídios à exploração terão necessariamente de ser previamente previstos em



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

contratos-programa a celebrar com a entidade pública participante (cfr. n.º 1 do artigo 47.º).

Os contratos programa são instrumentos jurídicos que definem e suportam a realização da “prestação de serviços de interesse geral” e a sua cobertura financeira entre as entidades participantes e as empresas locais. Como se refere na Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto “a prestação de serviços de interesse geral pelas empresas locais e os correspondentes subsídios à exploração dependem da prévia celebração de contratos programas com as entidades públicas participantes” - artigo 47.º n.º 1; ainda segundo o mesmo normativo, “os contratos-programa devem definir detalhadamente o fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual, a finalidade deste, os montantes dos subsídios à exploração, assim como a eficácia e eficiência que se pretende atingir com a mesma, concretizando um conjunto de indicadores ou referenciais que permitam medir a realização dos objetivos sectoriais” - artigo 47.º n.º 2. Trata-se, por isso, com este instrumento jurídico fundamental na ordenação jurídico financeira das empresas locais, de regular e disciplinar financeiramente os subsídios à exploração que cobrem os custos económicos que as empresas locais têm que suportar. Como refere PEDRO GONÇALVES, “o contrato programa surge associado a um propósito fundamentalmente regulador, que enquadra, especifica e completa a disciplina jurídica da relação entre as entidades públicas participantes e as empresas locais” (*Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local*, Almedina, Coimbra 2012, p. 242). Está em causa mais precisamente, ainda segundo o autor, “detalhar, delimitar e concretizar o programa de ação para cuja execução a empresa foi constituída e de definir o quantum das transferências financeiras necessárias ao cumprimento desse programa de ação” (*ob. cit.*, p. 243), devendo, por isso, o contrato



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

programa, definir expressamente os subsídios à exploração que serão atribuídos.

Neste sentido, evitando “*subsídios proibidos encapotados*”, deverá a “cedência” do imóvel (caso em que o arrendamento é efetuado pelo Município) ou a transferência da verba da renda (caso em que o arrendamento é efetuado pela EPF) estar expressamente prevista em contrato-programa.

Do ponto de vista jurídico, o contrato programa é um contrato administrativo, nomeadamente um contrato interadministrativo a que se refere o artigo 338.º do CCP.

Nesse sentido, e relativamente à dimensão financeira *supra* visitada, este contrato está sujeito, naturalmente, às regras das finanças locais acima sucintamente identificadas, devendo *justificar-se*, uma vez mais, a assunção pelo Município ou EPF da despesa inerente à renda a suportar, tendo em devida conta que, nos termos do artigo 40.º, “*As empresas locais devem apresentar resultados anuais equilibrados*” (n.º 1) e “*no caso de o resultado líquido antes de impostos se apresentar negativo, é obrigatória a realização de uma transferência financeira a cargo dos sócios, na proporção da respetiva participação social, com vista a equilibrar os resultados do exercício em causa*” (n.º 2), bem como os casos de dissolução previstos no artigo 62.º (**NOTA:** os artigos 20.º, 32.º, 41.º, 62.º e 67.º da Lei n.º 50/2012 foram alterados pelo artigo 305.º da Lei do Orçamento de Estado para 2019, Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro).

O comodato das instalações arrendadas ao IPP deverá constar dos respetivos instrumentos (contrato-programa e/ou protocolo de colaboração).

Conclusão:



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

Independentemente do caminho a seguir, sendo o Município a suportar, de uma maneira ou de outra, a despesa com a renda, a preços de mercado, cremos que, por cautela, deverá ser previsto em contrato-programa.

VIII. Compromissos plurianuais

O que, atendendo ao horizonte temporal dos cursos, obriga a compromissos plurianuais, que, como se sabe, são competência da assembleia municipal.

Assim, caso seja o Município o arrendatário:

Proposta à Assembleia Municipal para Aprovar e autorizar a despesa inerente à celebração do Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais, bem como sujeitar à autorização da Assembleia Municipal a assunção de compromissos plurianuais

Considerando que:

- a) O Município encontrou imóvel adequado para o cumprimento do Protocolo celebrado entre o a EPF e IPP, para a manutenção da lecionação dos cursos técnicos superiores profissionais e Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional (CATeSP), pelo que será de todo o interesse tomar de arrendamento o referido imóvel a “preços de mercado”;

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

- b) A prospeção efetuada pelos serviços competentes relativa ao mercado de arrendamento para fins não habitacionais naquela localização revela que o montante total do contrato se encontra dentro dos valores de mercado;
- c) O Código dos Contratos Públicos, na sua redação atual, exclui expressamente a aplicação do mesmo a contratos de arrendamento de imóveis ou contratos similares, na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º (“Contratos Excluídos”).
- d) A despesa inerente à celebração deste contrato exige aprovação do órgão colegial executivo do Município e que a assunção dos compromissos plurianuais associados, independentemente da sua forma jurídica, incluindo contratos de locação que, no caso de bens imóveis, configuram arrendamentos, exigem autorização prévia do órgão deliberativo do Município;

Deve a Câmara Municipal deliberar, ao abrigo do disposto no artigo 18.º n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, vigente por força da alínea f) do artigo do artigo 14.º do CCP, na sua redação atual, aprovar:

1. A despesa inerente à celebração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais cuja minuta segue em anexo, pelo período de 3 anos, no valor total de € nos termos do artigo 18.º n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, mediante cabimento, DFD e compromisso referente ao ano de 2019 no valor de, nos termos e para efeito do disposto no artigo 5.º da Lei 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual e de acordo com a dotação orçamental aprovada pela Câmara Municipal.



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

2. Sujeitar à autorização da Assembleia Municipal a repartição dos encargos contratualmente previstos nos termos e para efeito do disposto no artigo 6.º n.º 1 alínea c) da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, na sua redação atual, no valor total de , através da assunção de compromissos plurianuais repartidos da seguinte forma:
- a. Ano de 2019:€;
 - b. Ano de 2020:€;
 - c. Ano de 2021:€;
 - d. Ano de 2022:€;

O presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais está isento de fiscalização prévia nos termos do artigo 47.º, n.º 1, alínea c) da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas.

ANEXOS:

.....

CONCLUSÕES

1. A questão em análise tem alguma complexidade, dado os contornos que a prossecução do interesse público local em causa revela, o que obriga a uma análise bastante extensa, transversal e, por vezes, também ela complexa, conjugando a legislação específica que rege os municípios, as empresas locais e as instituições de ensino politécnico.
2. Tendo em conta o âmbito de aplicação do CCP, os caminhos que aqui se definiram excluem essa sua aplicação.

3. Tendo necessidade do locado, para efeitos da prossecução do interesse público municipal e no âmbito das respetivas atribuições (designadamente nos domínios da *educação, ensino e formação profissional*, bem como da *promoção do desenvolvimento*), o Município pode celebrar contratos de arrendamento e cuja celebração está excluído do âmbito de aplicação do CCP.
4. Pode a Câmara Municipal, perante a ausência de património do domínio municipal, arrendar um imóvel para nele se instalarem aqueles dois cursos técnicos superiores profissionais, a lecionar nas respetivas instalações pelo IPP, e o Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional.
5. Deve, porém, ter-se em devida nota que, em termos financeiros, a renda a pagar deve estar justificadamente dentro dos “preços de mercado”, que devem, assim, estar demonstrados, sob pena de violação de princípios fundamentais do regime financeiro autárquico.
6. Sendo o Município a arrendar o imóvel para o fim público municipal específico aqui em causa, consideramos que o deve fazer “cedendo-o” à EPF para efeitos de cumprimento dos Protocolos existentes, e não “diretamente” ao IPP, devendo a “cedência” do locado ficar exclusivamente ligada e dependente da realização e manutenção pelo IPP dos *cursos técnicos superiores profissionais de Desenvolvimento para a WEB e de Dispositivos Móveis e Gestão de PME's*, havendo assim obrigações sinalagmáticas.
7. Mas equacionamos, ainda, outro caminho, o de ser a EPF, para cumprimento dos Protocolos celebrados com o IPP, a arrendar, ela própria, o imóvel em causa, para (continuar a) lecionação dos cursos técnicos superiores profissionais pelo IPP e criação (manutenção) de um Centro de Aprendizagem Técnico Superior Profissional associado à rede de Centros de Aprendizagem Técnico Superior Profissional do

Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

- IPP, sendo que, como vimos, tais atividades, enquanto externalizadas na empresa municipal, não podem ser prosseguidas pelo município.
8. Contudo, é preciso perceber que o pagamento da renda é uma despesa acrescida da EPF, face a anos anteriores, e que, nos termos do disposto no artigo 62.º da Lei n.º 50/2012, sem prejuízo do disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, as empresas locais são obrigatoriamente objeto de deliberação de dissolução, no prazo de seis meses, sempre que se verifique uma das situações previstas naquele normativo.
 9. Assim, caso não esteja em causa a sustentabilidade económico-financeira da EPF e a sua dissolução forçada, pode ser a EPF a arrendar o imóvel, para os fins pretendidos, “cedendo-o”, por comodato, ao IPP.
 10. Em qualquer caso, independentemente do caminho a seguir, e sendo o Município a suportar, de uma maneira ou de outra, a despesa com a renda, a preços de mercado, de forma a evitar “*subsídios proibidos encapotados*”, deverá a “cedência” do imóvel (caso em que o arrendamento é efetuado pelo Município) ou a transferência da verba da renda (caso em que o arrendamento é efetuado pela EPF) estar expressamente prevista em contrato-programa.
 11. O que, atendendo ao horizonte temporal dos cursos, obriga a compromissos plurianuais, que, como se sabe, são competência da assembleia municipal (pelo que inserimos no parecer uma “minuta de proposta” para esse efeito).

Este o nosso parecer



Carlos José Batalhão
Mestre em Direito
Especialista em Direito Administrativo
Árbitro do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD)
Membro da Associação de Estudos de Direito Regional e Local (AEDREL)
Investigador do Núcleo de Estudos de Direito das Autarquias Locais (NEDAL)

Documentação disponibilizada ou analisada:

- Estatutos da EPF
- Estatutos do IPP
- Escritura Pública de Doação
- Proposta de Transmissão onerosa da quota da sócia minoritária da EPF
- Protocolos celebrados entre a EPF e o IPP
- Decreto-Lei n.º 43/2014, de 18 de março
- Lei n.º 62/2007, de 10 de setembro
- CCP (versão atual)
- Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (versão atual)
- Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (versão atual)
- Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro (versão atual)
- Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto (versão atual, decorrente da LOE 2019)

Porto, 11 de janeiro de 2019

O Consultor Jurídico,

Carlos José Batalhão

