INFORMAÇÃO DE SERVIÇO N.º 411 / **DAJC** / **2022** **11-11-2022**

DE: DAJC – Ana Lázaro

PARA: DAJC – Dra. Fábia Mateus

PROCESSO N.º: DAJC-Ati/26/2022

ASSUNTO: Aquisição de 25 frações não habitacionais no edifício ABC, sito na Rua Marcos Assunção, n.º 4, Pragal

PARECER(ES):	**DESPACHO:**

A – ENQUADRAMENTO

Foi solicitado a esta DAJC, pela Senhora Diretora do DPC, Dra. Célia Franco, a "*apreciação jurídica da minuta de contrato de compra e venda remetida pelo Cartório Notarial da Dra. Dora Mesquita e Carmo, a fim de se poder submeter a aprovação em reunião de Câmara do próximo dia 21/11*.".

B – ANÁLISE

A título prévio, importa esclarecer que, o pedido da Senhora Diretora do DPC, surge na sequência de notificação do Tribunal de Contas para, o Município de Almada remeter, no âmbito de submissão a fiscalização prévia do contrato de compra e venda de 25 frações não habitacionais no edifício ABC, sito na Rua Marcos Assunção, n.º 4, Pragal pelo preço total de € 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil euros), *"instrumento submetido a fiscalização prévia, para que do mesmo faça constar todos os elementos, substanciais e formais, correspondentes ao negócio a celebrar, nomeadamente:*

1. Completa identificação das partes, quer formal, quer de capacidade para o negócio em concreto, incluindo a respetiva quota parte no mesmo;

2. Deliberações dos órgãos municipais que o aprovaram e autorizaram;

3. Informações financeiras e contabilísticas, relativas aos encargos a suportar, incluindo classificação económica e compromisso de fundos;

4. Informações relativas à situação das partes contratantes com o Município, no que diz respeito à sua situação perante as finanças e a segurança social;

5. Completa identificação dos documentos acessórios que se mostraram essenciais para a celebração do negócio.".

*Im*porta assim, analisar a minuta em causa tendo como pressuposto a verificação dos elementos indicados pelo Tribunal de Contas.

Assim,

No que concerne à identificação das partes, a mesma encontra-se completa, no entanto, e no que à capacidade da Senhora Vereadora Francisca Parreira para o negócio em concreto, apenas é aludido um despacho, não constando, pelo menos, ainda, o número desse despacho e a sua data de emissão.

Quanto às deliberações dos órgãos autárquicos, ainda que a Proposta da Câmara Municipal de Almada que deliberará a minuta do contrato a celebrar e a consequente pronuncia da Assembleia Municipal ainda não tenham sido produzidas, entende-se que deverá aludir-se às mesmas, ainda que sem indicação dos números e datas das mesmas.

Da minuta da escritura de compra e venda submetida a análise, não constam quaisquer *"Informações financeiras e contabilísticas, relativas aos encargos a*

suportar, incluindo classificação económica e compromisso de fundos;" conforme solicitado pelo Tribunal de Contas.

Do texto da minuta em análise consta que à data da celebração da escritura de compra e venda, será verificada a situação contributiva da sociedade vendedora junto da Segurança Social e Autoridade Tributária, em conformidade com a exibição de certidões, assegurando-se assim a verificação de tais elementos conforme solicitado pelo Tribunal de Contas.

Verifica-se que a completa identificação dos documentos acessórios que se mostraram essenciais para a celebração do negócio, (os quais, apesar de não se encontrarem devidamente nomeados pelo Tribunal de Contas, julga-se que se subsumem à certidão do registo predial, caderneta predial e licença de utilização), está assegurada.

Sugere-se ainda que, caso os certificados energéticos já se encontrem emitidos, tal informação seja igualmente carreada para a minuta da escritura de compra e venda, tornando o documento mais completo, uma vez que, nos termos da alínea c) do artigo 29º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020 de 7 de Dezembro, o qual estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo a Diretiva (UE) 2018/844 e parcialmente a Diretiva (UE) 2019/944, o vendedor deverá entregar ao comprador a versão original do certificado energético, previamente à celebração do contrato definitivo.

C – PROPOSTA

Face à solicitação do Tribunal de Contas, e com o objeto de tornar a minuta de Escritura de Compra e Venda conforme às exigências de tal entidade, propõe-se que a respetiva minuta seja aperfeiçoada com os seguintes elementos:

1. Indicação do despacho que confere, em concreto, competência à Senhora Vereadora Francisca Parreira para representar o Município de Almada na escritura de compra e venda em causa;
2. Alusão ao número e data da deliberação da Câmara Municipal de Almada que aprova a minuta do contrato a celebrar;
3. Alusão à deliberação da Assembleia Municipal que aprova essa mesma Proposta, ainda que sem indicação de número e data de deliberação;
4. Fazer constar as informações financeiras e contabilísticas, relativas aos encargos a suportar, incluindo classificação económica e compromisso de fundos;
5. Caso já se encontrem emitidos, indicar o número e data de validade de cada um dos certificados energéticos.

A Consultora Jurídica

Assinatura

Assinado por: **ANA CARLA PEREIRA LÁZARO**
Num. de Identificação: 11295998
Data: 2022.11.17 17:07:28+00'00'

CARTÃO DE CIDADÃO