



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL DE CONTAS

1.ª CÂMARA

RESOLUÇÃO N.º 111/FP/15.

Processo n.º 175/PV/2015.

Em Sessão Diária de Visto, o Tribunal de Contas apreciou o Contrato Promessa de Compra e Venda, celebrado entre a Direcção Nacional do Património e a empresa SG21-Sociedade Gestora de Investimentos Imobiliários, Limitada, pelo montante em Akz. 25.738.828.879,50 (Vinte e Cinco Mil Milhões, Setecentos e Trinta e Oito Milhões, Oitocentos e Vinte e Oito Mil, Oitocentos e Setenta e Nove Kwanzas e Cinquenta Cêntimos).

1. DOS FACTOS:

Relevam para a Decisão os seguintes factos, evidenciados por informações e documentos constantes do processo, que se dão por inteiramente reproduzidos:

I. Minuta do Contrato Promessa de Compra e venda do Bem Imóvel do Complexo Administrativo Clássicos de Talatona Fase II, Localizado na Samba, Sector Talatona Residencial n.º 3 B, GU02A, composto por:

- a) 2 (Duas) torres de 10 pisos cada, acima do solo;
- b) Parque de estacionamento com 3 pisos abaixo do solo, com capacidade mínima de 1000 automóveis;
- c) Biblioteca/Mediateca (4.400 m²);
- d) 3 Restaurantes (1.205m²);
- e) Cantina de funcionários (1.080 m²);
- f) Clube para funcionários (2 130 m²);

- g) Ginásio (2.130 m²);
- h) Pavilhão desportivo (2.130 m²).

- II. Consta dos autos a Nota de Cabimentação referente ao pagamento Inicial, no valor de Akz. 25.738.828.879,50 (Vinte e Cinco Mil Milhões, Setecentos e Trinta e Oito Milhões, Oitocentos e Vinte e Oito Mil, Oitocentos e Setenta e Nove Kwanzas e Cinquenta Cêntimos), com o código de despesa 251843.
- III. Consta ainda dos autos, o Despacho Presidencial n.º 02/15, de 05 de Janeiro que autoriza a celebração do contrato de compra e venda, bem como a realização da despesa inerente ao contrato a celebrar com a SG21-Sociedade Gestora de Investimentos Imobiliários, Limitada, no montante de Akz. 25.738.828.879,50 (Vinte e Cinco Mil Milhões, Setecentos e Trinta e Oito Milhões, Oitocentos e Vinte e Oito Mil, Oitocentos e Setenta e Nove Kwanzas e Cinquenta Cêntimos).
- IV. Foi junto ao processo o Despacho s/n.º /2015, de 11 de Maio, de Subdelegação de Poderes, por via do qual o Senhor Ministro das Finanças confere poderes ao Senhor Sílvio Franco Burity, Director Nacional do património do Estado, para outorgar o contrato.
- V. O processo foi submetido ao Tribunal de Contas sem as Declarações de ausência de dívidas ao Fisco e à Segurança Social, Alvará Comercial actualizado e proposta financeira da empresa contratada, razão pela qual a Direcção dos Serviços Técnicos solicitou-os através dos Ofícios n.ºs 406 e 449/CG/FP/TC/2015, de 06 de Agosto e 14 de Setembro, respectivamente. A entidade contratante, por meio do Ofício n.º 1163/DGP/DNP/2015, de 05 de Outubro, submeteu os dois primeiros documentos (Declarações de ausência de dívidas ao Fisco e ao INSS) e um

auto de vistoria emitido pelo Centro de Apoio ao Empreendedorismo Comercial do Ministério do Comércio em substituição do Alvará comercial.

APRECIÇÃO

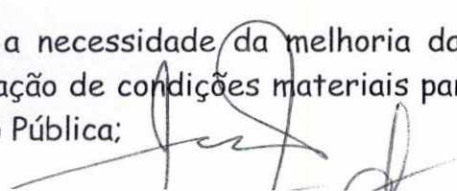
- I. O contrato em análise tem como objecto o contrato Promessa de aquisição de todos os direitos que incidem sobre o terreno e os edifícios Bem Imóvel do Complexo Administrativo Clássicos de Talatona a serem implantados sobre o mesmo.
- II. A aquisição de bens imóveis por parte do Estado é regulada pela Lei n.º 18/10, de 06 de Agosto, que no seu artigo 29.º, permite ao Estado adquirir direitos reais ou outros direitos sobre bens imóveis para instalações e funcionamento dos seus serviços.
- III. Os intervenientes na celebração do contrato, quer por parte da entidade contratante, quer da contratada, estão suficientemente identificados assim como o objecto e o prazo de execução, em obediência ao disposto no artigo 110.º, da Lei da Contratação Pública.
- IV. O Presidente da República, Titular do Poder Executivo, por via do Despacho Presidencial n.º 02/15, de 05 de Janeiro, e nos termos das disposições combinadas das alíneas b) e d), do artigo 120.º, da Constituição da República de Angola, alínea a) do artigo 30.º, 34.º e 37.º, conjugado com o n.º 4 do Anexo II, todos da Lei n.º 20/10, de 07 de Setembro, autorizou o Ministro da Finanças a representar o Estado Angolano na celebração do contrato e nos demais actos que o envolvem.
- V. Consta dos autos uma garantia bancária emitida a título de caução definitiva pelo Banco Espírito Santo Angola, à data dos factos, no valor Akz. 1.286.941.443,98 (Um Mil Milhão, Duzentos e Oitenta e Seis Milhões, Novecentos e Quarenta e Um Mil, Quatrocentos e Quarenta e Três Kwanzas e Noventa e Oito Cêntimos), correspondente a 5% do valor contratual, em obediência ao disposto no artigo 103.º, da Lei n.º 20/10, de 09 de Setembro, que impõe que o adjudicatário garante, através de uma

caução definitiva o exacto e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato.

- VI. As despesas decorrentes do contrato circunscrevem-se no âmbito das despesas plurianuais, e prevê-se que os pagamentos dos valores remanescentes sejam efectuados nos exercícios económicos de 2016 e 2017.
- VII. Resulta dos artigos 32 e 33.º da Lei 18/10, de 06 de Agosto, que a aquisição pelo Estado de qualquer direito sobre imóveis deve ser antecedida de avaliação oficial, entretanto o processo em questão foi submetido ao Tribunal sem o respectivo relatório, violando-se assim as citadas disposições legais.
- VIII. A alínea a) do n.º 1 da cláusula 4.ª do contrato, sob epígrafe forma e condições de pagamento, dispõe que após a obtenção do visto do Tribunal de Contas, o promitente-comprador, pagará o montante de Akz. 3.860.824, 331,93 (Três Mil Milhões, Oitocentos e Sessenta Milhões e Oitocentos e Vinte e Quatro Mil, Trezentos e Trinta e Um Kwanzas e Noventa e Três Cêntimos), correspondente a 15% do valor global do contrato, a título de pagamento inicial.
- IX. Estabelece o artigo 441.º do Código Civil que no contrato promessa de compra e venda, presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço. Portanto, da combinação destas duas disposições legais, podemos concluir que o pagamento inicial a que a cláusula 4.ª do contrato faz alusão, é o sinal.

DECISÃO

Considerando a necessidade da melhoria da prestação dos serviços públicos que passa pela criação de condições materiais para o melhor desempenho dos órgãos da Administração Pública;



Pelos fundamentos acima aludidos e sem mais considerações, decide este Tribunal, em Sessão Diária de Visto, conceder o Visto ao contrato em apreço, recomendando à Direcção Nacional do Património do Estado que, em próximas contratações, observe escrupulosamente o seguinte aspecto:

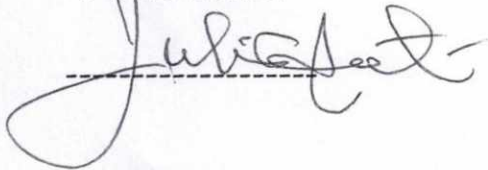
1. Que nos processos de aquisição de direitos sobre imóveis, respeite todos os requisitos exigidos na Lei n.º 18/10, 06 de Agosto, Lei do Património Público, sobretudo no que concerne à avaliação oficial.

Notifique-se

São devidos emolumentos.

Luanda, aos 26 de Outubro de 2015.

O Juiz Relator



O Juiz Adjunto

