



REPÚBLICA DE ANGOLA
TRIBUNAL DE CONTAS

Resolução Nº89/P/15

Proc nº296/15

Pelo ofício de 17 de Junho de 2015, o Embaixador da República de Angola nos Países Baixos, veio, nos termos do nº 3 do artº 8º da Lei nº 13/10, de 9 de Julho, remeter o processo relativo ao contrato de compra e venda do imóvel onde se encontra a funcionar os serviços da Embaixada de Angola na Holanda, celebrado entre Robert Anthony Nederlof, designado por vendedor e a República de Angola, representada pelo Embaixador de Angola, Luís de Almeida, designado por comprador.

Para instruir o pedido, os serviços remeteram o contrato de compra e venda, o Despacho do Ministro das Finanças, o dossier da avaliação do imóvel, o ofício de 17 de Junho do corrente ano, da Embaixada de Angola na Holanda dirigido ao Ministro das Finanças, bem como dois anexos em língua inglesa.

O processo deu entrada no Tribunal de Contas, a 24 de Junho do corrente ano.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

Questão prévia

Em 21 de Junho, por via telefónica e com carácter de urgência, a relatora deste processo, solicitou ao Ministério das Relações Exteriores, a tradução dos documentos que a Embaixada trocou com os vários intervenientes deste negócio e até ao presente momento em que se profere esta decisão, os mesmos não foram remetidos, deixando aos Serviços deste Tribunal a interpretação linguística dos mesmos, facto que poderá acarretar discrepância da sua tradução.

Com base nos referidos documentos podem dar-se por apurados os seguintes factos relevantes para a decisão da causa.

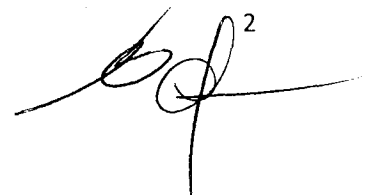
1. Pelo ofício de 17 de Junho do corrente ano, o actual Embaixador da República de Angola, na Holanda, A. Ribeiro, remeteu, para efeitos de fiscalização preventiva, o contrato de compra e venda do imóvel onde se encontra a Embaixada de Angola;

2. Na mesma data, o Embaixador enviou um outro ofício ao Ministro das Finanças, dando conta que “o proprietário do edifício, através do seu advogado vai enviar o assunto a Tribunal, pois considera que o contrato de compra e venda assinado pelo Embaixador Luís de Almeida é plenamente válido, tendo-lhe sido outorgado poderes para a sua assinatura”;

3. De entre as cláusulas deste contrato, assumem particular relevância as seguintes:

a) O preço da transacção é de EUR 5.750.000 (2.1);

b) A intenção das partes é celebrar a escritura notarial de transferência da propriedade vendida no dia 1 de Maio de 2014 (5.1);

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'L' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small superscript '2' to the right.

c)O teor do presente contrato será formalizado em pormenor aquando da escritura notarial de transferência da propriedade vendida (4.1);

d)O comprador depositará uma garantia bancária de valor igual a 10% do preço de compra da propriedade vendida (...) no prazo de 10 dias após a data de assinatura pelas partes do presente contrato (8.1);

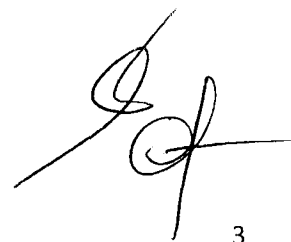
e)Na medida permitida por lei, nenhuma das partes do presente contrato pode cessar, dissolver ou anular o presente contrato (10.2);

d)O presente contrato será regulado pela lei holandesa (10.4);

4. Conforme data manuscrita na página das assinaturas, o contrato foi formalizado a 17 de Novembro de 2014;

5. O então Embaixador Luís de Almeida terá sido exonerado do cargo de Embaixador de Angola, na Holanda, a 25 de Agosto de 2014, data do Decreto Presidencial 226/14, publicado a 1 de Setembro de 2014, no DR, I Série de 01.09.14, nº 161, nomeando-o para o cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Angola, acreditado na Missão Angolana junto da Comunidade de Países de Língua Portuguesa-CPLA-

6. Por despacho de **31 de Outubro de 2014** (67 dias depois do Decreto Presidencial nº 224/10) o Ministro das Finanças subdelegou plenos poderes ao Embaixador de Angola, Luís José de Almeida, referindo-o como Embaixador de Angola na Holanda, para outorgar, em representação do Ministério das Finanças, **o contrato promessa de compra e venda do imóvel** localizado em (...);



7. Nesse diploma, concede igualmente poderes para determinar o conteúdo do contrato de compra e venda e para substabelecer (...) e que:

“ (...) A Embaixada de Angola na Holanda, cumpra com as formalidades legais, juntando para o efeito todos os documentos exigíveis, legalmente, enviando o respectivo processo à fiscalização preventiva do Tribunal de Contas;

8. Damos por inteiramente reproduzido o dossiê da avaliação do imóvel, feita pela agência especializada denominada “MVGM,” que o avaliou em Euros 1.446,889;

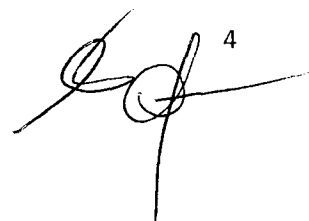
9. Da correspondência trocada entre os advogados ditos representantes das partes de “Loyens & LoeffNV”, representando o devedor e Clifford Chance LLP,” representando a República de Angola, refere-se numa carta datada de 15 de Junho de 2015, que o montante de doze milhões de dólares (*referidos como necessários para a compra do imóvel objecto desta decisão e da residência do Embaixador de Angola na Holanda*) foram transferidos pelo Ministério das Finanças de Angola, não sendo mencionada a conta destino desta transferência.

Pelo ofício de 14 de Agosto de 2015, foi a embaixada questionada sobre o assunto.

Apreciando

Qualificação jurídica do contrato

A) De acordo com a matéria probatória urge começar por analisar o documento tipo intitulado de “Contrato de compra e venda”, submetido a visto deste Tribunal, à luz das boas regras hermenêuticas,



4

atendendo particularmente aos termos nele empregados e ao sentido e fins visados pelas partes.

O artº 847º do Código Civil define o contrato de compra e venda como um “contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço” e quando se tratar de imóveis, só é válido se for celebrado por escritura pública, acresce o artº 875º.

Nos termos do artº 879º, a compra e venda tem como efeitos essenciais:

- a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito;
- b) A obrigação de entregar a coisa;
- c) A obrigação de pagar o preço.

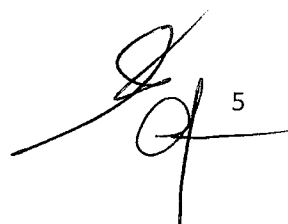
As partes definiram o contrato como “Contrato de Compra e Venda.”

B) Ora não pode duvidar-se – independentemente da denominação que as partes quiseram atribuir, ao longo deste processo- que estamos perante um “contrato promessa de compra e venda”, atendendo às seguintes condições contratuais:

*A intenção das partes é celebrar a escritura notarial de transferência da propriedade vendida no dia **1 de Maio de 2014**;*

*O comprador depositará uma garantia bancária de valor igual a 10% do preço de compra da propriedade vendida (...) no prazo de **10 dias após a data de assinatura pelas partes do presente contrato**;*

O contrato submetido a visto é um contrato promessa de compra e venda, tipificado na lei, nos artºs 441º e segts do Código Civil, aplicável subsidiariamente à Administração Pública.



5

Parece-nos, também, ter sido esta a interpretação do Ministro das Finanças quando no seu Despacho de **31 de Outubro de 2014**, subdelegou plenos poderes ao Embaixador Luís de Almeida, para outorgar, em representação do Ministério das Finanças, **o contrato promessa de compra e venda do imóvel.**

Porém acrescerá referir que à luz do acordado entre as partes, a lei holandesa poderá dispor mecanismos contratuais de formato diferente do aplicado em Angola.

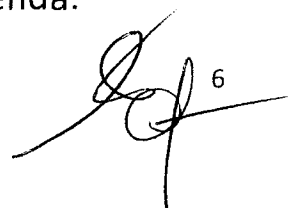
C) Uma contradição importante no contrato assinado entre partes e peça nuclear deste processo, consiste no facto de no cabeçário do mesmo, figurar a expressão “_____ **Março 2014**” e na última página do contrato estar a manuscrito e de forma expressa, a data de **17 de Novembro de 2014**. São datas contraditórias, merecendo esta última credibilidade, pelo facto de estar aposta a manuscrito, a da primeira não mencionar o dia.

Esta contradição sendo confrontada com o nº 5 da cláusula 5ª, onde se refere que a escritura será celebrada no dia 1 de Maio de 2014, confere a este documento nuclear insuficiente validade jurídica, sendo evidente a falta de zelo dos seus assinantes.

Assim sendo, a data da assinatura do contrato põe em causa o conteúdo das cláusulas relativas à garantia (sinal) e à data da escritura notarial de transferência da propriedade.

A subsequente escritura de compra e venda não foi celebrada em 1 de Maio de 2014, e não observa o clausulado do contrato promessa de compra e venda referido.

O processo não se concluiu com o contrato de compra e venda.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines. A small number '6' is written at the bottom right of the signature.

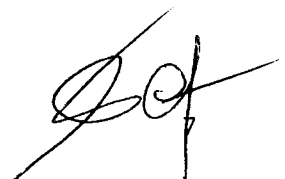
C. Nos termos do artº 8º do Decreto executivo conjunto nº 112/99 de 17 de Setembro, *“O Ministério das Finanças poderá delegar os seus poderes para a celebração da escritura notarial e registo dos imóveis adquiridos ao chefe da missão diplomática ou consulado.”*

Por Despacho nº 36/2014 de **31 de Outubro de 2014**, o Ministro das Finanças concedeu plenos poderes ao Embaixador de Angola, Luís José de Almeida, para outorgar, em representação do Ministério das Finanças, o contrato promessa de compra e venda (...).

Como consta da matéria probatória o Embaixador Luís de Almeida terá sido exonerado do referido cargo a 25 de Agosto de 2014, data em que foi nomeado para o cargo de Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário da República de Angola, acreditado na Missão Angolana da Comunidade de Países de Língua Portuguesa-CPLA, o que significa que já não tinha legitimidade para assinatura do contrato, devendo esta missão ser atribuída ao Embaixador Alberto do Carmo Bento Ribeiro, nomeado para o cargo de Embaixador da República de Angola, acreditado no Reino dos Países Baixos.

D) Importa, para já, identificar e definir qual o regime legal actual que regulamenta **as formas de aquisição** e reabilitação dos imóveis do Estado, particularmente os destinados à instalação das representações diplomáticas e consulados de Angola no exterior.

Esta matéria é regulamentada pelo Decreto executivo conjunto nº 112/99, de 17 de Dezembro que no seu artº 1º diz que “O presente diploma visa a criação de métodos para **aquisição** e reabilitação de imóveis destinados à instalação de missões diplomáticas e consulados da República de Angola no exterior.



O artº 2 refere que “ É da exclusiva competência dos **Ministérios das Finanças e das Relações Exteriores** a aquisição dos referidos imóveis (...)” e o nº 2 do mesmo artigo estipula que “poderão as instituições referidas fazer recurso a empresas ou entidades especializadas, nacionais ou estrangeiras, para avaliação dos imóveis.”

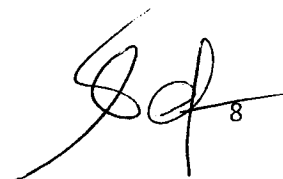
Nos termos do artº 5 “Os Ministérios das Finanças e das Relações Exteriores constituirão uma **comissão** integrada por funcionários destes organismos, **que avaliará e negociará com os respectivos proprietários** ou seus legítimos representantes **o valor da aquisição dos imóveis**”

Os procedimentos legais estabelecidos neste diploma legal não foram respeitados, pois, o preço transaccionado não foi encontrado através de uma **comissão** integrada pelos Ministérios das Finanças e das Relações Exteriores, a quem competia avaliar e negociar com o respectivo proprietário o valor da aquisição do imóvel, como exige o artº 5º.

Por outro lado, o artº 32º da Lei 18/10 de 6 de Agosto (Do Património do Estado) **proíbe a aquisição pelo Estado** de qualquer direito sobre bens imóveis, incluindo o direito de arrendamento, **sem que tenha sido previamente objecto de avaliação oficial**, o que reforça aquela proibição.

Assim, o Despacho do Ministro das Finanças concedendo poderes para aquisição do imóvel, teria que ser precedido da avaliação oficial.

E) Nos termos do artº 6º do citado decreto “**Cabe ao Ministério das Finanças**, através da Direcção Nacional do Património do Estado, inscrever no OGE e gerir as dotações orçamentais necessárias à

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a small number '8' at the end.

reabilitação e **aquisição dos imóveis (...)** sobre cujas propostas tenham caído decisão favorável.

Havendo um Despacho do Ministro das Finanças de 31 de Outubro de 2014, concedendo poderes ao Embaixador Luís de Almeida para outorgar o contrato promessa de compra e venda; (...) enviando à Direcção Nacional do Património do Estado, uma via do contrato e do respectivo título de propriedade (...), desconhecemos se foram disponibilizados fundos para cobertura dos encargos com esta aquisição, pese embora a correspondência entre as ditas partes o refiram na correspondência trocada.

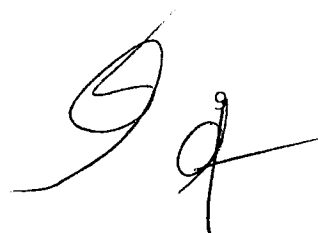
Sobre este facto foi questionada a Embaixada que prestou os seguintes esclarecimentos:

“Confirmamos que o valor referente aos investimentos com as aquisições dos Imóveis Chancelaria da Missão Diplomática e Residência Oficial, foi transferido pelo Ministério das Finanças para a conta da Embaixada da República de Angola na Holanda, em Haia.

Assim sendo e por não ter sido realizado ainda a compra dos referidos imóveis, o montante em questão encontra-se depositado em conta própria e em nome desta Embaixada, conforme cópia do extracto de conta.

F) Foi junto ao processo o dossiê de avaliação do referido imóvel, realizada por uma agência especializada que apurou o valor de Euros 1.446,889, contra o valor de venda do contrato em Euros 5.750,000 .

A distância temporal entre datas do contrato e a desta avaliação, permite concluir, que não foram alterações no mercado imobiliário



Europeu que justifiquem esta avaliação de quatro vezes no valor atribuído ao mesmo imóvel.

G) Nos termos do artº 30º da Lei nº 18/10 de 6 de Agosto, “A aquisição onerosa, pelo Estado, de quaisquer direitos sobre bens imóveis é efectuada nos termos dos procedimentos de aquisição estabelecidos no regime jurídico vigente sobre a contratação pública.”

Estipula o nº 1 do artº 8º da Lei nº 13/10 de 9 de Julho que “ *A fiscalização preventiva tem por fim verificar se os actos e os contratos a ela sujeitos estão conformes as leis vigentes e se os encargos deles decorrentes têm cabimentação orçamental.*”

O contrato foi celebrado a 17 de Novembro de 2014 e deu entrada no Tribunal de Contas, a 23 de Junho de 2015.

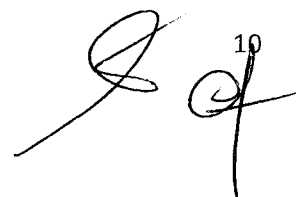
Considerando a data de registo da entrada do processo no Tribunal de Contas, constata-se que houve desrespeito do prazo de remessa (**60 dias**) a que alude nº 12 do artº 8º da citada lei.

Alerta-se para que o incumprimento do referido prazo constitui infracção sancionável nos termos do disposto na alínea i) do artigo 29º da mesma lei.

Decisão

As entidades públicas estão obrigadas a observar o que elas próprias, no quadro legal aplicável, estabeleçam.

Neste procedimento andaram mal os Ministérios das Finanças e das Relações Exteriores; não exercendo a fiscalização dos actos que são da sua exclusiva competência, como refere o artº 2º do Decreto executivo conjunto nº 112/99 de 17 de Dezembro, conjugado com o artº 46º da



10

Lei nº18/10 de 6 de Agosto, nº 12 do artº 8º da Lei nº 13/10, de 9 de Julho.

Nos termos do artº 92º da Lei nº 18/10, de 6 de Agosto, “a inobservância dos princípios e das demais disposições da presente lei determina a **nulidade dos actos jurídicos de aquisição**, administração ou de alienação do património público.”

A nulidade é um dos fundamentos de recusa de visto, de acordo com o o nº 1. da alínea a) do art.63º da mesma lei.

Termos em que vai recusado visto.

Dê-se Conhecimento aos Ministros das Finanças e das Relações Exteriores.

Luanda, 18 de Agosto de 2015

Juízas Conselheiras,

Conceição
Conceição