

PARECER JURÍDICO N.º 1 / CCDR-LVT / 2011

Validade • Válido

JURISTA

MÁRIO VIEGAS

ASSUNTO POCAL / FINANÇAS LOCAIS

QUESTÃO

- A Câmara Municipal, no âmbito de candidatura ao Programa Operacional Regional do (...) pretende obter financiamento, para a empreitada de construção do Complexo Escolar (...), a qual envolve, a construção de edifício e arranjos exteriores.
- No que respeita ao terreno onde se pondera implantar a dita construção, informa a edilidade que esse bem imóvel foi adquirido, no ano de 1981, pelo preço de € 20.999,39, o qual ficou em regime de compropriedade, entre os Municípios de (...), de (...) e de (...).
- A 20 de Novembro de 2010, foi formalizada a compra pelo Município de (...), da quota - parte não especificada, do Município de (...), sobre aquele bem imóvel, pelo preço de € 587, 92.
- A 22 de Maio de 2010, o imóvel foi objecto de uma avaliação efectuada por uma entidade particular, tendo dali resultado o valor de € 272.000,00.
- Sucede que, o ponto 4.1.1 dos critérios de valorimetria, contidos no Decreto-Lei n.º 54-A/99, de 22 de Fevereiro (POCAL), prevê que o activo immobilizado deve ser valorizado ao custo de aquisição.
- No entanto, o valor de aquisição do imóvel (dizemos nós, da quota parte) ao Município (...), apresentou um carácter pouco oneroso, não só porque se tratou de um contrato de compra e venda entre municípios, mas também devido aos fins a dar ao bem (construções escolares), ou seja, o valor de aquisição do bem, foi bastante inferior ao valor real do mesmo.
- Assim, pretende o Município, saber qual o valor pelo qual o bem imóvel deverá ser registado contabilisticamente, e caso seja o valor de aquisição, se existe alguma forma desse registo se efectuar atendendo a um valor distinto do valor de aquisição.

(Registo contabilístico de um bem imóvel)

PARECER

A)-Do registo contabilístico do imóvel em sede de Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais (POCAL), adquirido pelo Município

No que concerne a esta questão, começamos logo por referir que o [Decreto-Lei n.º 54-A/99, de 22 de Fevereiro](#), aprovou o Plano Oficial de Contabilidade das Autarquias Locais (POCAL), veio introduzir o regime de contabilidade a que passaram a estar sujeitos os municípios, entre outras entidades pertencentes à administração local.

Ora, nesse POCAL, um dos princípios contabilísticos a observar, neste caso concreto, pelo Município, de modo a obter-se uma imagem verdadeira e apropriada da situação financeira, dos resultados e da execução orçamental daquelas entidades, é o **princípio do custo histórico, segundo o qual os registos contabilísticos devem basear-se em custos de aquisição ou de produção, ver alínea e), do ponto 3.2.**

Na linha de concretização daquele princípio contabilístico, o critério de valorimetria a aplicar às immobilizações (o imóvel em causa é um bem de immobilizado) e, vertido no ponto 4.1.1., rege no sentido de que o activo immobilizado, incluindo os investimentos adicionais ou complementares, **deve ser valorizado ao custo de aquisição ou ao custo de produção.**

Acrescenta ainda o ponto 4.1.2 que, e agora passamos a transcrever (...) **Considera-se como custo de aquisição de um activo a soma do respectivo preço de compra com os gastos suportados directa e indirectamente para o colocar no seu estado actual (...).**

Na situação "sub iudice", segundo depreendemos da explanação do Município, o imóvel não sofreu qualquer alteração (por exemplo: resultante de construções, edificações, loteamentos, entre outros), logo, teremos de considerar como custo de aquisição do bem, o preço de compra e, agora dizemos nós, da quota-parte do Município na comunhão do imóvel, neste sentido, n.º 2, do art. 1403.º, do Código Civil (parece resultar da exposição do município que o imóvel versado, encontra-se em regime de compropriedade).

PARECER JURÍDICO N.º 1 / CCDR-LVT / 2011

Apesar de não decorrer da explanação do Município que o imóvel se encontra no domínio público municipal (presumimos que o bem se encontra no domínio privado do município), porém, na hipótese do bem eventualmente se integrar nesse domínio, nos termos do ponto 4.1.7, a valorização desse bem, seria efectuada, sempre que possível, ao custo de aquisição ou ao custo de produção; aqui neste eventual caso, seria ao custo de aquisição do imóvel, em rigor, como já dissemos, da quota parte na comunhão do imóvel.

Aliás, note-se que, de acordo com a disciplina plasmada na [Portaria n.º 671/2000, de 10 de Março](#) de 2000, cadastro e inventário dos bens do Estado (CIBE) e, agora destacando-se para a situação em apreciação, os objectivos do CIBE, referidos na alínea b), do art. 1.º, que se traduzem na definição dos critérios de inventariação que deverão suportar o novo regime de contabilidade patrimonial a que os serviços públicos passaram a estar sujeitos, nos termos do disposto no art. 31.º, sem prejuízo dos critérios de valorimetria definidos no Plano Oficial de Contabilidade Pública, aqui entenda-se também, no POCAL, os bens do activo imobilizado deverão ser valorizados consoante, entre outras referências, o custo de aquisição (como se verifica, trata-se de um critério estabelecido em total consonância com o critério estabelecido no ponto 4.1.1, do POCAL).

Contudo, e agora voltando ao POCAL, rege o ponto 4.1.12 que, como regra geral, os bens do imobilizado não são susceptíveis de reavaliação, salvo se existirem normas que a autorizem e que definam os respectivos critérios de valorização.

Neste contexto, importa salientar que o imóvel após a sua aquisição e, durante a fase de administração (que se reconduziu tão só à manutenção do mesmo na titularidade do Município), não sofreu alteração patrimonial, que alterasse o valor do bem ou a sua vida útil, de modo a permitir a sua reavaliação, como manda a alínea b), do art. 30.º, da Portaria n.º 671/2000 (CIBE).

Assim, dada a inexistência de verificação dos requisitos dos quais depende a reavaliação dos bens imóveis, parece-nos que o registo contabilístico deste bem imóvel, deverá ser efectuada pelo seu valor de aquisição, conforme dita o ponto 4.1.1. do POCAL.

CONCLUSÃO

1. No âmbito do POCAL, na linha de concretização do princípio do custo histórico, o critério vertido no ponto 4.1.1 de valorimetria a aplicar às imobilizações (o imóvel em causa é um bem de imobilizado), rege no sentido de que o activo imobilizado, incluindo os investimentos adicionais ou complementares, deve ser valorizado ao custo de aquisição ou ao custo de produção.
2. Acrescenta ainda o ponto 4.1.2 que, considera-se como custo de aquisição de um activo a soma do respectivo preço de compra com os gastos suportados directa e indirectamente para o colocar no seu estado actual.
3. Neste contexto, importa salientar que o imóvel após a sua aquisição e, durante a fase de administração (que se reconduziu tão só à manutenção do mesmo na titularidade do Município), não sofreu alteração patrimonial, que alterasse o valor do bem ou a sua vida útil, de modo a permitir a sua reavaliação, como manda a alínea b), do art. 30.º, da Portaria n.º 671/2000 (CIBE).
4. Assim, dada a inexistência de verificação dos requisitos dos quais depende a reavaliação dos bens imóveis, parece-nos que o registo contabilístico deste bem imóvel (integre este bem o domínio público ou privado municipal) deverá ser efectuada pelo seu valor de aquisição, conforme dita o ponto 4.1.1. do POCAL.

LEGISLAÇÃO

- Decreto-Lei n.º 54-A/99, de 22 de Fevereiro
- Portaria n.º 671/2000, de 10 de Março