



S. João da Madeira
Câmara Municipal

ANEXO II

Informação jurídica "Da não construção do 3º parque de estacionamento subterrâneo no âmbito do contrato de concessão de obras públicas relativo ao estacionamento subterrâneo e de superfície em São João da Madeira"

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 10-01-2022

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE

S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão: Ordinária de 02 de 2022

PARECER

1. INTRODUÇÃO

No âmbito do Ajuste Direto n.º 06/2019, relativo à prestação de serviços de assessoria financeira para a eventual concessão do serviço de gestão e exploração dos parques de estacionamento da cidade de S. João da Madeira, foi-nos solicitado a emissão de um parecer sobre os fundamentos económicos e financeiros que justifiquem o pagamento de uma indemnização por parte do município e, se possível, uma indicação de qual poderá ser o valor indicativo dessa mesma indemnização.

Estará assim em causa apurar se se justificará, ou não, o pagamento de uma compensação, pelo Município à Concessionária, em caso de cessação antecipada do contrato de concessão, independentemente da forma como esta cessação do contrato de verificar.

Na elaboração do presente parecer foi tomado em consideração o parecer emitido pela Sérvulo e Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL, em 4 de maio de 2020, relativo à "extinção do contrato de concessão de obras públicas relativo a estacionamento subterrâneo e de superfície em São João da Madeira", em que foram identificadas três modalidades distintas, e alternativas, de interrupção do contrato.

Foi igualmente tomado em consideração o parecer emitido pela mesma Sociedade de Advogados, em 16 de junho de 2020, abordando a temática "da não construção do 3.º parque de estacionamento subterrâneo no âmbito do contrato de concessão de obras públicas relativo a estacionamento subterrâneo e de superfície em São João da Madeira".

2. ANTECEDENTES

Na sequência de um concurso público internacional, o Município de São João da Madeira celebrou, em 11 de abril de 2001, um contrato de concessão de obras públicas com a ECOP – Empresa de Construção e Obras Públicas Arnaldo Oliveira, S.A., envolvendo "a constituição de direito de superfície destinado à construção e exploração de três parques de estacionamento subterrâneo e concessão da exploração de parcómetros à superfície".

O contrato previa um prazo de 50 anos para a manutenção do direito de superfície relativo ao subsolo dos prédios destinados à construção dos três parques de estacionamento subterrâneo e consequente exploração dos mesmos, enquanto a duração da exploração dos parcómetros à superfície foi de apenas 5 anos.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-01-2022

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

CAM.
MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-01-2022

A ideia de que as imparidades reconhecidas, relativamente aos dois parques de estacionamento de São João da Madeira, sejam particularmente significativas, aproximando-se muito do respetivo valor bruto do ativo intangível, deduzido de amortizações, é ainda reforçada pelas reconhecidas baixas taxas de ocupação que lhe estão associadas.

Como veremos seguidamente, a própria Concessionária reconhece, com base na informação que disponibilizou, que a rentabilidade operacional destes dois parques é negativa, tendo mesmo ultrapassado a centena de milhar de euros em 2018.

Deste modo, e embora não se possa determinar com rigor qual o valor da parte do equipamento que ainda não esteja totalmente amortizado, depois de deduzidas as imparidades reconhecidas (justo valor dos parques), é possível concluir com razoável segurança que este valor representará apenas uma reduzida parcela do referido montante de 4.710.167 euros referido nos relatórios emitidos por uma sociedade de revisores oficiais de contas, não nos espantando que tal possa representar um valor em torno dos 5% daquele montante.

A segunda componente a considerar, para efeitos de determinação da compensação a pagar à Concessionária refere-se a lucros cessantes.

Mais uma vez, nos deparamos com insuficiência de informação suscetível de permitir apurar o que possam ser os lucros cessantes decorrentes da exploração dos dois parques de estacionamento subterrâneo de São João da Madeira.

No entanto, considerando que o justo valor dos ativos intangíveis que possam estar associados a estes dois parques já tem em consideração a valorização do direito de cobrar as taxas de estacionamento que sejam devidas pela utilização futura dos referidos parques de estacionamento, então não poderá ser considerado, adicionalmente, qualquer montante de lucros cessantes, sob pena de se estar a efetuar uma dupla contabilização deste montante, por já estar considerado no justo valor do ativo intangível que viesse a ser considerado.

Acresce que, de acordo com o que tem sido perceptível que possa ser a avaliação das perspetivas futuras que a Concessionária percebe para estes dois parques, conjugado com as baixas taxas históricas de ocupação dos mesmos, é de admitir que as expectativas de lucros futuros sejam bastante reduzidas ou mesmo nulas, havendo mesmo alguma sensação de que o entendimento predominante é de que a exploração dos parques irá continuar a revelar-se deficitária.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
9. JOÃO DA MADEIRA
Secretário: *[assinatura]*
10 de 02 de 2022

Estará aqui a principal razão para que a Concessionária nunca tenha manifestado interesse, e disponibilidade, em encetar a construção deste terceiro parque, não obstante ter assumido esta obrigação contratual, quando assinou o contrato de concessão. E com o desenvolvimento da concessão, sem nunca ter gerado os níveis de rentabilidade que eram expectáveis, mais se reforçou a indisponibilidade da Concessionária para equacionar a construção deste terceiro parque de estacionamento.

Acresce, conforme relatado num dos pareceres jurídicos já referidos, a não disponibilização por parte do Município de terrenos para a construção de um parque alternativo, conforme terá sido acordado, o que, dado o lapso de tempo já decorrido, leva a considerar-se a Concessionária como desobrigada da obrigação de construir o terceiro parque de estacionamento subterrâneo.

- A não atualização do regime tarifário aplicável, tanto ao estacionamento subterrâneo como ao estacionamento de superfície. A atualização tarifária carecia de autorização por parte da edilidade, o que não sucedeu, levando a uma deterioração natural do tarifário aplicável. Note-se que esta situação foi objeto de negociação entre as partes, desde meados de 2009, embora sem ter sido alcançado qualquer acordo, o que levou a Concessionária a apresentar ao Município um pedido de reequilíbrio económico-financeiro, no final de 2013, que nunca chegou a ser decidido.

Estamos assim perante uma realidade em que ocorreu o não cumprimento, por parte da Concessionária, da obrigação contratual relativa à não construção do terceiro parque de estacionamento subterrâneo, tendo por outro lado ocorrido também um incumprimento por parte do Município, ao não ter criado as condições necessárias para que tivesse sido efetuada a atualização do regime tarifário aplicável, o que necessariamente conduziu à degradação das tarifas de estacionamento aplicáveis e, conseqüentemente, das condições económicas de exploração.

Contudo, e igualmente relevante para a apreciação da matéria em análise, importa ter em atenção que, de acordo com a Informação contabilística da Concessionária reportada a 30 de junho de 2019, o investimento realizado nos dois parques de estacionamento que foram construídos ascende a 6.870.688 euros, dos quais apenas se encontravam amortizados, a esta data, 2.114.491 euros (cerca de 30,78% do investimento realizado).

Com a extinção do contrato de concessão, qualquer que seja a modalidade adotada, os ativos associados a estes dois parques de estacionamento passarão para a titularidade do Município, gerando por esta via um aumento do seu património.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-01-2022

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

10-01-2022

Em termos do que dispõe o contrato, importa referir que a alínea b) da cláusula 11.ª estabelece que "a indemnização devida ao concessionária por força do resgate, não visará apenas pagar-lhe a parte do valor do equipamento que ainda não esteja totalmente amortizado, mas também os lucros cessantes da sua exploração referentes aos anos por que a concessão deveria durar se o contrato fosse cumprido até ao fim (prémio de evicção)". Em sintomia com esta disposição, a alínea b) da cláusula 17.ª faz igualmente referência a uma "justa indemnização, visando com esta igualmente pagar os lucros cessantes da exploração (prémio de evicção)".

Daqui decorre que a determinação da compensação a pagar deverá envolver duas componentes:

- A parte do valor do equipamento que ainda não esteja totalmente amortizado;
- Lucros cessantes.

No que se refere à primeira componente, poderia entender-se, numa perspetiva literal da expressão, que o valor do equipamento poderia ser determinado com base no saldo líquido dos ativos Intangíveis afetos à concessão, contabilizados de acordo com a IFRIC 12 – Acordos de Concessão de Serviços.

De acordo com esta perspetiva, e tendo por referência os relatórios emitidos por uma sociedade de revisores oficiais de contas, o valor dos equipamentos afetos à concessão que não estão ainda amortizados, com referência a 30 de junho de 2019, é o seguinte (valores em euros):

Parque de estacionamento Renato Araújo	2.960.774
Parque de estacionamento João de Deus	1.749.393
Total	<u>4.710.167</u>

Poder-se-ia daqui depreender, numa interpretação literal da alínea b) da cláusula 11.ª, que o valor dos equipamentos afetos à concessão que não estão ainda amortizados ascenderia a 4.710.167 euros.

Não é, contudo, essa a nossa perspetiva, dado que não estão contemplados neste valor, retirado diretamente dos registos contabilísticos da Concessionária, eventuais imparidades associadas ao registo destes ativos.

Com efeito, o § 15 da IFRIC 12 refere que "caso o concessionário preste serviços de construção ou de valorização, a retribuição recebida ou a receber pelo concessionário deve ser reconhecida pelo seu justo valor".

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 10-01-2022
Deliberação: 12 de 102 de 2022

Contudo, numa perspetiva económica, é igualmente perceptível que o direito natural do Município seria a tomada de posse do património constituído pelos bens representados pelos dois parques de estacionamento subterrâneo que foram construídos apenas no termo da concessão, ou seja, em 2051.

Deste modo, a possibilidade de o Município se apropriar destes bens em 2020, por hipótese, quando ainda não decorreu sequer metade do prazo da concessão, e poder, a partir desta data, beneficiar, diretamente ou através de entidade terceira, dos benefícios líquidos que venham a ser gerados por estes parques, naturalmente que tal poderá ser entendido como um ganho adicional para o Município, que deverá ter uma contrapartida, na medida em que esse benefício é suscetível de gerar uma perda equivalente na economia da Concessionária.

Recorde-se a este propósito, muito embora tal não deva ser o elemento relevante para a determinação da compensação, que a Concessionária, de acordo com os elementos contabilísticos disponíveis, terá despendido na construção dos dois parques subterrâneos o montante de 6.870.688 euros, dos quais apenas foi já amortizado cerca de 30,78%.

Conclui-se assim que a antecipação do momento em que o Município faça cessar o direito de superfície, face à data de referência de 2051, passando a deter o direito a explorar os referidos parques de estacionamento, diretamente ou através de entidade terceira, e a apropriar-se dos rendimentos gerados por esta exploração é suscetível de configurar um benefício para o Município e, como tal, conferir o direito da Concessionária a beneficiar de uma compensação.

5. A DETERMINAÇÃO DO MONTANTE DA COMPENSAÇÃO

Afigurando-se inquestionável, quer numa perspetiva jurídica, quer económica, que a Concessionária tem direito a uma compensação decorrente da antecipação da data contratualmente prevista para a reversão dos bens que integram a concessão; designadamente os dois parques de estacionamento subterrâneos que foram construídos, a questão relevante seguinte será saber como determinar essa compensação e qual o valor que lhe está associado.

Para a determinação do valor da compensação deverá considerar-se uma perspetiva jurídico-contratual e uma perspetiva económica, em qualquer dos casos sem poder deixar de considerar, naturalmente, o que será a perspetiva das partes envolvidas.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-01-2022

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

10 de 02 de 2022
Sessão Pública

3. MODALIDADES DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO

Tomando por referência as conclusões vertidas no parecer emitido pela Sêrvulo e Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL, em 4 de maio de 2020, relativo à "extinção do contrato de concessão de obras públicas relativo a estacionamento subterrâneo e de superfície em São João da Madeira", ficou aí demonstrado que assiste ao Município o direito a extinguir a vigência do contrato, invocando circunstâncias de interesse público, fundado em juízos de conveniência.

Funda-se, para isso, designadamente, no disposto na alínea a) da Cláusula 6.ª, relativa à possibilidade de extinção do direito de superfície, invocando circunstâncias de interesse público, bem como na alínea a) da Cláusula 11.ª e na alínea b) da Cláusula 17.ª), relativa à possibilidade de resgatar a concessão, a qualquer momento, por conveniência do interesse público.

Ainda de acordo com o referido parecer, poderão ser consideradas três alternativas distintas, a adotar caso de pretenda extinguir o contrato de concessão em vigor, a saber:

- Operando o resgate da concessão por motivos de interesse público, mediante indemnização da Empresa Concessionária;
- Procedendo à revogação do contrato por acordo entre as partes, nos termos gerais (incluindo uma compensação a favor da Empresa Concessionária);
- Decidindo a resolução do contrato pelo Município, com fundamento numa alteração anormal e imprevisível das circunstâncias, por decisão imputável aos órgãos municipais – o que também gera direito ao pagamento de indemnização à Empresa Concessionária.

4. O DIREITO À COMPENSAÇÃO

Conforme decorre do exposto na parte final do ponto anterior, verifica-se que, independentemente da modalidade que venha a ser considerada, há um traço comum a todas as alternativas de cessação do contrato de concessão que consiste na necessidade de pagamento de uma compensação à Concessionária.

De acordo com o clausulado contratual, esta compensação deverá abranger não apenas os danos emergentes como também os lucros cessantes, conforme a alínea b) da Cláusula 11.ª e na alínea b) da Cláusula 17.ª.

Ficou assim demonstrado no referido parecer que, em termos jurídicos, não restam dúvidas de que a revogação do contrato de concessão, por iniciativa do Município ou por acordo entre as partes, é sempre suscetível de gerar na Concessionária a expectativa de vir a receber uma compensação suscetível de a ressarcir dos danos emergentes e dos lucros cessantes.

CAM. MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 10-01-2022

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária
Deliberação: _____
de 02 de 2022

Por seu lado, o § 17 dispõe que "o concessionário deve reconhecer um ativo intangível na medida em que lhe seja conferido o direito (licença) de cobrar um preço aos utentes do serviço público. O direito de impor um pagamento aos utentes do serviço público não é um direito incondicional de receber dinheiro, dado que as quantias dependem da medida em que o público utiliza o serviço".

Daqui decorre que o conceito de "valor dos equipamentos" a considerar para efeitos do apuramento da Compensação a pagar à Concessionária não deverá ser determinado exclusivamente com base no valor de construção, tal como decorre dos referidos relatórios emitidos por uma sociedade de revisores oficiais de contas, mas sim o justo valor destes equipamentos, ou seja, o valor de construção deduzido do montante de imparidades que se revele adequado para ajustar este valor ao montante atribuído ao direito de cobrar as taxas de estacionamento que sejam devidas pela utilização dos referidos parques de estacionamento.

Ora, a valorização deste direito deveria considerar o valor das receitas futuras que seria expectável que fossem auferidas pela Concessionária, até ao final do contrato de concessão, decorrentes da exploração dos referidos parques de estacionamento.

Embora não se disponha de informação susceptível de quantificar o apuramento do que possam vir a ser as receitas futuras associadas aos dois parques de estacionamento em análise, importa ter presente que, com base nas demonstrações financeiras da Concessionária, reportadas a 31 de dezembro de 2018¹, é possível que constatar que esta tem reconhecidas imparidades correspondentes a 53,4% do valor dos ativos intangíveis correspondentes a contratos de concessão de parques de estacionamento. Contudo, não é apresentado qualquer detalhe destas imparidades por parque de estacionamento.

Embora as demonstrações financeiras da Concessionária envolvam, ao nível do seu ativo intangível, o resultado da gestão de 12 parques de estacionamento mantidos sob concessão, num total de 6.670 lugares, em que os dois parques de São João da Madeira representam apenas 6,7%, é de admitir que o peso das imparidades associadas a estes dois parques seja mais acentuada, até porque os outros parques estão situados em zonas urbanas de maior densidade populacional e procura, designadamente Lisboa e Porto.

O valor total do investimento realizado pela Concessionária nos dois parques de estacionamento subterrâneo de São João da Madeira, ascendendo a 6.870.688 euros, representa 12,1% do total do investimento realizado pela Concessionária nos 12 parques de estacionamento concessionados, o que indicia que o custo de investimento por lugar de estacionamento foi muito superior à média praticada pela Concessionária no conjunto dos parques concessionados sob sua gestão, o que também contribui para uma potencial menor rentabilidade destes parques.

¹ Últimas demonstrações financeiras que nos foram disponibilizadas.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10-01-2022

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 19 de Julho de 2022

Posteriormente, em 19 de setembro de 2002, foi celebrado um aditamento ao contrato de concessão, contemplando a prorrogação automática do prazo da exploração dos parquímetros à superfície por dois períodos sucessivos de 5 anos. Deste modo, em abril de 2016 terminou o direito da concessionária a explorar os parquímetros à superfície.

Este aditamento contemplou ainda o modelo de remuneração da concessão, na parte respeitante à exploração dos parquímetros de superfície, que passou de uma renda fixa, prevista anteriormente, para um modelo assente na repartição, entre a Concessionária e o Município Concedente, das receitas provenientes da referida exploração.

Foi ainda adicionada uma nova cláusula, relativa à responsabilidade do Município Concedente "assegurar a verificação do cumprimento das posturas municipais em termos de ordenamento do trânsito automóvel bem como das disposições legais aplicáveis em matéria de estacionamento na via pública".

Neste aditamento foi ainda confirmada a cessão da posição contratual da Concessionária para a CPE – Companhia de Parques de Estacionamento, S.A., ocorrida em 19 de julho de 2002.

A execução deste contrato de concessão tem-se caracterizado por um conjunto de vicissitudes várias, que tem impedido que o mesmo decorra de acordo com o que eram as expectativas das partes contratantes.

Com particular importância para análise a desenvolver no âmbito deste parecer, importa destacar:

- A não construção do terceiro parque de estacionamento que foi previsto no contrato de concessão, designado Parque da Praça Luís Ribeiro (Júlio Dinis), a implantar num terreno com uma área de 720 metros quadrados, onde se previa criar 126 lugares de estacionamento. De acordo com a proposta então apresentada pela concessionária, o montante deste investimento poderia ascender a 5.801.731 euros, representando cerca de 54% do investimento global a desenvolver com a construção dos três parques de estacionamento subterrâneo.

O elevado custo previsto deste investimento, muito superior ao dos outros dois parques a construir, conjugado com a menor área de terreno disponível e, conseqüentemente, com o menor número de lugares de estacionamento a disponibilizar, e considerando ainda a reduzida taxa de ocupação que se verificou, desde o início da exploração dos outros parques, conduziram, desde o início da concessão, a que este investimento se revelasse muito pouco atrativo e com reduzidas expectativas de poder vir a revelar-se rentável.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Ordinária
Deliberação: _____
19 de 02 de 2022

Em reforço desta convicção importa referir que, com base em dados disponibilizados pela própria Concessionária, reportados a 2018 e expressos em milhares de euros, o resultado operacional resultante da exploração de cada um destes dois parques é fortemente negativa, excedendo, em termos agregados, os cem milhares de euros anuais:

Conta de Exploração	João de Deus	Parque Araújo	TOTAL
Nº Lugares (Total)	167	281	448
Nº Viaturas (x1000)	31	98	128
Proveitos	24	39	63
Gastos	-73	-81	-155
Pessoal	-19	-19	-39
Manutenção	-18	-13	-31
Outros	-16	-13	-29
Provisões IFRIC12	-13	-23	-36
Negócio e estrutura	-7	-12	-20
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-49	-42	-92
Taxas de Concessão	-2	-3	-5
EBITDA	-51	-45	-96
Amortização	-2	-2	-4
Resultado Operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-53	-47	-101

Perante esta realidade, e dadas as taxas de ocupação registadas, em torno dos 28,6%, e sobretudo num contexto futuro, em que possa ser otimizado o estacionamento de superfície, não é crível que seja possível à Concessionária rentabilizar a gestão destes dois parques de estacionamento, de forma a poder obter lucros futuros de expressão considerável.

6. AS EXPECTATIVAS DAS PARTES QUANTO AO MONTANTE DA COMPENSAÇÃO

Talvez mais relevante para a determinação final do que poderá ser a compensação a pagar pelo Município à Concessionária, será o conhecimento do que possam ser as expectativas de cada um dos intervenientes, sendo certo que será sempre desejável a obtenção de um consenso negocial entre as partes, comparativamente com o que possa ser o desfecho do processo por via de um contencioso, sobretudo num contexto em que uma eventual interpretação literal do clausulado, muito frequente nos foros arbitrais e de contencioso, tenderá a revelar-se desfavorável ao Município, atenta a redação pouco feliz da alínea b) da cláusula 11.²²

²² "Recorde-se que esta cláusula refere que "a indemnização devida ao concessionária por força do resgate, não visará apenas pagar-lhe a parte do valor do equipamento que ainda não esteja totalmente amortizado, mas também os lucros cessantes da sua exploração referentes aos anos por que a concessão deveria durar se o contrato fosse cumprido até ao fim (prémio de evicção)", podendo conduzir a uma interpretação literal de que deverá ser considerado o valor líquido contabilístico, desconsiderando o efeito das imparidades que estejam reconhecidas, o que seria fortemente penalizador para o Município, conforme já referido.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
10 - 01 - 2019

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO Nº 10 - 01 - 2022

Assumindo assim a via negocial como a mais desejável, importa assim indagar, ainda que de forma informal, qual será a disponibilidade da Concessionária para alcançar um acordo.

De acordo com as informações que nos foram disponibilizadas, terá já havido uma abordagem por parte da Concessionária, tendo avançado com uma sugestão de 325.000 euros para o valor da compensação a fixar. Da parte do Município terá ocorrido uma contraproposta informal, não sustentada, de 150.000 euros.

Naturalmente que, tratando-se de um processo negocial, importará desenvolver um processo de aproximações sucessivas, para que se possa chegar a um valor intermédio que reflita um possível consenso entre as partes.

Embora condicionado pela limitada informação disponível, admitimos que um valor em torno dos 5% do valor líquido do ativo intangível associados aos dois parques de estacionamento, desconsiderando o efeito das imparidades reconhecidas, poderá revelar-se adequado para a fixação do valor final da compensação a atribuir, o que representará cerca de 235.000 euros.

Admitimos contudo que qualquer solução que envolva um valor de compensação que se situe num intervalo entre os 200.000 euros e os 250.000 euros poderia revelar-se adequado.

Neste contexto, poderia revelar-se aconselhável uma abordagem informal à Concessionária, em que fosse proposto o montante de 200.000 euros, admitindo-se contudo que no decurso do processo negocial este montante pudesse evoluir até ao limite máximo acima referido, sendo desejável que o mesmo se situe abaixo dos 237.500 euros, que corresponde ao ponto de encontro entre as posições iniciais já expressas pelas partes³.

7. CONCLUSÃO

Decorre do exposto que, quer numa perspetiva jurídica, quer numa perspetiva económica, a Concessionária terá direito a uma compensação, em caso de cessação antecipada do contrato de concessão.

Numa interpretação muito literal do contrato, designadamente da alínea b) da cláusula 11.ª, a fixação do valor da compensação deverá ter em consideração a parte do valor do equipamento que ainda não esteja totalmente amortizado, acrescida dos lucros cessantes da sua exploração referentes aos anos por que a concessão deveria durar se o contrato fosse cumprido até ao fim.

³ 325.000 euros por parte da Concessionária e 150.000 euros por parte do Município.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 10 de 02 de 2022
N.º de 10 de 02 de 2022

Esta interpretação tenderá a revelar-se muito desfavorável para o Município, dado que foram investidos na construção dos dois parques de estacionamento subterrâneo 6.870.688 euros, dos quais apenas se encontravam amortizados, a esta data, 2.114.491 euros, de que resulta um valor contabilístico líquido de 4.710.167 euros.

Contudo, e considerando o conceito de justo valor, que consideramos adequado nas circunstâncias, e embora condicionado à reduzida informação disponível, atento o valor de imparidades global reconhecido pela Concessionária nas suas contas, associado aos 12 parques de estacionamento que mantem sob concessão, é de admitir que o justo valor destes ativos possa representar cerca de 5% do referido valor contabilístico, assumindo-se, a título indicativo, o montante de 235.000 euros.

No entanto, tratando-se de um processo negocial, admite-se que uma solução final que se situe num intervalo entre os 200.000 euros e os 250.000 euros poderá revelar-se adequada salvaguardando os interesses do Município.

Considerando que, ainda que a título meramente informal, já foram indicados valores de 150.000 euros por parte do Município, e de 325.000 euros por parte da Concessionária, o ponto médio deste intervalo, em torno dos 237.500 euros, poderá revelar-se um desfecho adequado para este processo negocial.

Caso haja acordo entre as partes, o mesmo deverá envolver a desistência de todos os processos litigiosos que possam existir, designadamente o pedido de reequilíbrio financeiro anteriormente apresentado pela Concessionária.

Lisboa, 8 de julho de 2020

VITOR ALMEIDA & ASSOCIADOS, SROC, LDA

Representada por:



Vitor Manuel Batista de Almeida
(Inscrito na OROC sob o nº 691 e na lista de auditores da CMVM sob o nº 20160331)

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
15-07-2020

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE
S. JOÃO DA MADEIRA