

Ofício n.º	DSAJAL 308/2021
Data	23 de março de 2021
Autor	Ricardo da Veiga Ferrão

Temáticas abordadas	Hasta pública Procedimentos Vícios procedimentais
----------------------------	---

Em resposta ao solicitado no ofício de V.^a Ex.^a supra referido e após análise dos elementos com ele enviados, cabe informar que neste pedido de parecer não está em causa uma questão de interpretação de uma norma jurídica ou de qualquer controvérsia jurídica que ela suscite merecedora de análise e pronúncia – mas tão só a (re)apreciação de um caso de impugnação administrativa, para (re)verificar os vícios invocados como invalidantes, num dissídio entre um particular interessado num procedimento de hasta pública e a administração, tendo em conta o diagnóstico jurídico efectuado pelos serviços da edilidade onde, desde logo, se afirma a existência de vícios invalidantes, ainda que não de gravidade tal que impliquem, desde logo, a nulidade dos actos, face ao disposto no n.º 2 do artigo 161.º do CPA.

Ora, aquilo que a lei determina quanto ao apoio jurídico possível, prestado pelas CCDR às autarquias locais, independentemente da forma em que o seja, é que ele se confine ao *esclarecimento de matérias relacionadas com a interpretação do quadro legal aplicável à administração local* (alínea f) do ponto 5.º da Portaria n.º 528/2007, de 30 de Abril) – o que no pedido em causa se afigura não ser o caso.

Não obstante, deixam-se algumas notas, ainda que breves e necessariamente condicionadas, pois que elaboradas unicamente a partir dos elementos escritos que foram remetidos, não tendo, por isso, em conta todo o procedimento, que se desconhece.

A primeira nota vai para o facto de ser possível constatar a existência de inconsistências entre o disposto no *Regulamento do Centro Comercial e de Artesanato de ...* e o *Programa de Procedimento da Hasta Pública*, designadamente quanto ao momento (tempo) de apresentação do sinal/garantia após a hasta pública: *no acto da hasta* (corpos dos artigos 8.º [venda] e 15.º [cessão de exploração]) segundo o *Regulamento do Centro Comercial* ou *até às 16 horas do 2.º dia útil posterior à hasta pública* (artigos 9.º, n.º 1 [venda] e n.º 3.º [cessão de exploração]) de acordo com o *Programa de Procedimento da Hasta Pública*. Ora atendendo a que o *Programa de Procedimento* diz expressamente que o Regulamento, sua *fonte e norma habilitante* (o que implicará que o conteúdo das normas deste haja de ser respeitado naquele), é sua parte integrante, ficando a ele anexo, tal faz com que, no mesmo *elemento documental* - aliás, peça central no procedimento - se verifique um confronto de conteúdo (conflito) de normas, de não fácil compatibilização e tanto mais grave quanto a consequência do não respeito desses prazos é, nos termos do *Regulamento do Centro Comercial, a praça ficar sem efeito* (artigo 18.º, n.º 2, do *Regulamento do Centro Comercial*).

Aliás a reclamante, ao alegar que não foi efectuado o depósito do sinal/garantia de 10% do valor do lanço vencedor - no que não tem razão pois que, aparentemente, não estava em causa uma venda, pelo menos, neste momento - refere que *não constava nenhum documento de liquidação deste montante*. Ora, ainda que o montante em questão não houvesse de ser o

invocado pela reclamante, certo é que caso não se encontre no procedimento prova documental do adequado depósito, exigível na circunstância (facto que, evidentemente, se desconhece), tal facto não poderá deixar de ter como consequência *a praça ficar sem efeito* - e não qualquer realização de um rápido depósito extemporâneo ou a dispensa remediativa do mesmo.

Acresce, pelo que fica dito e a menos que se trate de lapso, que não se alcança razão ou fundamento para, como é relatado na acta, o adjudicatário provisório haver sido informado de que *nos termos do disposto no artigo 15.º do Regulamento deveria proceder ao depósito de valor igual ao da mensalidade resultante da arrematação, no prazo de 3 dias úteis* – o que diverge ainda mais do disposto nas referidas normas regulamentares, mas sem que tenha qualquer arrimo normativo.

Uma outra questão – fundamento primeiro da impugnação – prende-se com o facto de os documentos destinados à publicitação “exterior” da hasta – o edital e o anúncio – apresentarem textos algo diferentes, designadamente quanto a uma questão relevante. Desde já se refira que se desconhece o concreto texto do anúncio publicado em jornal, por não ter sido remetido com a documentação enviada.

Mas mesmo que não se possa dizer que quem se relaciona com a administração pública nada tenha que saber ou conhecer sobre o seu funcionamento – pois que, a ser assim, nunca seria capaz de com ela se relacionar – ou que quem pretenda relacionar-se com a administração também não tenha que diligenciar nem indagar, como o faria um *bonus pater familiae* ou a *reasonable person* da *common law*, sobre os assuntos que sejam do seu interesse e dos quais tome conhecimento – esperando que tudo aconteça como desejaria que acontecesse – certo é que as informações fornecidas pela administração pública sobre os procedimentos que leve a cabo, devem ser claras, rigorosas e suficientemente elucidativas para que não possam ser acusadas de não serem claras, suscitarem dúvidas ou causarem equívocos. Ora, o texto do (original do) edital e do anúncio são inexplicavelmente diferentes – o edital omite a referência, constante do anúncio, ao *programa de procedimento* e aos locais (físico e na web) onde o mesmo podia ser acedido – para além de ambos calarem uma referência, mínima que seja, sobre um requisito (de preenchimento essencial e excludente) para participação na hasta pública – a apresentação, na edilidade, até três dias antes da realização da praça, de um *“requerimento de admissão”* contendo determinadas informações e com a *“reconhecimento da assinatura”* – induzindo, assim, a desnecessidade da prática de qualquer formalidade (pelo que seria legitimamente de presumir que bastaria, para participar na hasta, declarar ter conhecimento do regulamento [ainda que sem se dizer como e quando] e estar presente no dia, hora e local aprezados para a praça, regra das hastas públicas). E ainda que se possa prefigurar como algo estranho que a reclamante, interessada na loja, não tenha procurado ter, ou

efectivamente tenha tido, acesso, de qualquer modo que seja, a informação mais concreta sobre a hasta pública, certo é que ela alega que só teve acesso ao (texto do) edital.

Já quanto a irregularidade resultante de uma alegada ausência de “notificação da acta ao arrematante”, alegada pela reclamante, há a dizer que também aqui esta não tem razão, se bem que este seja mais um caso em que não foram cumpridos os previstos preceitos municipais disciplinadores da hasta pública, ou seja, o *Regulamento e Programa*. Na verdade, a análise dos candidatos que estariam ou não em condições de se apresentar à praça deveria ter sido efectuada, nos termos do *Programa do procedimento* (artigo 6.º, n.º 1) de modo a que os candidatos a notificar de qualquer decisão o pudessem ser até às 16h do dia imediato ao do termo do prazo para a apresentação do requerimento de admissão, ou seja, até às 16h do 2.º dia imediatamente anterior ao do da realização da praça – e não tal análise ser efectuada no momento da própria praça, como efectivamente parece ter acontecido.

Por fim, não se alcança a razão, prática ou normativa, da exigência de reconhecimento da assinatura do requerimento de admissão à praça, face à abolição da modalidade mais corrente de tal instrumento notarial pelo Código do Notariado e a sua substituição pela *indicação, feita pelo signatário, do número, data e entidade emitente do respetivo bilhete de identidade ou documento equivalente, emitido pela autoridade competente de um dos países da União Europeia ou do passaporte* (artigo 31.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de Abril).

Ainda que nenhum dos eventuais vícios resultantes do que fica descrito se configure ou se contenha como um dos “tipos” de *nulidade* expressamente previstos no CPA (artigo 161, n.º 2, CPA) – fazendo com que o acto que deles sofra não produza qualquer efeito jurídico (artigo 162, n.º 1, CPA) – certo é que podem ser causa de *anulabilidade*, a declarar administrativa ou judicialmente (artigo 163, n.º 5, CPA), na medida em que lhes pode ser assacada a violação dos princípios da legalidade, transparência, publicidade e proporcionalidade – tal como, aliás, já se concluía na informação dos serviços da edilidade.