

SECRETARIA-GERAL

DO

MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO INTERNA

(Direção de Serviços para a Gestão dos Fundos Comunitários)



FUNDO
ASILO, MIGRAÇÃO
E INTEGRAÇÃO



FUNDO
PARA A SEGURANÇA
INTERNA

Orientação Técnica n.º 7/2018

Locação

junho 2018

LOCAÇÃO

Os negócios designados por *leasing* são justificados, por quem a eles recorre, pelo propósito de utilizarem ativos fixos tangíveis atualizados e, pelo concedente de crédito, como modo de aumentar as suas garantias em caso de incumprimento, mantendo o direito de propriedade.

Evitar a imobilização de capital, num ativo sujeito a rápida obsolescência, é a principal razão de ser desta figura contratual, a qual se traduz na mera cedência temporária do gozo de um bem.

Locação é o acordo pelo qual o locador transmite ao locatário, em troca de um pagamento ou de uma série de pagamentos (rendas), o direito de usar um determinado ativo durante um determinado período de tempo.

Se a locação transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade, deve classificar-se como locação financeira.

Ao invés, a locação classifica-se como locação operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e vantagens inerentes à propriedade.

A classificação da locação como financeira ou operacional depende da substância da transação e não da forma do contrato.

A locação operacional é definida de forma residual: não sendo financeira, a locação é operacional.

Esta última modalidade de locação é muitas vezes associada ao facto do locador prestar serviços de manutenção e assistência técnica, ao seu curto prazo de vigência, à relação entre as rendas e o valor dos bens locados e ainda ao facto de não ter (embora possa ter) incluída uma opção de compra no final do contrato.

A locação operacional é o negócio pelo qual o produtor ou distribuidor de uma coisa, em regra padronizada ou de elevada incorporação tecnológica, proporciona a outrem o seu gozo



temporário, mediante remuneração, prestando também, em princípio e de modo acessório, determinados serviços, tais como o de manutenção do bem locado.

A locação operacional tem sido geralmente qualificada pela doutrina como uma locação ordinária, atenta a sua similitude com ela e a aproximação dos elementos essenciais de ambas.

Em ambos os casos, a relação jurídica constituída tem uma estrutura meramente bilateral (locador e locatário), ao contrário do que sucede na locação financeira, em que, não obstante tal não estar refletido no teor do contrato, há três elementos na relação: o fornecedor da coisa locada, o financiador que a adquire e a dá em locação, e o locatário que a goza em contrapartida de uma remuneração.

Na realidade, a locação operacional é, para o locador, simultaneamente produtor e proprietário de uma coisa, um meio de colocação dos seus próprios bens no mercado em alternativa à sua alienação.

A contratação pública para aquisição da locação rege-se pelo disposto nos artigos 20.º, n.º 1, alínea b), 431.º e 432.º do Código dos Contratos Públicos, nos termos dos quais a locação deve ser precedida de procedimento concorrencial.

Através desse procedimento, deve escolher-se em ambiente concorrencial a proposta e o cocontratante da entidade pública.

Esse procedimento destina-se, além do mais, a assegurar o respeito pelos princípios da transparência, da igualdade e da concorrência, aplicáveis a todos os processos de contratação pública por força constitucional e legal, tanto nacional como europeia, de modo a garantir aos interessados em contratar o mais amplo acesso aos procedimentos pré-contratuais, através da transparência e da publicidade adequadas.

Isso significa que, para a formação de contratos públicos, devem ser usados procedimentos que promovam o mais amplo acesso à contratação dos operadores económicos neles interessados, incluindo as entidades financiadoras dos negócios a realizar.



Assim,

As despesas realizadas e efetivamente pagas pelos beneficiários finais no âmbito de operações de locação financeira ou de arrendamento e aluguer de longo prazo apenas são elegíveis para cofinanciamento se foram observadas as seguintes regras:

- a) As prestações pagas ao locador constituem despesa elegível para cofinanciamento;
- b) Em caso de contrato de locação financeira que contenha uma opção de compra ou preveja um período mínimo de locação equivalente à duração da vida útil do bem que é objeto do contrato, o montante máximo elegível para cofinanciamento europeu não pode exceder o valor de mercado do bem objeto do contrato;
- c) Em caso de contrato de locação financeira que não contenha uma opção de compra e cuja duração seja inferior à duração da vida útil do bem que é objeto do contrato, as prestações são elegíveis para cofinanciamento europeu proporcionalmente ao período da operação elegível;
- d) Os juros incluídos no valor das rendas não são elegíveis;
- e) Dos outros custos relacionados com o contrato de locação financeira ou de aluguer, apenas os prémios de seguro podem constituir despesas elegíveis;
- f) O cofinanciamento é pago ao locatário em uma ou várias frações, tendo em conta as prestações efetivamente pagas;
- g) Se o termo do contrato de locação financeira ou de aluguer for posterior à data final aprovada de elegibilidade de despesas do projeto cofinanciado, só podem ser consideradas elegíveis as despesas relacionadas com as prestações devidas e pagas pelo locatário até essa data final.
- h) O IVA, é não elegível, exceto no caso de este não ser reembolsável, nos termos da legislação nacional em matéria de IVA.

A Autoridade Responsável

27 de junho de 2018