



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
Direção-Geral do Tesouro e Finanças

RELATÓRIO | 2020

Aquisição, Oneração e
Alienação dos bens imóveis do
domínio privado do Estado e
dos Institutos Públicos





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2020	3
2.1 Aquisição onerosa de imóveis e de outros direitos reais menores pelo Estado e por institutos públicos em 2020.....	3
2.2 Oneração de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2020	4
2.3 Alienação de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2020	4
2.4 Permuta de imóveis de institutos públicos em 2020.....	7
3. CONCLUSÃO	7
QUADROS	
Quadro 1 Aquisições por institutos públicos	3
Quadro 2 Imóveis alienados pelo Estado e por institutos públicos	6
Quadro 3 Imóveis alienados por Ministério	6
Quadro 4 Tipo de procedimento de alienação	6
Quadro 5 Imóveis alienados- Entidade adquirente	7
Quadro 6 Comparativo Aquisições/Alienações	7
ANEXOS	
Anexo 1 Mapa 1 – Aquisição onerosa de imóveis e de outros direitos reais menores por institutos públicos em 2020	
Anexo 2 Mapa 2 - Alienação de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2020	
Anexo 3 Mapa 3 – Permuta de imóveis de institutos públicos em 2020	



1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório é elaborado de acordo e para os efeitos previstos no artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto¹, designadamente, a apresentação de informação pelo Governo à Assembleia da República sobre a aquisição, oneração e alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

A sua preparação teve por base a informação produzida pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, no âmbito das atribuições e competências que lhe estão cometidas, e ainda nos dados que a esta são comunicados pelas entidades intervenientes nas respetivas operações imobiliárias.

Assim, em anexo ao presente documento, apresentam-se os mapas seguintes nos quais consta a identificação e localização dos imóveis, o valor da avaliação, o valor da transação e a identificação dos contratantes:

- Mapa 1 – Aquisição onerosa de imóveis e de outros direitos reais menores por institutos públicos em 2020;
- Mapa 2 – Alienação de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2020;
- Mapa 3 – Permutas de imóveis de institutos públicos em 2020.

As operações imobiliárias descritas nos mencionados mapas encontram o seu enquadramento legal junto do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público, da Lei Orçamental e respetivo decreto-lei de execução orçamental em vigor em cada ano civil e ainda, no que concerne à constituição de onerações, em legislação própria. Importa referir que as aquisições para o Estado por via expropriativa não são elencadas neste Relatório dado que às mesmas não se aplica o referido Decreto-Lei n.º 280/2007, nem tem a Direção-Geral do Tesouro e Finanças intervenção naqueles procedimentos enquanto entidade expropriante².

Nessa decorrência, a inobservância do Decreto-Lei n.º 280/2007, designadamente quando não tenha sido recolhida a competente autorização do membro do governo responsável

¹ Alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 6/2013, de 11 de março, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro e pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro.

² Com efeito, de acordo com a Portaria n.º 229/2013, de 18 de julho, compete à Direção-Geral do Tesouro e Finanças assegurar os procedimentos necessários à aquisição onerosa e gratuita, para o Estado ou outras pessoas coletivas de direito público, exceto por via expropriatória, do direito de propriedade e de outros direitos reais de gozo sobre imóveis, nos termos definidos por lei.



pela área das finanças, não tenha havido instrução do respetivo processo junto da Direção-Geral do Tesouro e Finanças ou não exista comunicação sobre a concretização da operação imobiliária podem prejudicar a exaustividade dos elementos constantes dos mapas em anexo.

2 OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2020

2.1 Aquisição onerosa de imóveis e de outros direitos reais menores pelo Estado e por institutos públicos em 2020

De acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a aquisição onerosa, para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais menores sobre bens imóveis, quando o valor da aquisição seja inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem despesa.

Tratando-se da aquisição onerosa para os institutos públicos, do direito de propriedade ou de outros direitos reais menores sobre bens imóveis, cujo valor seja inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem despesa, compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças e ao membro do Governo responsável pela tutela autorizar essa aquisição. Quando o valor da aquisição seja igual ou superior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem, compete ao Primeiro-Ministro autorizá-la. Caso o valor da aquisição exceda o montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para o Primeiro-Ministro autorizar despesa, a sua autorização compete ao Conselho de Ministros.

No ano de 2020, conforme demonstrado no Mapa 1 anexo ao presente relatório, apenas se verificou a aquisição de um direito de superfície por um instituto público e de um imóvel por outro instituto público, o que totalizou o montante de 2.171.500,00 €, tal como se evidencia no Quadro 1.

Quadro 1
Aquisições por institutos públicos

Direito Adquirido	N.º de Imóveis	Valor de Transação
Superfície	1	1 946 500,00 €
Propriedade	1	225 000,00 €
Total	2	2 171 500,00 €

Refira-se que em 2020, não se registaram aquisições onerosas de imóveis ou de direitos reais menores pelo Estado.



2.2 Oneração de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2020

Para além da constituição de direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, regulada no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, podem ainda ser constituídos outros direitos reais de gozo sobre os imóveis referidos, vg servidões legais de passagem e servidões administrativas, previstos em legislação própria.

No que se refere ao ano de 2020, não se verificaram onerações de imóveis.

2.3 Alienação de imóveis do Estado e dos institutos públicos em 2020

De acordo com o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, os imóveis do domínio privado do Estado e os imóveis dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente podem ser objeto de alienação.

Podem igualmente ser vendidos imóveis afetos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza.

Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a venda dos imóveis do Estado e dos institutos públicos e a escolha do respetivo tipo de procedimento.

A decisão de adjudicação compete ao Diretor-Geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou ao respetivo órgão de direção, no caso de imóveis dos institutos públicos.

Para além das modalidades de alienação previstas no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, há ainda a realçar que, a coberto do Código das Expropriações, podem os imóveis do Estado ser objeto de expropriação por outras entidades, sendo que tal ato ainda que configurando uma aquisição originária para o expropriante, não pode deixar de se considerar na vertente do expropriado como diminuição do seu património, configurando assim uma alienação na perspetiva do sujeito expropriado.

No ano de 2020, assistiu-se a um decréscimo significativo das alienações de imóveis do Estado e dos institutos públicos, por força da criação de diversos instrumentos destinados à valorização do património imobiliário público, que impediram a sua alienação.

Entre esses instrumentos, destacamos o Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, que aprovou o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, sendo que recentemente o Despacho n.º 12452/2020, de 22 de dezembro, veio a identificar os imóveis públicos cuja transferência das competências de gestão para os municípios pode ser viabilizada.

De realçar ainda a criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), com o objetivo do desenvolvimento e da concretização de projetos de reabilitação de imóveis para



a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. Na decorrência da criação do FNRE, cumpre referir a disponibilização de imóveis públicos para integração neste fundo com vista à disponibilização de alojamento para os estudantes do ensino superior que se encontram deslocados do local da sua residência, de forma condigna e a preços acessíveis, conforme decorre do Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, que aprovou o plano de intervenção para a requalificação e construção de residências de estudantes.

Importa, também, mencionar o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 94/2019, de 16 de julho, que se traduz na afetação de imóveis selecionados pelo FNRE, da celebração de protocolos com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), relativamente a esses imóveis, com vista à sua disponibilização para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Mais recentemente, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, que regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social. Assim, através do inventário, pretende-se proceder ao levantamento, identificação e quantificação dos imóveis públicos que estejam em utilização habitacional ou que possam ser afetos a essa finalidade, atribuindo-se ao IHRU, IP, a tarefa de realizar este inventário, que deve abranger os imóveis do domínio privado do Estado, da administração indireta do Estado e do setor empresarial do Estado que sejam de uso habitacional, bem como os devolutos ou disponíveis, incluindo terrenos, cujas condições e características permitam a sua afetação àquele uso, diretamente ou mediante processo de reconversão ou de construção.

Por último, é também de referir o Programa Revive que visa a requalificação de um conjunto de imóveis do Estado com valor patrimonial, assente na respetiva recuperação através da realização de investimentos privados que os afetem à exploração de atividades económicas, nomeadamente nas áreas da hotelaria, restauração, atividades culturais, outras formas de animação e comércio, bem como a criação de fundos como o Programa Revive Natureza, operacionalizado através da criação do Fundo Revive Natura pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, com o intuito de promover a requalificação e a rentabilização imóveis devolutos inseridos em património natural.

Porquanto grande parte do património disponível do Estado bem como de diversos institutos públicos foi afeto à operacionalização dos novos instrumentos de valorização daquele património, registou-se uma diminuição acentuada do número de imóveis alienados, para o que contribuiu, também, a situação pandémica que viveu o País no ano de 2020, a qual obstaculizou a realização de hastas públicas de imóveis excluídos do âmbito dos diplomas acima mencionados.



Assim, e conforme melhor se demonstra no Quadro 2, em 2020 foram alienados 5 imóveis, 3 dos quais mediante expropriação, o que corresponde a um valor de transação de 1.185.138,25 €, sendo que cerca de 33% deste valor foi alcançado pelas expropriações e 66% através da alienação de um imóvel de um instituto público.

Quadro 2
Imóveis alienados pelo Estado e por institutos públicos

Entidade Alienante	Imóveis 2020		Transação 2020	
	N.º	%	Valor (€)	%
Estado Português	4	80%	400 138,25	34%
Institutos públicos	1	20%	785 000,00	66%
Total	5	100%	1 185 138,25	100%

No quadro seguinte, segue a distribuição por Ministério dos imóveis alienados pelo Estado e por institutos públicos, em 2020, donde se retira que o Ministério das Finanças foi aquele que mais imóveis alienou (80%), porém representando apenas 34% do valor total de transação.

Quadro 3
Imóveis alienados por Ministério

Ministérios	Imóveis 2020		Transação 2020	
	N.º	%	Valor (€)	%
Finanças	4	80%	400 138,25 €	34%
Ciência, Tecnologia e Ensino Superior	1	20%	785 000,00 €	66%
Total	5	100%	1 185 138,25 €	100%

Tal como se verifica no próximo quadro, e como foi referido anteriormente, no que concerne ao tipo de procedimento adotado na alienação de imóveis, não se realizaram hastas públicas, registando-se, apenas, um ajuste direto, um procedimento por negociação com publicação prévia de anúncio e três expropriações, representando estas 60% dos imóveis alienados e 33% do valor total de transação.

Quadro 4
Tipo de procedimento de alienação

Procedimento de Alienação	Imóveis 2020		Transação 2020	
	N.º	%	Valor (€)	%
Procedimento por Negociação	1	20%	785 000,00 €	66%
Ajuste Direto	1	20%	11 400,00 €	1%
Expropriação	3	60%	388 738,25 €	33%
Total	5	100%	1 185 138,25 €	100%

No que se refere à natureza das entidades adquirentes, um dos imóveis, ou melhor 1/3 do mesmo foi adquirido por uma pessoa singular, outro por uma associação particular de



solidariedade social e os restantes três por uma empresa pública na qualidade de entidade expropriante.

Quadro 5
Imóveis alienados - Entidade adquirente

Entidades Adquirentes	Imóveis 2020		Transação 2020	
	N.º	%	Valor (€)	%
Associação Particular de Solidariedade Social	1	20%	785 000,00 €	66%
Pessoas Singulares	1	20%	11 400,00 €	1%
Empresa Pública -SEE	3	60%	388 738,25	33%
Total	5	100%	1 185 138,25 €	100%

A identificação dos imóveis alienados consta do Mapa 2, anexo ao presente Relatório.

2.4 Permuta de imóveis de institutos públicos em 2020

A permuta é um contrato inominado cujo núcleo essencial consiste na prestação de uma coisa por outra.

De acordo com o artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto podem ser efetuadas permutas de imóveis do Estado e dos institutos públicos desde que os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Estado ou instituto público e que o valor da avaliação dos imóveis a adquirir não exceda em 50% os imóveis dados em permuta.

Em 2020, apenas se registou a realização de uma permuta entre um instituto público (Instituto Politécnico de Viseu) e uma instituição particular de solidariedade social (Confraria de Santo António de Viseu), tendo sido adquiridos dois imóveis e dado em permuta um imóvel, pelo valor de transação de € 399.395,18.

Esta operação imobiliária está evidenciada no Mapa 3.

3. CONCLUSÃO

No ano de 2020, verifica-se que o valor de transação das aquisições onerosas supera em 986.451,75 € o valor de transação das alienações, sendo o número de imóveis alienados superior em 2 ao número de imóveis adquiridos, tal como resulta do Quadro 6.

Quadro 6
Comparativo Aquisições/Alienações

Aquisição de imóveis e direitos de superfície		Alienação de imóveis		Saldo aquisição vs. alienação	
N.º	Valor transação (€)	N.º	Valor transação (€)	N.º	Valor (€)
4	2 570 985,18	6	1 584 533,43	-2	986 451,75



Para este saldo negativo contribuiu decisivamente a afetação de imóveis do Estado e de institutos públicos a diversos programas de valorização do património imobiliário público bem como a situação pandémica que o País atravessou no ano de 2020, a qual obstaculizou a realização de hastas públicas de imóveis não abrangidos por aqueles programas.

Lisboa, em 22 de janeiro de 2021

Gráfico 1
Aquisição onerosa de imóveis e de outros bens e mercadorias por instituições públicas em 2020

Instituição de ensino superior	Município	Cidade	Área	Data da aquisição	Valor (R\$)	Tipo de aquisição	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)	Valor (R\$)		Valor (R\$)
										Valor (R\$)	Valor (R\$)	
Faculdade de Ciências Exatas e Tecnológicas - UNICAMP	Sorocaba	Sorocaba	Unidade de Ensino Superior	17/07/2020	1.744.500,00	Compra	1.744.500,00	1.744.500,00	1.744.500,00	1.744.500,00	1.744.500,00	1.744.500,00
Faculdade de Ciências Exatas e Tecnológicas - UNICAMP	Sorocaba	Sorocaba	Unidade de Ensino Superior	17/07/2020	225.000,00	Compra	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00

[1] Esta avaliação não foi realizada no âmbito do D1, 200/2020, de 7 de agosto

MAPA 3
Permisos de arvore de madeira pilonave em 2020

Município	Situação da Arvore		Situação da Área		Número de Arvores	Área (ha)	Valor (R\$)	Valor (US\$)	Data de Emissão	Validade	Observações
	Arvore	Área	Arvore	Área							
Duque de Caxias (RJ)	Arvore	Arvore	Arvore	Arvore	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	21/02/2020	21/02/2020	
Estado de SC - 01/01/2020	Arvore	Arvore	Arvore	Arvore	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	1 200 000 000	21/02/2020	21/02/2020	