



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PROJECTO DE LEI N.º 203/X

REGULA OS TERMOS EM QUE SE PROCESSA A ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO

Exposição de motivos

As alienações do património do Estado são uma prática que só pode ser considerada como um acto normal de gestão, desde que acauteladas as circunstâncias e as condições em que é efectuada.

No entanto, a natureza absolutamente excepcional daquelas receitas, aliada ao seu carácter de ocasionalidade, impõem, em nome do princípio das finanças públicas sãs, a adopção de medidas legislativas que regulamentem a sua utilização, tendo em vista impedir, nomeadamente, que as mesmas sirvam para pagamento de despesas correntes do sector público administrativo do Estado.

Assim, uma das preocupações nesta matéria prende-se com o destino a dar à receita obtida com estas vendas. É pacífica a não aceitação da venda de património para pagar despesas correntes do Estado.

Outra das preocupações é a avaliação dos imóveis. De facto, a avaliação dos imóveis do Estado objecto de alienação deverá explicitar obrigatoriamente os ónus e condicionantes dos mesmos, as eventuais licenças que tutelem o seu uso e, no caso de se tratar de terrenos susceptíveis de obras de urbanização ou de construção, os direitos de construtibilidade, por tipo de uso e o preço por metro quadrado respectivo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Deve igualmente salvaguardar-se o tipo de pessoas e de entidades que podem adquirir património imobiliário do Estado. O presente projecto de lei garante que são excluídos dos procedimentos de alienação, designadamente, os concorrentes que tenham dívidas tributárias ou que não tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social.

O presente projecto de lei prevê, ainda, de forma inovadora, que, no caso de o imóvel alienado pelo Estado incluir terrenos susceptíveis de obras de urbanização ou de construção, e se verificar posteriormente uma alteração dos direitos de construção por tipo de uso ao previsto aquando da sua adjudicação, o preço deverá ser ajustado em função dos valores unitários da venda inicial.

A legislação em vigor sobre alienação do património do Estado é muito antiga, impondo-se, há muito, a sua revisão global. Basta ver que os diplomas mais pertinentes que regulam esta matéria são o Decreto-Lei n.º 31 972, de 13 de Abril de 1942, e o Decreto-Lei n.º 34 050, de 21 de Outubro de 1944.

Apenas o Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio, alterado pelo Despacho Normativo n.º 29/2002, de 26 de Abril, veio tentar suprir algumas lacunas existentes sobre esta matéria.

Torna-se, portanto, indispensável proceder a uma melhor e mais actual regulação jurídica das alienações patrimoniais de modo a que sejam inequivocamente acautelados os interesses do Estado.

Assim, nos termos da Constituição e das normas aplicáveis do Regimento, os Deputados abaixo assinados apresentam à Assembleia da



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

República o seguinte projecto de lei, para ser aprovado e valer como lei geral da República:

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei define o regime de alienação de imóveis que fazem parte do domínio privado do Estado.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — A presente lei aplica-se à alienação de imóveis cujo titular do direito de propriedade seja o Estado ou os organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa pública.

2 — Por Estado, para efeitos do presente diploma, entende-se os organismos da Administração Central e as autarquias locais.

Artigo 3.º

Princípios aplicáveis

Nos procedimentos abrangidos por este diploma serão observados os princípios da transparência, da imparcialidade e da simplicidade.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 4.º

Tipo de imóveis

Para efeitos da presente lei entende-se por imóvel o prédio rústico ou urbano e respectivos direitos inerentes, bem como as suas partes integrantes.

Artigo 5.º

Avaliação do imóvel

1 — A alienação de imóveis a que se refere a presente lei pressupõe, obrigatoriamente, a existência de uma avaliação.

2 — A avaliação de imóveis pertencentes a entidades tuteladas por órgãos da Administração Central é promovida pelo Ministério das Finanças.

3 — A avaliação de imóveis pertencentes à administração local é promovida pela respectiva câmara municipal.

4 — A avaliação dos imóveis explicitará obrigatoriamente os ónus e condicionantes dos mesmos, as licenças que tutelem o seu uso e, no caso de se tratar de terrenos susceptíveis de obras de urbanização ou de construção, os direitos ou potencial de construtibilidade por tipo de uso e o preço por metro quadrado respectivo.

5 — Preferencialmente, a avaliação de imóveis que incluam terrenos susceptíveis de obras de urbanização ou de construção deve basear-se em plano de pormenor aprovado.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

6 — As avaliações detalhadas a que se refere os números anteriores constarão obrigatoriamente do anúncio do procedimento da alienação a publicar, designadamente, no *Diário da República*.

Artigo 6.º

Modalidades de alienação

1 — As alienações de imóveis do Estado processam-se, preferencialmente, por hasta pública ou concurso público, nos termos e condições definidas na presente lei.

2 — Podem ainda ser feitas, nos termos da presente lei, alienações de imóveis do Estado por negociação particular ou ajuste directo.

3 — Os edifícios do Estado que sejam de interesse público podem ser adquiridos por ajuste directo pelas autarquias locais em cujo território se localizem.

4 — A alienação de imóveis a favor de outras pessoas colectivas de direito público pode fazer-se mediante cessão a título definitivo tendo em conta, para efeitos de determinação da contrapartida, a utilização do imóvel para actividades de interesse público.

Artigo 7.º

Impedimentos

São excluídos dos procedimentos de alienação os concorrentes relativamente aos quais se verifique:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Não se encontrem em situação regularizada relativamente a dívidas tributárias ao Estado português;

b) Não possuírem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidos;

c) Encontrarem-se em estado de falência, de liquidação ou de cessação de actividade, ou tenham o respectivo processo pendente;

d) Terem sido objecto de aplicação de sanção administrativa ou judicial transitada em julgado pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal ou no Estado-membro da União Europeia de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidos, durante o prazo de prescrição da sanção legalmente previsto;

e) Terem participação qualificada, directa ou indirecta, por parte de empresas sedeadas em locais com regimes fiscais privilegiados.

2 — Para comprovação negativa das situações referidas no número anterior os concorrentes devem apresentar declaração inequívoca de inexistência de impedimentos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 8.º

Hasta pública e concurso público

1 — Os regulamentos de alienação de imóveis, através de hasta pública ou de concurso público são, consoante os casos, aprovados pelo Governo ou pela assembleia municipal respectiva.

2 — Os imóveis do Estado a alienar por hasta pública ou por concurso público terão de ser previamente publicitados, designadamente, através de anúncio em *Diário da República*.

Artigo 9.º

Ajuste directo ou negociação particular

1 — Os imóveis do Estado apenas podem ser alienados por ajuste directo ou negociação particular nos seguintes casos:

a) Quando a hasta pública ou o concurso público tenham ficado desertos;

b) Quando se trate de imóvel com significativo valor arquitectónico ou cultural, ou com especial aptidão funcional desde que o adquirente garanta, em contrato, a sua reabilitação e manutenção sob pena de reversão;

c) Quando se trate de imóveis adquiridos por transferência de património, por doação ou por preço simbólico, que estejam onerados com encargos ou obrigações que não possam ser cumpridos pelo Estado ou pelos organismos públicos dotados de personalidade jurídica;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) Quando o imóvel a alienar seja necessário para alinhamento de estremas;

e) No caso de edifícios ou suas fracções, que sejam objecto de contrato de arrendamento ou de ocupação não titulada que perdurem por mais de 10 anos;

f) No caso de haver interessados com direito de preferência;

g) Quando haja direito legal ou convencional de reversão;

h) Quando o valor da avaliação seja inferior a 50 000 E.

2 — Os imóveis do Estado a alienar por ajuste directo ou negociação particular terão de ser previamente publicitados, designadamente através de anúncio em *Diário da República*.

Artigo 10.º

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão do procedimento de alienação, bem como a anulação da adjudicação, no caso de o imóvel já ter sido adjudicado, perdendo o adjudicatário para o Estado as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 11.º

Alteração da área de construção autorizada

Se, no caso de o imóvel incluir terrenos susceptíveis de obras de urbanização ou de construção, se verificar posteriormente uma alteração qualitativa dos direitos de construção por tipo de uso ao previsto aquando da sua adjudicação, o preço deverá ser ajustado em função dos valores unitários da venda inicial numa proporção de pelo menos 50%, a fixar em contrato.

Artigo 12.º

Contrato

1 - Do contrato a celebrar com o adjudicatário deverá constar, designadamente:

- a) O número de metros quadrados construídos ou a construir por tipo de uso em que se baseou a avaliação;
- b) O respectivo preço por metro quadrado;
- c) As percentagens do valor unitário de venda que são devidas pelos metros quadrados de construção não previstos na avaliação inicial de acordo com o disposto no artigo 11.º;
- d) A obrigatoriedade de apresentação das licenças de utilização e contratos de urbanização logo que aprovados pela respectiva câmara municipal, para efeitos do disposto no artigo 11.º;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

e) Os prazos de urbanização, construção ou reabilitação dos imóveis alienados por parte dos adquirentes.

2 — No contrato podem ainda ser fixadas as limitações a futuras alienações do imóvel para que os novos adquirentes, do todo ou parte do imóvel, cumpram o disposto no presente diploma, em particular o disposto no artigo 11.º.

3 — A cessão a título definitivo é feita sob condição resolutiva a favor do Estado, a qual será invocada sempre que se verifique o incumprimento de qualquer das condições expressamente fixadas.

Artigo 13.º

Destino das receitas obtidas

As receitas pecuniárias provenientes da alienação de património imobiliário serão preferencialmente utilizadas, consoante os casos, na:

- a) Constituição ou reforço do capital de fundos públicos de capitalização;
- b) Reabilitação ou conservação do património construído.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 14.º

Relatórios

1 — O Governo apresentará anualmente, até 31 de Janeiro, à Assembleia da República um relatório sobre a venda do património com a relação dos imóveis, o valor da sua venda e a identificação dos respectivos adquirentes.

2 — O Governo fica obrigado a apresentar à Assembleia da República relatórios trimestrais detalhados sobre a venda de património de Estado com a relação dos imóveis, o valor da sua venda e a identificação dos respectivos adquirentes, a entregar nos 30 dias seguintes ao trimestre a que diz respeito.

Artigo 15.º

Regimes excepcionais

1 — O procedimento de alienação dos imóveis integrados no domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional é objecto de legislação própria.

2 - O procedimento de alienação de fogos de habitação social propriedade do Estado é objecto de legislação própria.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 16.º

Regulamentação

O Governo regulamentará a presente lei no prazo de 120 dias.

Artigo 17.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 22 de Janeiro de 2003. Os Deputados do
PS: *Leonor Coutinho — José Magalhães — Maria Santos — Guilherme
d'Oliveira Martins — Acácio Barreiros — Ricardo Gonçalves — Luís
Miranda — Maximiano Rodrigues* — mais uma assinatura ilegível.