



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PROJECTO DE LEI N.º 354/IX

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

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.

Uma das preocupações fundamentais 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.

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

sua adjudicação, o comprador deverá pagar ao Estado um montante suplementar ajustado em função dos valores unitários da venda.

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.

Tendo o Grupo Parlamentar do Partido Socialista apresentado, na anterior sessão legislativa, um projecto de lei que incidia sobre esta mesma problemática, que foi rejeitado pela maioria parlamentar, justifica-se a apresentação de uma nova iniciativa tendente a regular a alienação de imóveis que fazem parte do domínio privado do Estado, já que, ao contrário do referido na reunião plenária de 13 de Março de 2003 pela então Deputada Rosário Cardoso Águas, do PSD, o Governo continua a não aprovar um diploma sobre a matéria.

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

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

2 — Por alienação de imóveis a que se refere o número anterior entende-se a venda e a cessão a título definitivo.

3 — A permuta, doação e arrendamento de imóveis do Estado são objecto de legislação própria.

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, as autarquias locais e as Regiões Autónomas dos Açores e Madeira.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Os imóveis cujo titular do direito de propriedade tenha sido o Estado ou os organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, e que tenham sido vendidos ou cedidos definitivamente a institutos públicos, empresas públicas ou a empresas cujo capital seja total ou parcialmente público ficam, quanto a um novo processo de alienação, abrangidos pelas normas da presente lei destinadas a assegurar o princípio da transparência.

4 — Nos casos previstos no número anterior a entidade alienante fica obrigada a promover a avaliação do imóvel nos termos do artigo 5.º, com as necessárias adaptações, a alienar o imóvel nos termos dos artigos 6.º a 10.º e a celebrar o respectivo contrato nos termos do artigo 12.º, todos da presente lei.

Artigo 3.º

Princípios aplicáveis

1 — Nos procedimentos abrangidos por este diploma serão observados os princípios da transparência, da imparcialidade e da boa gestão financeira.

2 — O princípio da transparência consiste na garantia da boa, permanente e disponível informação relativa aos procedimentos.

3 — O princípio da imparcialidade consiste em garantir que, nos procedimentos a que se refere o presente diploma, o Estado e os seus



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

órgãos mantêm uma posição equidistante relativamente às partes envolvidas, procurando unicamente salvaguardar o interesse público.

4 — O princípio da boa gestão financeira é definido por referência aos princípios da economia, eficiência e eficácia.

Artigo 4.º

Tipo de imóveis

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

Artigo 5

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 pela Direcção-Geral do Património e homologada pelo Ministro das Finanças.

3 — A avaliação de imóveis pertencentes a administração local é promovida pela respectiva câmara municipal e homologada pelo presidente da câmara respectivo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — A avaliação de imóveis pertencentes às regiões autónomas é promovida e homologada pelo respectivo governo regional.

5 — 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.

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

7 — 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*.

8 — O valor da adjudicação final do imóvel não pode ser inferior ao valor da avaliação.

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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 à 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

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

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

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, pela assembleia municipal ou pelo governo regional.

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*.



ASSEMBLEIA 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, 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;

d) Quando o imóvel a alienar seja necessário para alinhamento de estremas e desde que o seu valor não exceda os 100 000 euros;

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 se a alienação se fizer a favor dos arrendatários ou dos ocupantes;

f) Quando haja direito legal ou convencional de reversão;

g) Quando o valor da avaliação seja inferior a 50 000 euros.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

Artigo 11.º

Alteração da área de construção autorizada

1 — Se, no caso de o imóvel incluir terrenos susceptíveis de obras de urbanização ou de construção, se verificar durante os 10 anos subsequentes à venda uma alteração qualitativa dos direitos de construção por tipo de uso superior em 25% ao previsto aquando da sua alienação o preço deverá ser ajustado em função dos valores unitários da venda inicial numa proporção de pelo menos metade do valor.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O disposto no número anterior apenas se aplica aos imóveis alienados por valor superior a 500 000 euros.

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;
- 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 do Estado 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.

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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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

Serão objecto de legislação própria:

- a) Os procedimentos de alienação dos imóveis integrados no domínio privado do Estado afectos ao Ministério da Defesa Nacional;
- b) Os procedimentos de alienação de fogos de habitação social propriedade do Estado;
- c) Os procedimentos de alienação de prédios destinados, total ou parcialmente, a fogos de habitação social.

Artigo 16.º

Cessão a título definitivo

1 — A alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado para fins de interesse público pode ser realizada, independentemente de hasta



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

pública ou de concurso público, mediante cessão a título definitivo, precedendo autorização fundamentada do Ministro das Finanças.

2 — No despacho de autorização far-se-à expressa menção ao fim de interesse público justificativo da cessão e da natureza desta, bem como das condições e encargos a que porventura fique sujeita.

3 — A cessão pode ser gratuita se para tanto existirem razões ponderosas e devidamente fundamentadas.

4 — Se aos bens cedidos não for dado o destino que justificou a cessão, ou se o cessionário culposamente deixar de cumprir qualquer condição ou encargo, pode o Ministro das Finanças, a todo o tempo, ordenar a reversão dos bens cedidos para o domínio privado do Estado, não tendo o cessionário direito, salvo caso de força maior, à restituição de importâncias pagas ou à indemnização por benfeitorias realizadas.

Artigo 17.º

Regulamentação

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

Artigo 18.º

Entrada em vigor

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Assembleia da República, 22 de Janeiro de 2003. Os Deputados do PS: *Leonor Coutinho — Capoulas Santos — José Magalhães — Guilherme d'Oliveira Martins — Eduardo Cabrita — Jorge Coelho — Maximiano Martins — Silva Pereira — Cristina Granada — Celeste Correia — Vieira da Silva — Miguel Coelho — mais três assinaturas ilegíveis.*