

PROJETO DE LEI N.º 395/XIII/2.^a

ESTABELECE MECANISMOS DE ALERTA DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DEVOLUTO E EM RUÍNA E PERMITE A SUA UTILIZAÇÃO PELAS AUTARQUIAS LOCAIS (SÉTIMA ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 280/2007, DE 7 DE AGOSTO)

Exposição de motivos

O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto visava “a reforma do regime do património imobiliário público, guiando-se por objetivos de eficiência e racionalização dos recursos públicos e de adequação à atual organização do Estado”.

Apesar do anúncio deste novo paradigma muitos são os imóveis que por inação da administração central se encontram devolutos ou em ruínas, não servindo qualquer propósito aparente.

Esta realidade, a par da evolução da legislação no domínio fiscal (com a penalização da tributação em sede de IMI relativamente a prédios urbanos devolutos e em ruína prevista no artigo 112.º do Código do IMI) ou a possibilidade de venda forçada ou de arrendamento forçado de imóveis que não se encontrem em bom estado de conservação (previstos, respetivamente, nos artigos 35.º e 36.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, aprovada pela Lei n.º

31/2014, de 30 de Maio) e da inaplicabilidade destes instrumentos a imóveis do Estado, exige um tratamento adequado.

As próprias autarquias locais terão dificuldades em explicar uma desejável política de agravamento da tributação em sede de IMI de prédios urbanos devolutos e em ruínas quando o Estado, mercê da isenção legal de IMI, não é atingido por esta medida, sem que as autarquias locais tenham meios legais ao seu dispor para prevenir estas situações no património imobiliário do Estado.

Por outro lado, as autarquias locais, pela sua proximidade ao local de situação desses prédios têm melhor noção desta realidade no seu território, podendo contribuir para um sistema de alerta da administração central quanto ao estado e utilização do seu património imobiliário.

Acresce que as autarquias locais podem oferecer melhores soluções para a efetiva utilização dos imóveis devolutos e em ruínas do Estado e institutos públicos, pelo que se promove a possibilidade dessa utilização pelas autarquias locais, através da sua requisição desde que:

- i. Sejam prédios urbanos;
- ii. Os prédios em causa integrem o domínio privado do Estado ou institutos públicos, excluindo-se os prédios do domínio público pela natureza especial desta forma de dominialidade do Estado;
- iii. Se encontrem devolutos ou em ruínas;
- iv. A situação dos prédios tenha sido comunicada pela câmara municipal à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e, quando se trate de prédio de instituto público, simultaneamente ao respetivo órgão de direcção;
- v. Se destinem à prossecução das atribuições das autarquias locais.

A requisição pode ser impedida por declaração de interesse público do imóvel pelo Governo, não se aplicando esta faculdade quando:

- i. O prédio se encontre nessa situação há mais de cinco anos;
- ii. A câmara municipal tenha notificado, nos termos da lei, a Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e, quando se trate de prédio de instituto público,

simultaneamente ao respetivo órgão de direção, relativamente à situação do prédio;

- iii. A Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e, quando se trate de prédio de instituto público, o respetivo órgão de direção não tenham contestado a comunicação do estado do prédio no ano anterior à comunicação.

Desta forma se penaliza a inércia da administração central na gestão do seu património imobiliário, permitindo a sua utilização pelas autarquias locais, que para o efeito ficarão investidas na sua posse através da constituição do direito de superfície sobre o prédio pelo prazo mínimo de 50 anos. O direito de superfície não pode ser alienado sem autorização do Estado, garantindo-se que o presente diploma preserva o património do Estado.

Considerando a especialidade e gratuidade deste regime de requisição, e evitando prolongar a não utilização dos prédios objeto de requisição pelas autarquias locais acautela-se que o direito de superfície se extingue:

- i. Pela não concretização do projeto que funda a requisição no prazo de 5 anos;
- ii. Pela afetação de imóvel a fim diverso do que funda a requisição;
- iii. Pelo não uso prolongado do imóvel por razões imputáveis à autarquia local.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma altera o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, procedendo à criação de mecanismos de controlo pelas autarquias locais de prédios urbanos devolutos do Estado e institutos públicos e criando mecanismos para a sua requisição pelas autarquias locais com vista à prossecução das suas atribuições.

Artigo 2.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64.º-B/2011, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66.º-B/2012, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 36/2013, de 11 de março, e pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, e pela Lei n.º 82.º-B/2014, de 31 de dezembro, os artigos 76.º-A, 76.º-B, 76.º-C, e 76.º-D, com a seguinte redação:

“Artigo 76.º-A

Imóveis devolutos e em ruína

1 - Considera-se imóvel devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

2 - Considera-se imóvel em ruínas o prédio urbano ou a fração autónoma que pelo seu estado de conservação:

- a) Não permita a sua normal utilização; ou
- b) Não garanta a sua estabilidade estrutural; ou
- c) Ponha em risco a segurança de pessoas e bens.

Artigo 76.º-B

Comunicação

1 - As câmaras municipais comunicam, até 31 de dezembro de cada ano, a existência de prédios devolutos e em ruína do Estado ou de Instituto Público no território do respetivo município.

2 - A comunicação é feita através de cartas registada com aviso de receção à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e ainda, quando seja prédio de instituto público, ao respetivo órgão de direção.

3 - A comunicação a que se refere o n.º 1 identifica o prédio e a sua localização e a sua classificação como devoluto ou em ruína.

4 - A Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e ainda, quando seja prédio de instituto público, o respetivo órgão de direção podem, no prazo de 90 dias contados da data da notificação a que se refere o n.º 1 contestar a comunicação da câmara municipal, juntando os elementos documentais e técnicos que justifiquem a sua posição.

Artigo 76.º-C

Possibilidade de requisição

1 - Os órgãos das autarquias locais podem requisitar a utilização de prédios do Estado ou de instituto público que estejam devolutos ou em ruína no território da respetiva autarquia local para a prossecução das suas atribuições das respetivas autarquias, mediante comunicação à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e ainda, quando seja prédio de instituto público, ao respetivo órgão de direção.

2 - A requisição e a sua comunicação devem ser fundamentadas descrevendo a utilização futura do prédio e o projeto de obras a desenvolver no prédio.

3 - O Ministro das Finanças e o Ministro da tutela do serviço público ou do instituto público a que o prédio se encontrava afeto podem, por despacho fundamentado, invocar o interesse público no prédio, ficando sem eficácia a sua requisição.

4 - A faculdade estabelecida no número anterior não é aplicável quando o prédio se encontre devoluto ou em ruínas há mais de 5 anos e se verifique cumulativamente que:

- a) A câmara municipal tenha procedido nos últimos 5 anos à comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo 76.º-B;
- b) Tal comunicação não tenha sido objeto de contestação no ano anterior ao da requisição, nos termos do n.º 4 do artigo 76.º-B.

5 - Em caso de concurso de requisição entre o município e a freguesia de situação do bem na requisição, prevalece a requisição que tiver sido efetuada primeiro e em caso de simultaneidade, prefere a requisição efetuada pelo município.

6 - O regime previsto no presente artigo não preclude outras formas legais de intervenção com vista à tutela da legalidade urbanística e à garantia da segurança da segurança de pessoas e bens.

Artigo 76.º-D

Efeitos da requisição

1 - A requisição utilização de prédios do Estado ou de instituto público que estejam devolutos ou em ruína constitui em favor da autarquia local o direito de superfície sobre o imóvel pelo período de 50 anos, automaticamente renovável por períodos de 25 anos, servindo a requisição como título bastante para efeitos de registo predial.

2 - A Direcção-Geral do Tesouro e Finanças pode opor-se à renovação da constituição do direito de superfície a que se refere o número anterior mediante a comunicação com a antecedência de 1 ano relativamente ao seu termo.

3 - O direito de superfície constituído a favor da autarquia local não pode de qualquer forma por esta ser alienado sem autorização da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, sendo nulo o negócio jurídico que proceda a essa alienação.

4 - As autarquias locais podem arrendar ou ceder a utilização dos imóveis, a título gratuito ou oneroso, desde que tal possibilidade não afete a finalidade que haja sido invocada no ato de requisição.

5 - Sem prejuízo do decurso dos prazos previstos no n.º 1 e de outras disposições legais aplicáveis, o direito de superfície extingue-se ainda:

- a) Se o projeto de obras que funda a requisição não for concretizado no prazo de cinco anos contados da data da requisição;
- b) Se o imóvel for aplicado a fim diverso daquele em que se fundou a requisição;
- c) Se o imóvel estiver mais de um ano sem utilização por razão imputável aos órgãos da autarquia local;

d) Com fundamento em interesse público do imóvel.

6 - A extinção do direito de superfície fundada nas alíneas a), b) e c) do n.º 5 é concretiza-se por decisão fundamentada da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças notificada à autarquia local.

7 - A extinção do direito de superfície fundada na alínea d) do n.º 5 concretiza-se por decisão fundamentada do Ministro das Finanças e confere à autarquia local o direito a ser ressarcida das benfeitorias que haja realizado no imóvel.”

Artigo 3.º

Alteração sistemática ao Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto

Os artigos 76.º-A, 76.º-B, 76.º-C e 76.º-D integram uma nova Subsecção VI da Secção II do Capítulo III do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64.º-B/2011, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66.º-B/2012, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 36/2013, de 11 de março, e pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, e pela Lei n.º 82.º-B/2014, de 31 de dezembro, com a epígrafe “Imóveis devolutos e em ruína”.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 3 de fevereiro de 2017.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,