PSD
PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA
GRUPO PARLAMENTAR

PROJETO DE LEI N.º 362/XIII

CRIA UM PROGRAMA DE COOPERAÇÃO ENTRE O ESTADO E AS AUTARQUIAS LOCAIS PARA O APROVEITAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO

O regime jurídico do património imobiliário público consta do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com diversas alterações sucessivas, e contém as disposições legais, gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis do Estado, Regiões Autónomas, autarquias locais e institutos públicos.

Sem prejuízo do significativo esforço recente na otimização do património público, subsistem muitos imóveis do Estado que se encontram devolutos ou subutilizados e, muitas vezes, em processo de degradação. Esta situação representa um desperdício de recursos, um desaproveitamento de oportunidades para iniciativas de agentes públicos ou privados e uma afetação negativa da qualidade de vida urbana. Importa por isso intensificar os esforços de aproveitamento e conservação destes imóveis públicos, procurando apostar na ação, proximidade e diligências das autarquias e entidades intermunicipais.

Estas entidades locais podem ser parceiras decisivas quer em ações dirigidas à rentabilização do património do Estado junto de terceiros, quer no próprio aproveitamento dos imóveis para projetos e iniciativas de interesse público.

As autarquias e as entidades intermunicipais podem, com a sua proximidade e capilaridade, prestar um apoio valoroso ao Estado titular e gestor dos imóveis devolutos ou subutilizados na sua identificação e levantamento completo, na sua regularização administrativa e registal, na conservação do edificado, ou mesmo na promoção das operações de rentabilização por alienação ou cedência onerosa a terceiros.

Por outro lado, aquelas entidades locais podem elas próprias ter interesse e disponibilidade para desenvolver projetos que aproveitem estes imóveis, assegurando a sua utilização e conservação.

Estas possibilidades de parceria justificam a criação de um Programa de cooperação entre o Estado e as entidades locais no sentido do aproveitamento do património público inativo, em que o papel de cada uma das partes é reconhecido, valorizado e retribuído.

Esta confiança na capacidade das entidades locais autárquicas e na eficiência e eficácia da sua ação está em linha com a descentralização administrativa para as autarquias que a Constituição propugna. Importa por isso concretizar esta confiança e aposta no domínio imobiliário, evitando-se a eternização das situações de subaproveitamento dos imóveis do Estado um pouco por todo o território.

Este diploma procura assim criar e regular um programa de cooperação para o aproveitamento do património público, bem como as possibilidades de parceria e os respetivos termos e condições, numa lógica de benefício mútuo.

Em particular mostra-se necessário regular, no respeito do Decreto-Lei n.º 280/2007, um procedimento célere e eficaz que enquadrado naquele regime geral permita aos municípios, por si ou associados, bem como a freguesias com determinada dimensão, assumir a gestão de imóveis do Estado devolutos ou subutilizados, dinamizando-se por essa via a gestão capilar do património público.

Não obstante o seu âmbito vasto em matéria de ordenamento jurídico do património imobiliário, do domínio público e também do domínio privado, estabelecendo, ainda, os deveres de coordenação de gestão patrimonial e de informação sobre imóveis do sector público administrativo, pretende-se criar um procedimento especial com o objetivo de assegurar a celeridade e a coordenação dos procedimentos, respeitando os princípios daquele regime, que em complemento, estabeleça regras para a utilização de edifícios públicos pelas autarquias ou pelas entidades intermunicipais, estabelecendo, sobretudo, condições para que possam destiná-los a objetivos de serviço público de proximidade.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata, abaixo assinados, apresentam o seguinte projeto de lei:

Capítulo I

Parte Geral

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei regula o programa de cooperação entre o Estado e as Autarquias Locais para o aproveitamento do património imobiliário público inativo – adiante designado por o "Programa" - e estabelece um procedimento especial de cedência de utilização temporária, aos municípios, ou a freguesias com mais de dez mil habitantes, ou a entidades intermunicipais, de bens imóveis do domínio público do Estado e de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, que se encontrem devolutos ou subutilizados.

Artigo 2.º

Objetivos e conteúdo

1. O Programa promove a colaboração entre, por um lado, entidades públicas estaduais titulares ou gestoras de imóveis devolutos ou subutilizados e, por outro, municípios ou entidades intermunicipais, com vista ao aproveitamento e rentabilização desses imóveis, à prevenção da sua degradação e à dinamização da gestão capilar do património público.
2. A colaboração entre as entidades públicas titulares ou gestoras dos imóveis e as entidades públicas locais pode concretizar-se, designadamente, pelas seguintes formas:

a) Realização de levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados no território da Entidade Local;

b) Apoio da Entidade Local na regularização administrativa, registal ou matricial dos imóveis;

c) Apoio da Entidade Local no processo de alienação ou cedência onerosa do imóvel a terceiros;

d) Intervenções de conservação ou reabilitação dos imóveis pela Entidade Local;

e) Cedência de utilização temporária do imóvel à Entidade Local para realização de projetos de interesse público.

Artigo 3.º

Imóveis abrangidos

1. A presente lei abrange os bens imóveis do domínio público do Estado e os bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos que se encontrem devolutos ou subutilizados.
2. Para efeitos da presente lei considera-se:
   a) Imóvel devoluto, todo o prédio urbano ou fração autónoma que dispondo de áreas passíveis de serem utilizadas esteja desocupado;
   b) Imóvel subutilizado, todo o prédio urbano ou fração autónoma cujas áreas efetivamente utilizadas correspondam a menos de 1/4 das áreas úteis disponíveis.
3. Para efeitos da presente lei relevam imóveis urbanos e mistos.
4. Para efeitos da alínea a) do n.º 2 são indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de fornecimento de água, gás e eletricidade ou a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás e eletricidade.

Artigo 4.º

Âmbito subjetivo

O Programa regulado pela presente lei abrange as seguintes:

a) Entidades locais, que são municípios, ou freguesias com mais de dez mil habitantes, ou entidades intermunicipais;

b) Entidades públicas estaduais que sejam titulares ou gestoras dos imóveis referidos no artigo anterior, designadamente, órgãos, serviços e entidades da

administração direta e indireta do Estado.

Artigo 5.º

Princípio da onerosidade

1 - As formas de colaboração referidas no artigo 2º devem envolver algum modo de contrapartida, quer pela colaboração prestada pela Entidade Local, quer pela cedência de utilização temporária do imóvel.

2 – A contrapartida é estabelecida entre as partes, incluindo designadamente:

a) Pagamentos pecuniários;

b) A prestação de serviços ou incorporação de bens com vista ao aproveitamento, rentabilização, conservação ou reabilitação dos imóveis;

c) A partilha do produto da rentabilização do imóvel;

d) A atribuição de direitos de utilização de imóveis públicos.

Artigo 6.º

Fiscal Único

1 - Os membros do Governo responsáveis pelo Tesouro e pela Administração Local designam, para o período de duração do Programa, um Fiscal Único com a responsabilidade de acompanhamento e fiscalização do programa.

2 – Ao Fiscal Único compete, designadamente:

a) Realizar relatórios semestrais sobre a execução do Programa, incluindo as iniciativas de cooperação realizadas e as contrapartidas estabelecidas;

b) Verificar, por amostragem e com recurso à bolsa de avaliadores da DGTF, as avaliações dos imóveis apresentadas pelos Proponentes conforme previsto no Capítulo III;

c) Avaliar a execução pelos Proponentes das suas obrigações ao abrigo do respetivo

projeto de utilização do imóvel referido no Capítulo III.

3 – O Fiscal Único designado de entre os revisores oficiais de contas ou sociedades de revisores oficiais de contas inscritos na respetiva lista da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Capítulo II

Cooperação para a rentabilização patrimonial

Artigo 7.º

Articulação da cooperação pela DGTF

1 - As Entidades locais podem, a pedido ou com a concordância da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), prestar qualquer dos serviços referidos nas alíneas a) e d) do n.º 2 do artigo 2.º

2 – Qualquer entidade pública titular de imóvel referido no artigo 3.º pode solicitar a cooperação de Entidade Local ao abrigo do Programa regulado na presente lei, devendo dar conhecimento simultâneo do pedido à DGTF.

Artigo 8.º

Levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados

1 – A Entidade Local pode elaborar e remeter à DGTF um levantamento dos imóveis públicos devolutos ou subutilizados que se encontrem no respetivo território.

2 – O levantamento referido no número anterior é elaborado em formulário disponibilizado pela DGTF no seu portal na Internet.

3 – A Entidade Local que entregue um levantamento de imóveis públicos, válido e preenchido de acordo com os termos definidos pelo formulário da DGTF, recebe como contrapartida créditos para cedência de utilização temporária de imóveis públicos a contratualizar nos termos previstos no Capítulo III da presente lei, na seguinte proporção

em função do número de habitantes:

a) ≤ 10 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada três imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF;

b) > 10 mil e ≤ 50 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada cinco imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF;

c) > 50 mil habitantes, o direito potestativo de utilização sobre um imóvel por cada dez imóveis identificados no levantamento e validados pela DGTF.

4 – O direito potestativo referido no n.º anterior é majorado em 100% caso os imóveis identificados no levantamento sejam classificados.

Artigo 9.º

Apoio na regularização administrativa, registal ou matricial dos imóveis;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento da DGTF, podem solicitar à Entidade Local o apoio nos atos materiais e jurídicos necessários à regularização do imóvel em termos de licenciamento urbanístico, constituição de propriedade horizontal, inscrição no registo predial, inscrição matricial ou realização de operação de loteamento.

2 – Como contrapartida pelo serviço de apoio previsto no n.º anterior a Entidade Local pode receber:

a) Créditos para cedência de utilização temporária de imóveis públicos a contratualizar nos termos do Capítulo III da presente lei;

b) Um pagamento pecuniário conforme tabela emolumentar, aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelo Tesouro e pela Administração Local no prazo de 90 dias após a publicação da presente lei e após audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses e da Associação Nacional de Freguesias.

3 – A determinação da contrapartida da Entidade Local é feita no despacho da DGTF referido no n.º 3 do artigo 7.º.

4 – No despacho referido no número anterior a DGTF pode conferir à Entidade Local

poderes jurídicos de representação da entidade titular do imóvel para a prática dos atos necessários à regularização administrativa, registal ou matricial.

Artigo 10.º

Apoio no processo de alienação ou cedência onerosa do imóvel a terceiros;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento da DGTF, podem solicitar à Entidade Local:

a) O apoio operacional na promoção de operações de rentabilização do imóvel público devoluto ou subutilizado, incluindo a sua colocação no mercado e a identificação de potenciais interessados, no estrito respeito das regras de contratação pública aplicáveis;

b) Que receba o imóvel em cedência temporária para sub-cedência ou arrendamento a terceiros.

2 – Como contrapartida pelas atividades previstas no n.º anterior a Entidade Local pode receber qualquer das contrapartidas referidas no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 11.º

Manutenção e conservação dos imóveis pela Entidade Local;

1 - A DGTF ou a entidade titular do imóvel, com o conhecimento da DGTF, podem contratualizar com a Entidade Local:

a) A realização de intervenções de conservação ou reabilitação dos imóveis, por conta da entidade titular;

b) A assunção da responsabilidade de gestão ou manutenção do imóvel.

2 – Como contrapartida pelas atividades previstas no número anterior a Entidade Local pode receber qualquer das seguintes contrapartidas:

a) Pagamento pecuniário contratualizado;

b) Uma percentagem do produto a receber pelo titular em caso de rentabilização do

imóvel;

3 – No caso de operações de reabilitação realizadas no âmbito da presente lei, a Entidade Local pode assumir o papel de "dono de obra" na candidatura a subsídios e apoios em que o projeto seja elegível.

Capítulo III

Procedimento Especial de cedência de utilização temporária

Artigo 12.º

Início de procedimento

O procedimento regulado no presente capítulo inicia-se com a apresentação de uma proposta de cedência de utilização pela Entidade Local, que no presente capítulo é designada por "Proponente".

Artigo 13.º

Proposta de cedência de utilização

1. O Proponente pode apresentar à DGTF uma proposta de cedência de utilização dos bens imóveis que se encontrem devolutos ou subutilizados, com vista a destiná-los a fim correspondente às atribuições por si prosseguidas.
2. O Proponente é sempre cessionário do imóvel e o primeiro responsável pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais relativas ao mesmo.
3. A proposta a apresentar pelo Proponente inclui obrigatoriamente:
   a) Um projeto de utilização do imóvel conforme previsto no artigo seguinte;
   b) Uma proposta de duração da cedência de utilização;
   c) Uma avaliação do imóvel nos termos do artigo 15º;
   d) Uma proposta de contraprestação de acordo com o previsto no artigo 23º;

e) A demonstração da capacidade financeira do Proponente adequada à execução do projeto.

Artigo 14.º

Projeto de utilização do imóvel

1. O projeto de utilização do imóvel deve identificar a atividade ou fim de interesse público ao qual o Proponente pretende destinar a utilização do imóvel, atenta a sua localização, as normas do instrumento municipal de gestão do território aplicável e eventual classificação do imóvel.
2. O projeto deve ainda incluir uma memória descritiva das eventuais obras de conservação ou reabilitação do imóvel e alterações que o Proponente pretenda realizar no imóvel.
3. O Proponente pode envolver parceiros públicos ou privados na implementação do projeto, devendo nesse caso incluir na proposta os termos gerais dessa cooperação.
4. O acordo previsto no número anterior não confere aos eventuais parceiros quaisquer direitos sobre o cedente e caduca automaticamente com a cessação da cedência.
5. A escolha de parceiro privado pelo Proponente respeita as regras da contratação pública.

Artigo 15.º

Avaliação do imóvel

1. A proposta apresentada pelo Proponente deve ser acompanhada de uma avaliação do imóvel realizada por perito avaliador registado na CMVM, a expensas do Proponente.
2. O Fiscal Único previsto no artigo 6.º verifica, por amostragem e com recurso à bolsa de avaliadores da DGTF, as avaliações apresentadas pelos Proponentes.

Artigo 16.º

Instrução

1. No prazo de 15 dias da receção da proposta a DGTF deve promover a audição:
   a) do ministério que tutela a entidade ou serviço ao qual o imóvel se encontra afeto;
   b) do titular do imóvel;
   c) da entidade responsável pela classificação, no caso de o imóvel se encontrar classificado.
2. As entidades referidas no número anterior emitem o seu parecer sobre a proposta no prazo de 45 dias após a notificação da DGTF.
3. A DGTF remete de imediato ao Proponente cópia dos pareceres previstos no presente artigo.
4. A DGTF ouve obrigatoriamente o Proponente antes de tomar a decisão final, informando-o, nomeadamente, sobre o sentido provável desta.
5. Perante os pareceres ou projeto de decisão referidos nos números anteriores pode o Proponente reformular a sua proposta.

Artigo 17.º

Decisão

1. A DGTF decide da aceitação ou rejeição da proposta no prazo de 90 dias a contar da sua receção.
2. Em caso de reformulação da proposta nos termos do n.º 5 do artigo anterior, a DGTF dispõe de pelo menos 45 dias para decidir, alargando-se se necessário o prazo do número anterior.
3. Ocorre o deferimento tácito da proposta se no termo do prazo fixado para a decisão, esta não for proferida e comunicada ao Proponente.
4. A DGTF só pode rejeitar a proposta com os seguintes fundamentos:

a) Ilegalidade dos fins ou atividades do projeto de utilização proposto;

b) Ilegalidade ou manifesta desadequação ao interesse público das obras de conservação ou reabilitação do imóvel previstas no projeto;

c) Falta de demonstração da capacidade financeira para a execução do projeto e a sustentabilidade do mesmo;

d) Manifesto prejuízo para o interesse público na aceitação da contraprestação proposta pelo Proponente, ponderada a probabilidade de alternativas de rentabilização do imóvel;

e) O titular do imóvel tenha um projeto alternativo para utilização deste, cuja execução demonstradamente preveja iniciar no prazo de seis meses;

f) A DGTF ou o titular do imóvel tenham uma oferta firme para a alienação ou cedência onerosa daquele que seja geradora de receita superior à que resultaria da aceitação da proposta do Proponente.

5. Caso o fundamento da rejeição da proposta seja um dos previstos das alíneas e) e f) do número anterior e a operação alternativa não se concretize no prazo de seis meses da decisão da DGTF, o Proponente tem o direito de requerer a reapreciação da proposta sem que o mesmo fundamento de rejeição possa ser invocado.

6. Da rejeição da proposta cabe recurso para o membro do Governo responsável pela área do Tesouro.

Artigo 18.º

Representante legal

Sem prejuízo da audição referida no artigo 16.º e dos eventuais direitos sobre a contraprestação suportada pelo Proponente, a DGTF atua como representante legal do titular do imóvel nos atos de decisão da proposta e outros que se mostrem necessários na gestão dos imóveis.

Artigo 19.º

Forma

1. O despacho decisório favorável da DGTF é título jurídico bastante para que o proponente assuma o uso do imóvel e inicie a execução do projeto.
2. Caso o despacho da DGTF seja sujeito a condição, o contrato forma-se com a aceitação expressa pelo Proponente das condições nele previstas.

Artigo 20.º

Caducidade por não execução do projeto

1. Caso o Proponente não inicie a execução do projeto no prazo de seis meses do despacho da DGTF, caduca a cedência temporária.
2. A pedido fundamentado do Proponente a DGTF pode prorrogar por uma vez o prazo previsto no número anterior.

Artigo 21.º

Constituição de ónus ou encargos

O Proponente não pode constituir sobre o imóvel ónus ou encargos, salvo mediante autorização prévia e expressa da DGTF.

Artigo 22.º

Obras de conservação e reabilitação do imóvel

A aceitação pela DGTF da proposta implica a autorização ao Proponente para realizar as obras de conservação, reabilitação ou alteração do imóvel que constem de memória descritiva integrada no projeto.

Artigo 23.º

Regime financeiro da cedência

1. A cedência temporária do imóvel obedece ao princípio da onerosidade consagrado no art.º 54.º do decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, considerando a avaliação prevista no artigo 15.º.
2. A contraprestação do Proponente pode ser concretizada através de um ou mais dos seguintes modos:
   a) A realização pelo Proponente de investimentos em obras de conservação ou reabilitação e que se incorporem no imóvel;
   b) Pagamento de uma renda;
   c) A entrega à DGTF de parte das receitas obtidas com a exploração do imóvel.
3. Caso a contrapartida pela cedência seja apenas a realização de investimento no imóvel, o prazo da cedência é fixado em função da relação entre o valor atual do imóvel previsto na avaliação referida no artigo 15.º e o volume de investimento em obra a realizar, acrescido de um período máximo de três anos para realização da obra.
4. Quando da cedência resulte benefício económico para o Proponente, deve este ser partilhado com o titular do imóvel nas seguintes proporções
   a) 30% para o titular do imóvel enquanto o valor do investimento realizado pelo Proponente não se encontrar amortizado;
   b) 70% para o titular do imóvel após o valor do investimento se encontrar amortizado.

Artigo 24.º

Prazo da cedência de utilização

1. A cedência do imóvel tem a duração máxima de 50 anos.
2. A DGTF pode determinar um período de duração da cedência inferior ao proposto pelo Proponente, com fundamento em relevante inconveniência para o interesse público da duração proposta pelo Proponente e na suficiência do prazo por si determinando para amortização do investimento realizado pelo Proponente.
3. A resolução antecipada da cedência pela DGFT implica comunicação ao Proponente com antecedência mínima de 60 dias por cada ano em falta para o final do contrato e indemnização pelo investimento realizado e ainda não amortizado.

Capítulo IV

Disposições finais

Artigo 25.º

Vigência

A presente lei entra em vigor no 1º dia do segundo mês após a sua publicação.

Artigo 26.º

Regime subsidiário

Em tudo o que não for especialmente regulado na presente lei, aplica-se o disposto no regime do património imobiliário público, aprovado pelo decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e sucessivas alterações.

Os Deputados,

Pedro Passos Coelho

Luís Montenegro

António Leitão Amaro

Maria Luís Albuquerque

Hugo Soares

Berta Cabral

Duarte Pacheco

Jorge Paulo Oliveira