

# NOTA INFORMATIVA

5 de Setembro de 2007

40 Anos

Solidez

Independência

Profundidade

PLMJ  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

## REFORMA DO REGIME DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO

No próximo dia 6 de Setembro, entrará em vigor o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto que veio dar corpo à reforma do regime jurídico do património imobiliário público, com a qual se pretende simplificar, sistematizar e dotar de maior eficácia e rigor financeiro a administração deste património.

Com efeito, revogando um vasto número de diplomas que versavam sobre a matéria, o legislador procurou reunir num único texto normativo, por um lado, as regras a aplicar na gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais (para o que, pela primeira vez, são estabelecidas disposições gerais e comuns) e dos bens imóveis do domínio privado do Estado - cuja gestão cabe à Direcção-Geral do Tesouro e Finanças - e dos institutos públicos, e, por outro lado, todo um conjunto de deveres de coordenação de gestão patrimonial e de informação sobre tais bens imóveis, designadamente, para efeitos de inventário.

O diploma em apreço começa, pois, por enunciar os princípios subjacentes à gestão do património imobiliário público, ou seja, além dos princípios gerais da actividade administrativa (como, por exemplo, os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público e da proporcionalidade): (i) o princípio da boa administração dos bens imóveis, nomeadamente, mediante a ponderação dos custos e benefícios da gestão, utilização e alienação dos mesmos, bem como através da realização de despesas relacionadas, sujeitas ao crivo da economia, da eficiência e da eficácia; (ii) o princípio da onerosidade da ocupação dos bens do Estado; (iii) o princípio da equidade, concretizável através da distribuição de benefícios e custos referentes a tais bens, designadamente, entre gerações; (iv) o princípio da concorrência efectiva da contratação e da utilização dos bens imóveis; (v) o princípio da transparência dos procedimentos de gestão patrimonial; (vi) o princípio da protecção dos bens imóveis; (vii) o princípio da colaboração, nomeadamente, através da prestação de informação acerca dos bens; (viii) o princípio da responsabilidade disciplinar, financeira, civil e criminal, não só das entidades responsáveis pelos bens imóveis públicos, como também dos próprios titulares dos seus órgãos, funcionários, agentes e trabalhadores; e (ix) o princípio do controlo, possível por força da

organização actualizada de elementos informativos relativos aos imóveis públicos, nomeadamente no que respeita à verificação em concreto dos requisitos da economia, eficiência e eficácia das despesas a realizar por referência a tais bens.

O decreto-lei em referência dispõe que os bens que compõem o domínio público do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais são aqueles que assim são classificados pela Constituição ou por lei, bem como aqueles cuja dominialidade - não decorrente da sua natureza - se impõe por razões de interesse público (sendo que, na eventualidade de os bens serem desafectados das utilidades públicas que lhe permitiram o estatuto de dominialidade, deixarão de integrar o domínio público, integrando o domínio privado do Estado, das Regiões Autónomas, ou das autarquias locais). Trata-se, em suma, de bens colocados fora do comércio jurídico, não susceptíveis de ser adquiridos por usucapião e absolutamente impenhoráveis, que podem ser utilizados e explorados, quer pela Administração, quer por particulares, designadamente, através de concessão de exploração.

Por seu lado, no que respeita aos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto - embora salvasse as situações em que, atenta a natureza dos bens em causa, se deverão aplicar regras especiais -, veio também definir as regras a respeitar na gestão destes bens (gestão que se pretende rigorosa, eficiente e transparente), regulando, para tal, todo um conjunto de procedimentos simples e céleres e, admitindo, por exemplo, que a gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado possa ser feita através de fundos de investimento imobiliário a constituir.

Assim, no diploma legal em apreço, encontram-se reguladas: (i) a aquisição de bens imóveis (seja através da aquisição, gratuita ou onerosa, do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo sobre imóveis, seja através da celebração de contratos de arrendamento e/ou de locação financeira de imóveis) e posterior registo e inscrição matricial (criando-se, para o efeito, listas com a identificação dos bens do domínio privado das quais constam os elementos identificadores dos prédios); (ii) a administração de bens imóveis públicos (contemplando-se e regulando-se, nesta sede, as figuras da cedência da utilização, do arrendamento, da constituição de direitos de superfície e das casas de função a atribuir a funcionários, agentes e demais servidores do Estado e dos institutos públicos); (iii) a venda de

imóveis públicos que, sem prejuízo da manutenção das figuras da hasta pública e do ajuste directo (cujos procedimentos se quiseram agora dotar de maior simplicidade e eficácia), é realizada preferencialmente por negociação, com publicação prévia de anúncio, e pode ser sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas; e (iv) a permuta de bens imóveis.

Uma outra novidade trazida pelo Decreto-Lei n.º 280/2007 prende-se com a criação das bases legais de avaliação de bens imóveis públicos (à excepção dos imóveis dos domínios públicos das Regiões Autónomas e autarquias locais) e de uma bolsa de peritos avaliadores. Com estas figuras pretende-se determinar o valor de mercado dos imóveis em causa com base em critérios uniformes, averiguando-se, para o efeito, a existência de interesses públicos sectoriais sobre os objectos das avaliações em resultado dos quais existam ou possam vir a existir ónus ou encargos. Também de salientar, é a obrigação de o Governo apresentar anualmente à Assembleia da República um relatório sobre a aquisição, oneração e alienação do património imobiliário privado do Estado e dos institutos públicos, obrigação que possibilita o visionado controlo da gestão deste património.

Ademais, o diploma legal em análise, no âmbito de uma política de coordenação de gestão e informação, veio definir todo um conjunto de procedimentos orientados para (i) assegurar a compatibilização dos actos administrativos sobre imóveis com as orientações da política económica e financeira global e sectorialmente definidas; (ii) adequar tais actos administrativos à situação e às perspectivas de

evolução do mercado imobiliário; e (iii) obter a utilização eficiente destes bens imóveis. Assim, estipulou-se a existência de um programa de inventariação que estabelece de forma calendarizada os trabalhos destinados à elaboração e actualização dos inventários de bens imóveis do Estado e dos institutos públicos, bem como um programa de gestão do património imobiliário que estabelece os procedimentos e medidas de coordenação a efectivar na administração dos bens imóveis integrantes dos domínios público e privado do Estado, tendo em conta as orientações da política económica e financeira (contemplando-se, paralelamente, o dever dos órgãos das Regiões Autónomas e das autarquias locais aprovarem programas que definam os procedimentos e medidas de coordenação a efectivar na administração dos bens imóveis dos respectivos domínios públicos).

De destacar, por último, a consagração legal da figura do inventário completo dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais e dos imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, com o qual se pretende assegurar o conhecimento da natureza, da utilização e do valor deste património, permitindo, designadamente, apurar as necessidades de aquisição e efectuar uma programação anual das intervenções de conservação e valorização e a venda de imóveis.

Lançadas que estão as bases da reforma do regime jurídico do património imobiliário público, resta, pois, esperar pelos resultados advindos da sua aplicação casuística com vista a comprovar, ou não, o preenchimento dos almejados objectivos de eficiência, eficácia, racionalidade e responsabilidade na administração deste património.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano” - IFLR Awards 2006 & Who’s Who Legal Awards 2006

“Melhor Departamento Fiscal do Ano” - International Tax Review - Tax Awards 2006

Prémio Mind Leaders Awards™ – Human Resources Suppliers - 2007

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre o assunto contacte Dra. Maria José Verde - e.mail: mjev@plmj.pt; ou Dra. Andreia Candeias Mousinho - e.mail: ccm@plmj.pt; tel: (351) 213 197 443; telefax: (351) 213 197 543.

**Lisboa**

Avenida da Liberdade n.º 224  
1250-148 Lisboa

Tel: (351) 21 319 73 00  
Fax: (351) 21 319 74 00

email geral: plmjlawplmj.com

**Porto**

Avenida da Boavista n.º 2121, 4.º- 407  
4100-137 Porto

Tel: (351) 22 607 47 00  
Fax: (351) 22 607 47 50

**Faro**

Rua Pinheiro Chagas, 16, 2.º Dto. (à Pç. da Liberdade)  
8000 - 406 Faro

Tel: (351) 289 80 41 37  
Fax: (351) 289 80 35 88

**Coimbra**

Rua João Machado n.º 100  
Edifício Coimbra, 5.º Andar, Salas 505, 506 e 507  
3000-226 Coimbra

Tel: (351) 239 85 19 50  
Fax: (351) 239 82 53 66

Escritórios em Angola, Brasil e Macau (em parceria com Firms locais)