



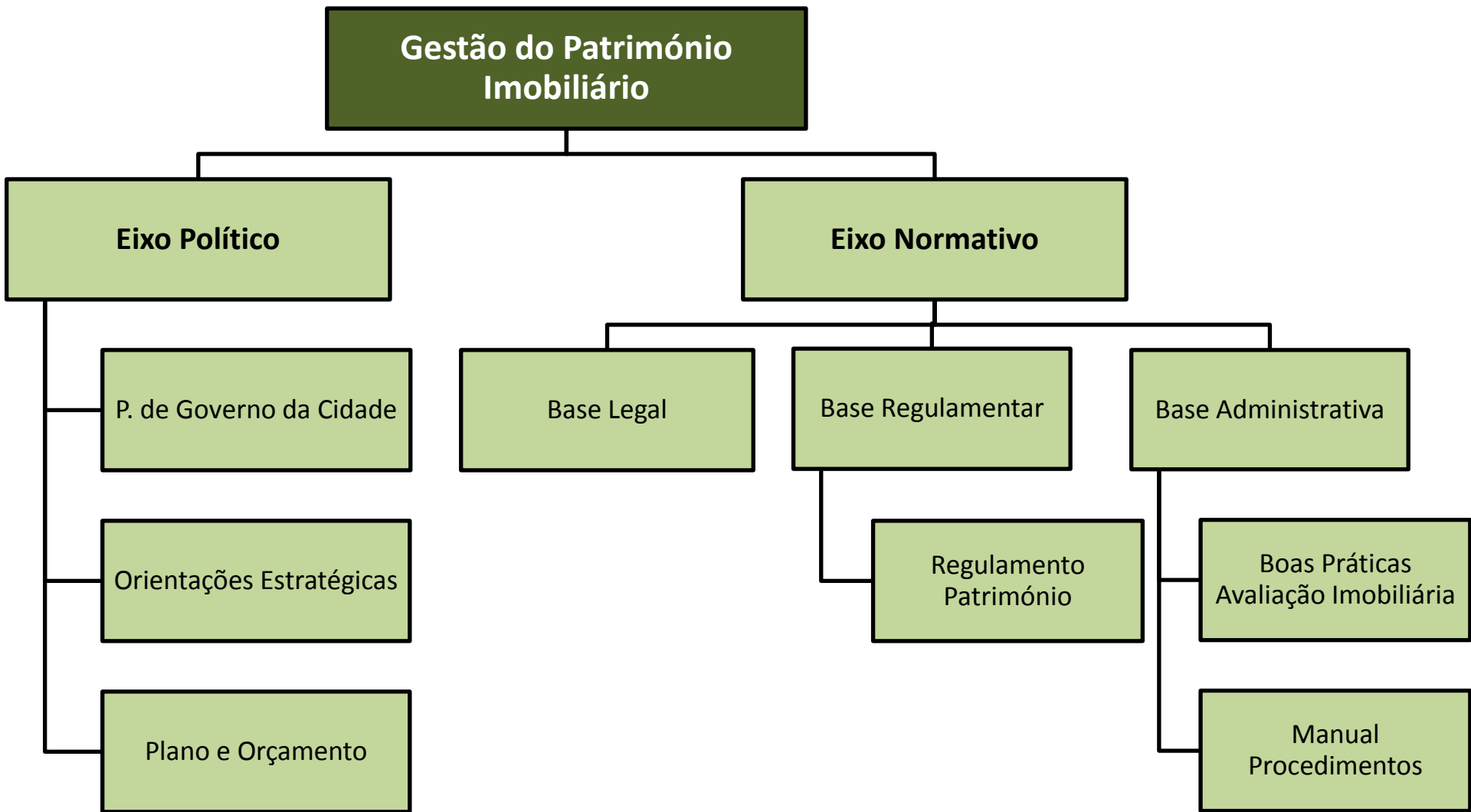
LISBOA

C Â M A R A M U N I C I P A L

PROJETO DE REGULAMENTO DE

PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Eixos da Gestão Patrimonial



Objetivos (1)

Vincular a gestão do património imobiliário municipal a um quadro regulamentar moderno, rigoroso e exigente, suportado em critérios de legalidade, eficácia, eficiência, boa administração e racionalidade económica.

Objetivos (2)

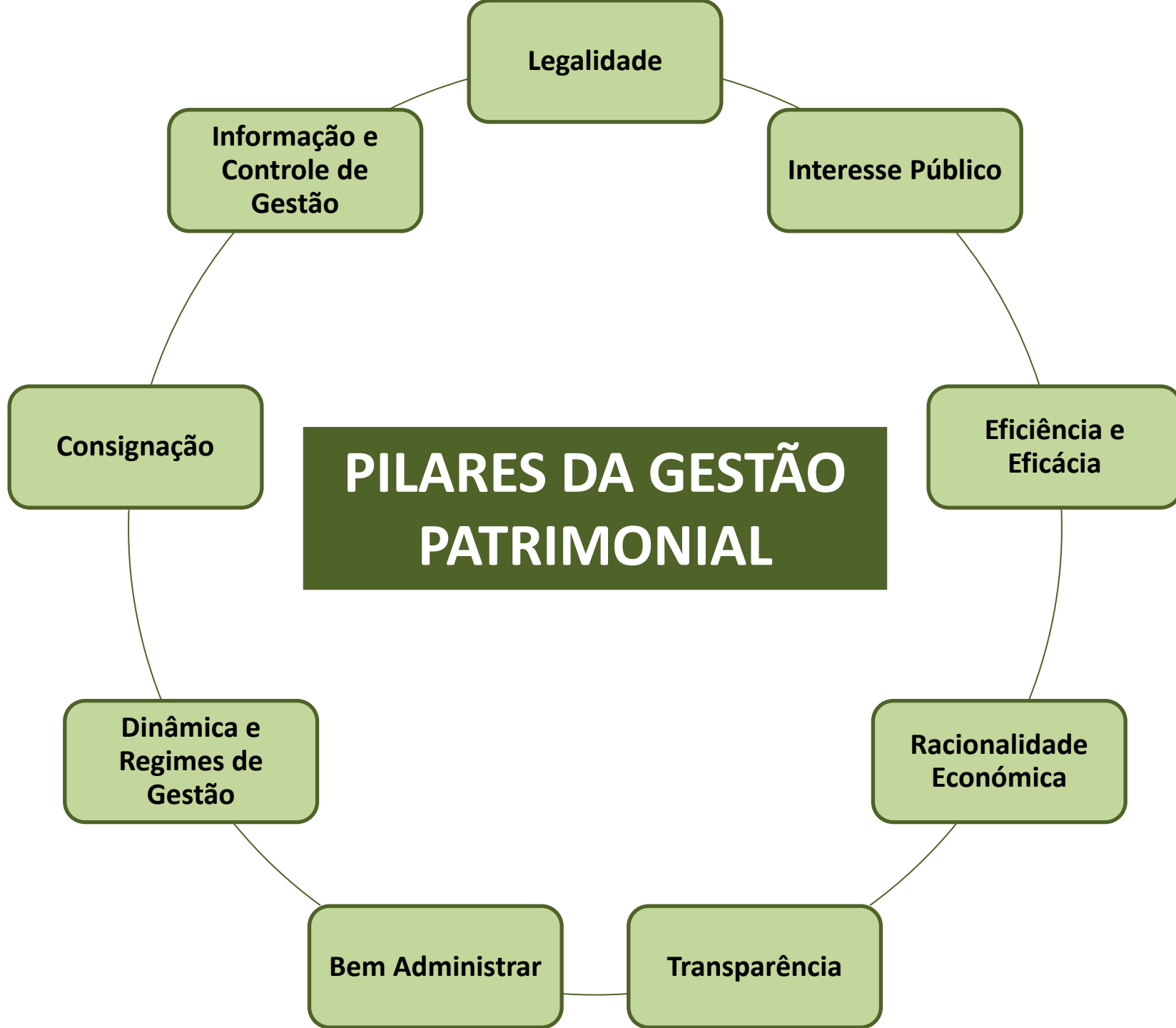
Substituir o atual Regulamento de Património (1968), que está obsoleto e caiu em desuso;

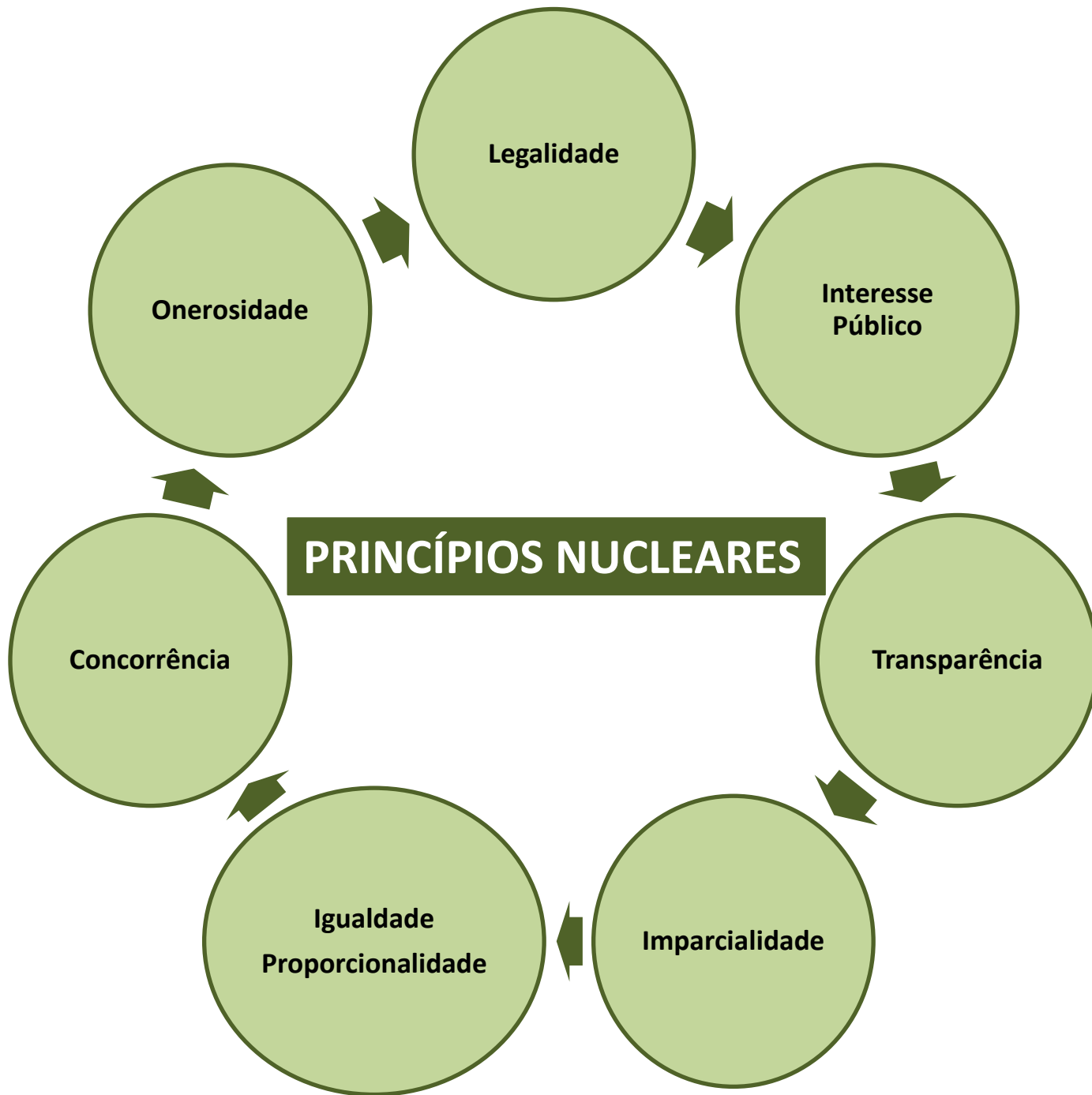
Dar conteúdo regulamentar às boas práticas já seguidas em matéria de gestão patrimonial



Disciplinar, densificar e modernizar a gestão do património imobiliário municipal

Definir procedimentos internos em áreas chave da gestão patrimonial: Avaliação Imobiliária; Fluxos Patrimoniais





Legalidade

Gestão do património imobiliário municipal está subordinada à Lei, ficando imperativamente vinculada à observância dos princípios gerais de direito, dos princípios específicos, e aos Regulamentos aplicáveis.

Decreto Lei n.º 280/2007.

Interesse Público

Todas as ações patrimoniais estão condicionadas ao cumprimento de fins de interesse público, suportadas em critérios transparência, oportunidade, eficiência, eficácia e racionalidade económica.

Onerosidade

Dever de assegurar gestão eficiente e racional do património municipal, com base em avaliação rigorosa e isenta de todas as operações e sujeitando a utilização por terceiros a contrapartida financeira.

Só excecionalmente a constituição de direitos a favor de terceiros poderá acontecer a título gratuito, tendo sempre natureza precária ou temporária e ficando subordinada à prossecução de finalidades que se inscrevam no domínio das atribuições municipais.

Concorrência

Adoção de soluções transparentes e de boa gestão, assegurando aos interessados condições de igualdade e ampla, plena e efetiva concorrência material.

Eliminação de todas as práticas suscetíveis de eliminar, distorcer ou restringir a concorrência

Transparência

Obrigaçãõ de divulgaçãõ alargada e tempestiva de todas as condições e critériõs suscetíveis de condicionar a formaçãõ da vontade dos interessados, assegurando a paridade e o escrutíniõ por parte de todos.

Concorrência e Transparência

A constituição a título oneroso de direitos a favor de terceiros sobre patrimônio municipal será ser feita por hasta pública, salvo quando:

- Exista norma habilitante;
- O sujeito passivo da relação jurídica não tenha no seu objeto social, a título principal ou acessório, a prossecução de atividades de natureza mercantil, e o ativo imobiliário municipal envolvido no negócio jurídico não seja nem possa vir a ser utilizado para fins que não sejam de interesse público.
- A natureza *intuitu personae* da relação a estabelecer determine que a adoção de procedimento concorrencial possa prejudicar o cumprimento dos fins de interesse público subjacentes.

Bem Administrar

Adequada ponderação de custos e benefícios, assente em regras de gestão racional e criteriosa dos recursos e dinheiros municipais, permitindo com base em juízo de oportunidade encontrar a solução mais eficaz, eficiente, célere e com melhores condições para prosseguir o interesse público.

Equidade Intergeracional

Distribuição ponderada e paritária dos benefícios e encargos intergeracionais, devendo as decisões relativas a património assegurar que encargos presentes não comprometem as legítimas expectativas das gerações futuras.

Consignação Especial

As receitas resultantes da alienação de património deverão ser afetas à manutenção, conservação e reabilitação dos ativos municipais, e à aquisição de novos ativos que sejam necessários para o cumprimento dos fins e satisfação do interesse público.

- Nos termos da lei, face ao estabelecido na Lei n.º 73/2013 e no Fundo Municipal Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Lisboa (FMSAUL);
- Por auto vinculação e opção de gestão, em condições a fixar pelos órgãos municipais competentes em cada um dos exercício orçamentais;

Sistemática

1. Objeto e âmbito de aplicação

1.1. Âmbito

1.2. Princípios

1.3. Pilares Estratégicos

1.4. Finalidades da Gestão Patrimonial;

2. Competências

2.1. Órgãos municipais

2.2. Serviços

3. Dominialidade e Regimes de Gestão

3.1. Domínio Público

3.2. Domínio Privado

3.2.1. Regime Gestão Condicionada

3.2.1.1. Reserva Imobiliária

3.2.1.2. Afetação de Utilização

3.2.2. Regime de Execução

4. Avaliações Imobiliárias

Sistemática

5. Operações patrimoniais sobre o domínio público

- 5.1. Licença**
- 5.2. Concessão**
- 5.3. Postos de Abastecimento**

6. Operações patrimoniais sobre o domínio privado

- 6.1. Aquisição**
- 6.2. Alienação**
- 6.3. Direito de Superfície**
- 6.4. Arrendamento**
- 6.5. Cedências de Utilização**
- 6.6. Comodato**

7. Procedimentos nos processos de alienação e oneração da propriedade.

- 7.1. Hasta Pública**
- 7.2. Leilão Eletrônico**
- 7.3. Procedimento por Negociação**
- 7.4. Ajuste Direto**

Sistemática

8. Administração de património - Gestão de contratos

8.1. Recuperação de Créditos

8.2. Desocupação Coerciva

8.3. Despejo

9. Procedimentos de Inventário e Cadastro

9.1. Inventário

9.2. Cadastro

10. Disposições finais e transitórias.

10.1. Aplicação no tempo

10.2. Regimes Transitórios

10.3. Norma Revogatória

Destques

- ❑ Criação de dois regimes de gestão para o património do domínio privado municipal: Regime de Gestão Condicionada e Regime de Execução;**
- ❑ Subordinação de todas as operações de natureza patrimonial ao princípio da onerosidade. A gratuidade dos atos patrimoniais é uma exceção de alcance limitado, sempre fundamentada em inequívocas razões de interesse público;**
- ❑ Primado dos procedimentos concorrenciais. A hasta pública como regra para a constituição a favor de terceiros de direitos a título oneroso sobre património municipal, tipificando as exceções;**
- ❑ Autovinculação dos órgãos municipais, em sede de exercício orçamental, para afetação de parte das receitas da alienação de património à manutenção e conservação do património municipal e ao reforço deste por via de novas aquisições;**

Destques

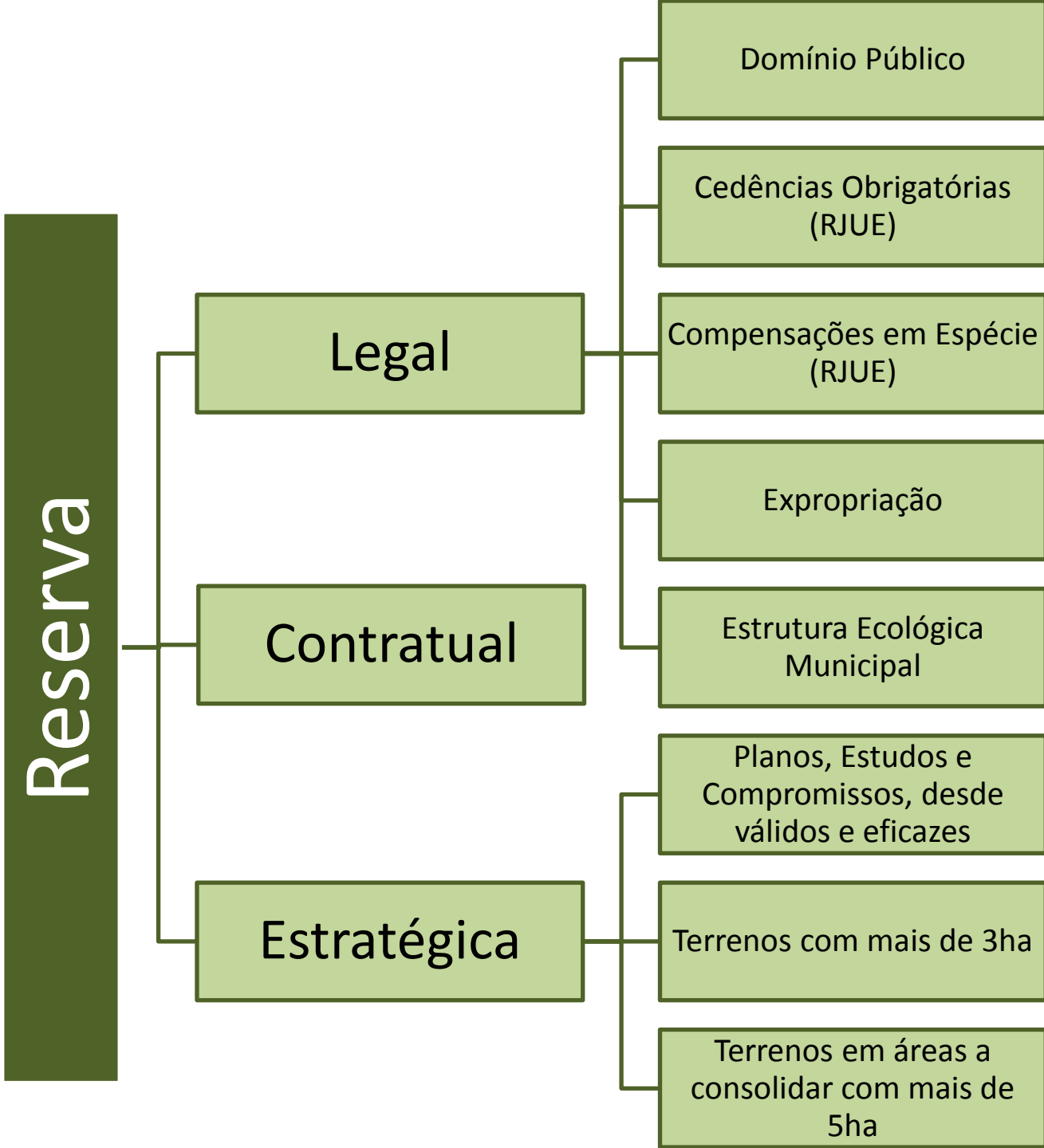
- ❑ **Saneamento do universo de compromissos em cadastro, eliminando os que já não se justificam e concedendo prazo para fundamentação técnica dos que deverão subsistir. Fixação de regras para futuro;**
- ❑ **Limitação das condições de constituição de direitos de superfície, prevendo a celebração de contratos promessa com condição resolutiva. Os contratos definitivos apenas deverão ser celebrados se e quando os cocontratantes demonstrem no procedimento que reúnem as condições, técnicas, financeiras e logísticas para que em tempo possam cumprir o objeto de tais direitos;**
- ❑ **Proibição de constituição de novas cedências precárias sobre o património imobiliário municipal, com a fixação de um período transitório de um ano para extinção ou reformulação das existentes;**

Destques

- ❑ **Atribuição de cedências de utilização da propriedade municipal por decisão do órgão executivo, uma vez por ano, ponderando globalmente todos os pedidos entretanto rececionados e criando uma base de dados pública;**
- ❑ **Clarificação de competências e de modos de atuação sobre os ativos que integram o domínio público municipal, com especial incidência para a concessão, para a licença e um regime especial para postos de abastecimento de combustível;**
- ❑ **Integração no Regulamento do RAIM (Regulamento Alienação Imóveis Municipais) do RMACL (Regulamento Municipal Alienação em Complemento de Lote) e do RACF (Regulamento de Atribuição de Casas de Função), aperfeiçoando regimes e corrigindo anacronismos, em especial no complemento de lote, limitando e disciplinando a sua utilização;**

Destaques

- ❑ **A subdelegação de competências de administração patrimonial nos serviços municipais que tenham na sua gestão imóveis que, por força do uso, integrem a gestão condicionada – “Serviços Gestores”, vinculando-os ao Dever de Boa Administração;**
- ❑ **Consagração de regras claras quanto à administração do património imobiliário municipal, em especial no que tem a ver com a gestão dos contratos;**
- ❑ **A entrada em vigor do Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária e o Manual de Procedimentos de Gestão Patrimonial, reforçando a transparência e o nível de desempenho na gestão dos ativos imobiliários.**



Regimes de Gestão

Gestão Condicionada

Ativos que tenham usos vinculados por via legal , contratual ou decisão municipal.

Reserva Imobiliária Estratégica

Regime de Execução

Todos os prédios urbanos do domínio privado municipal que não estão em gestão condicionada

Regimes de Gestão

Gestão Condicionada

Subtrai transitoriamente os imóveis ao regime de execução e à disponibilidade que o caracteriza

Resulta de um ato interno sem eficácia externa

Tem natureza temporária e obriga a compromisso inscrito em cadastro

Sujeição ao dever de bem administrar

Regime de Execução

Vinculado ao cumprimento dos objetivos do Governo da cidade dos instrumentos de planeamento

Gestão caracterizada por um regime de disponibilidade imediata ou a médio prazo

Permite a mais ampla atuação ao nível da gestão e administração patrimonial

Especialmente subordinado ao princípio da onerosidade, eficácia, eficiência e racionalidade económica.

Regimes de Gestão

Gestão Condicionada

Realidade dinâmica.

Impede a prática de atos de disposição ou oneração sobre imóveis com usos vinculados

Previne efeitos especulativos em zonas a consolidar.

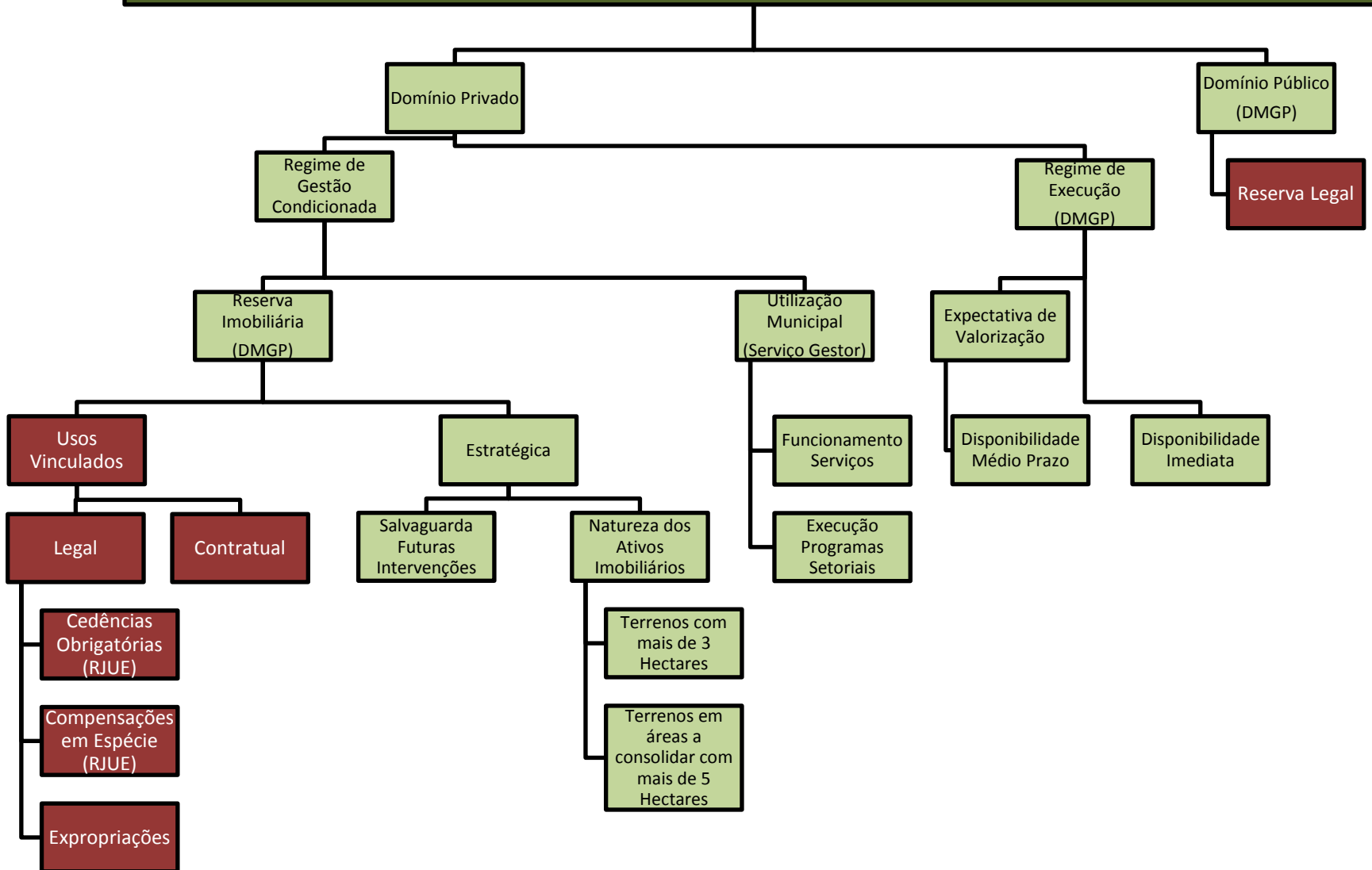
Suporta intervenções municipais ou privadas de reabilitação e regeneração urbana.

Garante com base em critério de oportunidade e racionalidade económica a auto suficiência no desenvolvimento de programas próprios.

Dados Provisórios Cadastro

Disponibilidade Patrimonial	Totalmente Municipal	Parcialmente Municipal
Execução	404	166
Gestão Condicionada-Cumprimento Programas Setoriais	2.866	1.298
Gestão Condicionada-Equipamento	659	3
Gestão Condicionada-Junta de Freguesia	23	15
Gestão Condicionada-Serviços Municipais	22	0
Total	3.974	1.482

Dinâmica da Gestão Patrimonial



Formas de Aquisição Direito Privado

Onerosas

Compra

Exercício de direito
preferência

Permuta

Locação financeira

Outras da lei civil

Gratuitas

Doação

Sucessão

Acessão

Usucapião

Dação em cumprimento

Formas de Aquisição Direito Público

Oneroso

Expropriação

Reversão por termo de concessão

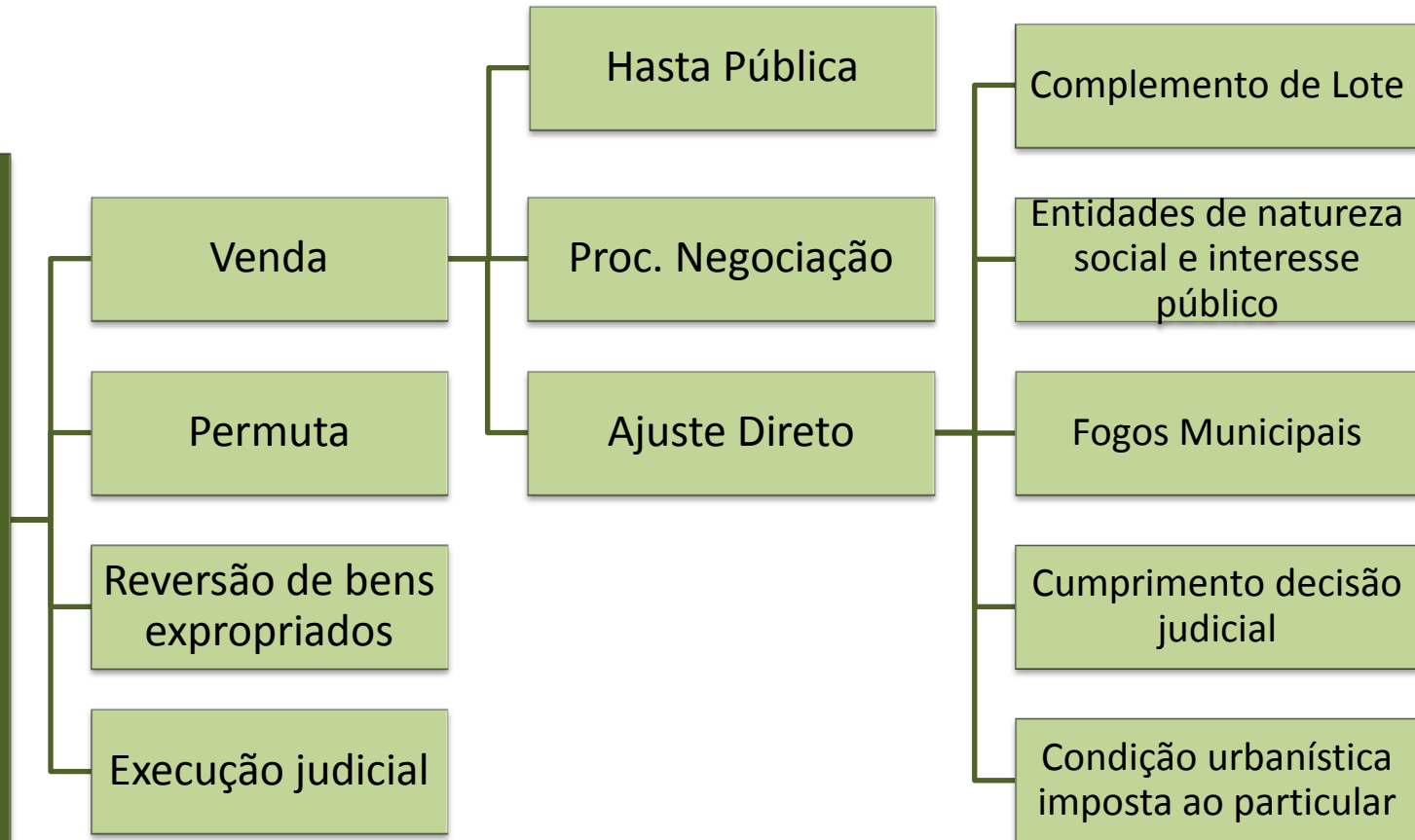
Execução fiscal

Gratuito

Sucessão pessoas coletivas por extinção de empresa do Setor Empresarial Local

Cedências domínio municipal (RJUE)

Formas de Extinção



Formas de Administração

```
graph LR; A[Formas de Administração] --- B[Cedência de Utilização]; A --- C[Arrendamento]; A --- D[Direito de Superfície]; A --- E[Usufruto]; A --- F[Comodato]; A --- G[Manutenção/Conservação]; A --- H[Outras Legalmente Permitidas];
```

Cedência de Utilização

Arrendamento

Direito de Superfície

Usufruto

Comodato

Manutenção/Conservação

Outras Legalmente Permitidas

Regime Transitório

- Regularização de Situações Patrimoniais Consolidadas;
- Compromissos em Cadastro;
- Cedências Precárias;
- Direitos de Superfície;
- Perdão de Dívidas.

Situações Patrimoniais Consolidadas

Até 31/12/2020 os proprietários de edifícios destinados a habitação, construídos em solo municipal há mais de 20 anos sem qualquer título, ou com título de natureza precária, podem manifestar interesse em adquirir o solo municipal.

- Obtido parecer urbanístico favorável, o Município alienará a propriedade, com o preço a ser calculado tendo em conta o valor de mercado por m² de área de construção efetivamente edificada, independentemente da edificabilidade abstrata;**
- Em AUGIS ou situações equiparadas, e quando a realidade sócio económica o justifique, o valor a considerar para a contrapartida devida ao Município terá em conta o VPT ou valor inferior que possa vir a ser fixado por deliberação do órgãos municipais competentes.**

Compromissos em Cadastro

No prazo de 120 dias a contar da data de entrada em vigor do Regulamento far-se-á o saneamento dos compromissos em cadastro, só subsistindo aqueles que, depois de devidamente fundamentados pelos serviços, venham a ser aprovados por decisão do Presidente da Câmara.

- A DMGP promoverá o envio a cada uma das áreas uma listagem dos compromissos existentes em cadastro, solicitando fundamentação escrita para os que, por força de lei, regulamento, instrumento de gestão territorial em vigor, plano ou estudo aprovado ou decisão de órgão municipal competente, devam subsistir ou ser criados ex-novo.
- Feita a apreciação sistemática de todos os compromissos propostos, a DMGP apresentará proposta final de decisão.

Contratos Existentes

Contratos Existentes	
Compromissos	631
Ónus, Encargos, Condições Especiais	1.717
Total	2.348

Cedências Precárias

Depois da entrada em vigor do Regulamento não serão constituídas novas cedências precárias, independentemente dos respectivos termos e condições.

- No prazo máximo de um ano a contar da data de entrada em vigor do Regulamento as cedências precárias já existentes deverão ser reavaliadas, convertendo-se, quando se justifique, em cedências de utilização ou outro dos tipos admissíveis pelo Regulamento.**
- Findo o período transitório, as cedências precárias que não obedecerem ao regulamentado deverão ser denunciadas pelo Município.**

Contratos Existentes

Vinculo	Edifícios	Terrenos
Arrendamento Hab.	1.003	
Arrendamento N/Hab.	283	
Cedência Hab.	1.280	344
Cedência N/Hab	4.523	358
Concessões	4	14
Comodatos	24	
Cedência Rural		300
Total		8.133

Direitos de Superfície

No prazo de um ano a contar da data de entrada em vigor do Regulamento serão reavaliadas as condições dos direitos de superfície constituídos ou com Propostas aprovadas para constituição, tendo em vista a sua compatibilidade com as novas regras e a determinação de eventual incumprimento pelo superficiário;

- ❑ Os contratos de direito de superfície que prevejam o pagamento de rendas mensais serão objeto de alteração, podendo o superficiário optar pelo pagamento antecipado do *canon* superficiário ainda devido ou pelo pagamento de renda anual, caso em que a primeira das anuidades se vencerá no início de um novo ano de direito de superfície.
- ❑ Quando os superficiários pretendam adquirir a propriedade plena ou antecipar o pagamento do *canon* superficiário que esteja a ser efetuado em rendas anuais aplicar-se-á o previsto no Regulamento, mesmo que os contratos de constituição de direito de superfície tenham sido celebrados em data anterior.

Contratos Existentes

Contratos Existentes	
Direitos de Superfície	487
Direitos de Superfície em Profundidade	45
Total	532

Perdão de Dívidas

Com a entrada em vigor do Regulamento consideram-se perdoadas todas dívidas pré existentes emergentes de contratos sobre património imobiliário municipal de valor inferior ou igual a € 500,00;

- ❑ Na data de entrada em vigor do Regulamento consideram-se como incobráveis todas as dívidas cuja interpelação aos devedores por parte do Município para pagamento tenha ocorrido em data e condições que não sejam suscetíveis de interromper a prescrição.
- ❑ Serão também anuladas as liquidações até igual valor que tenham dado origem a processos de execução fiscal em curso, com a conseqüente extinção daqueles processos.

Impacto Perdão de Dívida

Vinculo	Dividas até 500,00 €		Total
	Cobrança Voluntária	Execução Fiscal	
Habitacionais cancelados	56	67	15.340,11 €
Habitacionais ativos	278	70	49.116,17 €
Não habitacionais cancelados	27	64	15.079,05 €
Não habitacionais ativos	105	111	28.279,51 €
Total	466	312	107.814,84 €



LISBOA

C Â M A R A M U N I C I P A L

PROJETO DE REGULAMENTO DE

PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Princípios

**Gerais do direito
(artigo 2º do Dec. Lei
280/2007)**

- Legalidade
- Interesse público
- Igualdade e proporcionalidade
- Justiça
- Imparcialidade
- Boa-fé

**Código Procedimento
Administrativo
e outros
Especiais do direito
patrimonial
(artigos 3º a 12º do Dec.
Lei 280/2007)**

- Boa administração
- Onerosidade
- Equidade
- Consignação
- Transparência
- Proteção
- Colaboração
- Responsabilidade
- Participação
- Decisão
- Administração Eletrónica
- Administração Aberta

Formas de Aquisição

