

## **Decreto-Lei nº 106/2018, de 29 de novembro – Concretiza a transferência de competências no domínio do património imobiliário público sem utilização**

### **Perguntas Frequentes**

#### **1 – O que é transferido para os municípios?**

Nos termos do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, os municípios podem assumir a gestão de bens imóveis, rústicos ou urbanos, sem atividade, devolutos ou abandonados, por um período não inferior a 3 anos consecutivos, localizados no território respetivo, e que integrem:

- a. O domínio privado do Estado;
- b. O domínio privado dos Institutos Públicos; ou
- c. O domínio público do Estado.

#### **2 – Os municípios assumem automaticamente a gestão de todos os imóveis públicos sem utilização que se localizem no respetivo território?**

Não. Os municípios assumem a gestão dos imóveis em que tenham interesse, e desde que decorrido o procedimento aplicável que culmina com a formalização de um Acordo de Transferência com a entidade titular do bem.

#### **3 – Em que consiste esta nova competência?**

Os municípios, se interessados, passam a assumir a administração do património público sem utilização, que compreende a valorização dos imóveis, adaptando-os à finalidade pretendida para o interesse público.

#### **4 – Há imóveis do Estado ou de Institutos Públicos excluídos do âmbito do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro?**

Sim. Estão nesta situação os imóveis abrangidos pela:

- a. Lei das infraestruturas militares, aprovada pela Lei Orgânica n.º 6/2015, de 18 de maio;
- b. Lei de bases gerais do sistema de segurança social, aprovada pela Lei n.º 4/2007, de 16 de janeiro, alterada pela Lei n.º 83-A/2013, de 30 de dezembro, especificamente o património previsto na alínea e), do respetivo artigo 92.º;
- c. Lei de programação de infraestruturas e equipamentos das forças e serviços de segurança do Ministério da Administração Interna, aprovada pela Lei n.º 10/2017, de 3 de março, especificamente a alínea f), do respetivo artigo 3.º.

Estão também excluídos os imóveis que:

- a. Tenham sido objeto de qualquer das formas de administração previstas no n.º 2 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua actual redacção; ou que
- b. Se encontrem integrados em procedimento tendente a esse efeito, a implementar no prazo máximo de 1 ano a contar do envio da comunicação prévia, referida no n.º 5.

De notar que não se encontra inviabilizada a utilização dos imóveis que se encontram excluídos, desde que essa utilização se opere através dos mecanismos especificamente previstos nos

diversos diplomas salientados, designadamente, a possibilidade de celebração de acordo de cedência com a entidade titular do imóvel.

### **5 – Como deve proceder o município para assumir a gestão dos imóveis em que tenha interesse?**

A gestão do património imobiliário público sem utilização depende sempre da iniciativa do município em que se localize o imóvel.

Para o efeito, o município tem de remeter uma comunicação prévia aos membros do Governo responsáveis pela área das finanças e da tutela sectorial respectiva, havendo-a, e no caso de se tratar de um prédio rústico a comunicação prévia deve também ser dirigida ao membro do Governo responsável pela área da agricultura.

Os municípios dão conhecimento da comunicação prévia ao membro do Governo responsável pela área das autarquias locais, enviando-a para [descentralizacao@mai.gov.pt](mailto:descentralizacao@mai.gov.pt).

### **6 – Como deve ser feita a comunicação prévia?**

A comunicação prévia é apresentada sob a forma de um projeto de valorização patrimonial economicamente sustentável, do qual tem de constar a seguinte informação:

- a. Identificação do imóvel, incluindo levantamento fotográfico e georreferenciação;
- b. Pedido de avaliação do imóvel, que será efetuado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, e divulgada no sítio desta direção-geral;
- c. Indicação do uso a conferir ao imóvel;
- d. Indicação do prazo para o exercício das competências de gestão.

De notar que o uso a conferir ao imóvel observa as suas características e natureza, salvaguardando-se a valorização integrada do património imobiliário e a prossecução do interesse público.

### **7 – A transferência desta competência depende de homologação pelos membros do Governo?**

Sim. Na sequência da comunicação prévia os membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da tutela sectorial homologam a transferência da gestão do património por despacho conjunto.

### **8 – Qual é o prazo de análise da comunicação prévia?**

A homologação é emitida no prazo máximo de 120 dias úteis a contar da receção da comunicação prévia, e a pretensão do município considera-se tacitamente deferida se não houver pronúncia expressa pelos referidos membros do Governo.

### **9 – A transferência da gestão dos imóveis pode ser indeferida?**

Sim. A transferência da gestão pode ser recusada quando:

- a. O imóvel se encontra excluído do âmbito de aplicação do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro;
- b. A comunicação prévia não apresenta todos os seus elementos instrutórios;
- c. For constatada uma manifesta incompatibilidade do uso a conferir ao imóvel com os fins de interesse público;

- d. Exista um projeto concreto para ocupação do imóvel objeto de comunicação para transferência, nos termos do n.º 2 do artigo 52.º do Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, a implementar no prazo máximo de 1 ano a contar da comunicação prévia.

#### **10 – Quando é possível tomar posse dos imóveis?**

Se a transferência foi homologada ou se decorreu o prazo de 120 dias úteis após envio da comunicação prévia sem pronúncia dos membros do Governo competentes, o município pode tomar imediatamente a posse do imóvel, utilizando-o nos termos do projeto de valorização patrimonial apresentado.

#### **11 – Como se concretiza a transferência da gestão do imóvel?**

No prazo de até 60 dias úteis a contar da data de homologação o município celebra um **Acordo de Transferência** com a entidade titular do imóvel – a DGTF ou o Instituto Público, consoante o caso -, ou a quem tenha sido cedida a sua gestão.

#### **12 – Em que consiste o Acordo de Transferência?**

Este acordo define os termos e condições da transferência de gestão do imóvel.

#### **13 – Qual a entidade responsável pela elaboração da minuta do Acordo de Transferência?**

A minuta é elaborada pela DGTF, ou pelo instituto público que seja titular do imóvel ou pela entidade a quem tenha sido cedida a respetiva gestão, remetendo-a ao município com uma antecedência mínima de 10 dias úteis em relação ao dia agendado para a sua outorga.

#### **14 – O município pode apresentar sugestões ou reclamar da minuta do Acordo de Transferência?**

Sim. Tratando-se de um contrato, o município pode sugerir alterações ou reclamar da minuta apresentada.

#### **15 – Quais as condições contratuais que podem ser negociadas pelo município?**

Com exceção dos encargos necessários à recuperação do edificado, e das despesas com a conservação e a manutenção dos imóveis, que se transferem para o município, todas as demais condições contratuais poderão ser negociadas entre as Partes.

#### **16 – Qual o prazo máximo admitido para o Acordo de Transferência?**

O prazo máximo é de 50 anos, embora possa ser prevista pelas Partes a possibilidade da sua prorrogação por idêntico prazo limite.

#### **17 – O município pode arrendar, ceder ou realizar operações imobiliárias que confirmem direitos de utilização a terceiros?**

Sim, desde que previsto no Acordo de Transferência. Da utilização do imóvel por terceiros podem resultar receitas para o município.

#### **18 – Havendo benefício económico da gestão do imóvel há o dever da sua partilha com a entidade titular do bem?**

Sim. Nessa situação, o Acordo de Transferência deve prever uma contrapartida financeira equivalente a 10% do benefício económico, que é calculado pelo montante das receitas deduzido das despesas efectivamente suportadas com a recuperação, funcionamento,

conservação e manutenção do mesmo, assim como dos custos com a respetiva depreciação ou amortização.

**19 – Sendo omissa na matriz ou no registo predial, o município é obrigado a regularizar essas inscrições?**

Sim, registando-o em nome do Estado ou do instituto público, conforme o caso, através do procedimento oficioso previsto no Decreto-Lei n.º 51/2017, de 25 de maio.

**20 – Pode a entidade titular da propriedade do imóvel aliená-lo a terceiros ou onerá-lo na pendência do Acordo de Transferência?**

Depende do que se encontrar previsto no Acordo de Transferência. É possível a consagração da admissibilidade ou da proibição de alienação ou da oneração, conforme o que as Partes acordarem.

**21 – O município dispõe do direito de preferência legal na venda do imóvel a terceiros?**

Sim. O Estado ou o Instituto Público têm de comunicar ao município a intenção de alienar o imóvel do domínio privado a terceiros.

Caso o município pretenda exercer o direito de preferência, será deduzido do preço de aquisição, que resulte da prévia avaliação, o valor das benfeitorias necessárias realizadas pelo município no respetivo imóvel.

**22 – E se o município não exercer a preferência?**

Não exercendo o direito de preferência, o município é ressarcido das benfeitorias realizadas, podendo ainda arrecadar até 10 % da receita gerada pela alienação do imóvel, mediante despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças.

**23 – O município pode prescindir da transferência da gestão do imóvel e optar pela aquisição da respectiva propriedade?**

Sim. Tratando-se de imóvel de domínio privado, o município pode adquirir o imóvel por ajuste direto, mediante autorização do membro do Governo responsável pela área das finanças.