

RELATÓRIO | 2021

**Aquisição, Oneração e
Alienação dos bens imóveis do
domínio privado do Estado e
dos Institutos Públicos**





ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2021	3
2.1 Aquisição onerosa de imóveis em 2021.....	3
2.2 Oneração de imóveis em 2021	4
2.3 Alienação de imóveis em 2021	4
2.4 Permuta de imóveis em 2021	6
3. CONCLUSÃO	6

QUADROS

Quadro 1 Imóveis adquiridos pelo Estado e por institutos públicos	3
Quadro 2 Imóveis alienados pelo Estado	6
Quadro 3 Comparativo Aquisições/Alienações	6
Quadro 4 Comparativo 2020/2021	7

ANEXOS

Anexo 1 Mapa 1 – Aquisição onerosa de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2021	
Anexo 2 Mapa 2 - Alienação de imóveis do Estado em 2021	
Anexo 3 Mapa 3 – Permuta de imóveis do Estado em 2021	



1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório é elaborado de acordo e para os efeitos previstos no artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto¹, designadamente, a apresentação de informação pelo Governo à Assembleia da República sobre a aquisição, oneração e alienação de bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

A sua preparação teve por base a informação produzida pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, no âmbito das atribuições e competências que lhe estão cometidas, e ainda nos dados que a esta são comunicados pelas entidades intervenientes nas respetivas operações imobiliárias. Assim, em anexo ao presente documento, apresentam-se os mapas seguintes nos quais consta a identificação e localização dos imóveis, o valor da avaliação, o valor da transação e a identificação dos contratantes:

- Mapa 1 – Aquisição onerosa de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2021;
- Mapa 2 – Alienação de imóveis do Estado em 2021;
- Mapa 3 – Permutas de imóveis do Estado em 2021.

As operações imobiliárias descritas nos mencionados mapas encontram o seu enquadramento legal junto do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público, da Lei Orçamental e respetivo decreto-lei de execução orçamental em vigor em cada ano civil e ainda, no que concerne à constituição de onerações, em legislação própria. Importa referir que as aquisições para o Estado por via expropriativa não são elencadas neste Relatório dado que às mesmas não se aplica o referido Decreto-Lei n.º 280/2007, nem tem a Direção-Geral do Tesouro e Finanças intervenção naqueles procedimentos enquanto entidade expropriante².

Nessa decorrência, a inobservância do Decreto-Lei n.º 280/2007, designadamente quando não tenha sido recolhida a competente autorização do membro do governo responsável pela área das finanças, não tenha havido instrução do respetivo processo junto da Direção-Geral do Tesouro e Finanças ou não exista comunicação sobre a concretização da

¹ Alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 6/2013, de 11 de março, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro e pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro.

² Com efeito, de acordo com a Portaria n.º 229/2013, de 18 de julho, compete à Direção-Geral do Tesouro e Finanças assegurar os procedimentos necessários à aquisição onerosa e gratuita, para o Estado ou outras pessoas coletivas de direito público, exceto por via expropriatória, do direito de propriedade e de outros direitos reais de gozo sobre imóveis, nos termos definidos por lei.



operação imobiliária podem prejudicar a exaustividade dos elementos constantes dos mapas em anexo.

2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2021

2.1 Aquisição onerosa de imóveis em 2021

De acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a aquisição onerosa, para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais menores sobre bens imóveis, quando o valor da aquisição seja inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem despesa.

Tratando-se da aquisição onerosa para os institutos públicos, do direito de propriedade ou de outros direitos reais menores sobre bens imóveis, cujo valor seja inferior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem despesa, compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças e ao membro do Governo responsável pela tutela autorizar essa aquisição. Quando o valor da aquisição seja igual ou superior ao montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para os ministros autorizarem, compete ao Primeiro-Ministro autorizá-la. Caso o valor da aquisição exceda o montante estabelecido no regime de realização de despesa pública para o Primeiro-Ministro autorizar despesa, a sua autorização compete ao Conselho de Ministros.

No ano de 2021, conforme demonstrado no Mapa 1 anexo ao presente Relatório, o Estado adquiriu um imóvel por dação em pagamento³, tendo sido adquiridos 4 por 3 institutos públicos⁴, o que totalizou o montante de € 9.395.500,00, tal como se evidencia no Quadro 1.

Quadro 1
Imóveis adquiridos pelo Estado e por institutos públicos

Entidade Adquirente	Imóveis 2021		Transação 2021	
	N.º	%	Valor (€)	%
Estado Português	1	20%	6 000 000,00	64%
Institutos públicos	4	80%	3 395 500,00	36%
Total	5	100%	9 395 500,00	100%

Refira-se que em 2021, não se registaram aquisições onerosas de direitos reais menores pelo Estado ou por institutos públicos.

³ No âmbito da regularização parcial da dívida da Parque Escolar, EPE, ao Estado Português, no valor de 6M€.

⁴ A Universidade de Coimbra adquiriu 2 imóveis, um dos quais através do exercício do direito de preferência na qualidade de arrendatária do imóvel adquirido.



2.2 Oneração de imóveis em 2021

Para além da constituição de direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, regulada no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, podem ainda ser constituídos outros direitos reais de gozo sobre os imóveis referidos, *vg* servidões legais de passagem e servidões administrativas, previstos em legislação própria.

No que se refere ao ano de 2021, não se verificaram onerações de imóveis.

2.3 Alienação de imóveis em 2021

De acordo com o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, os imóveis do domínio privado do Estado e os imóveis dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente podem ser objeto de alienação.

Podem igualmente ser vendidos imóveis afetos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza.

Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a venda dos imóveis do Estado e dos institutos públicos e a escolha do respetivo tipo de procedimento.

A decisão de adjudicação compete ao Diretor-Geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou ao respetivo órgão de direção, no caso de imóveis dos institutos públicos.

Para além das modalidades de alienação previstas no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, há ainda a realçar que, a coberto do Código das Expropriações, podem os imóveis do Estado ser objeto de expropriação por outras entidades, sendo que tal ato ainda que configurando uma aquisição originária para o expropriante, não pode deixar de se considerar na vertente do expropriado como diminuição do seu património, configurando assim uma alienação na perspetiva do sujeito expropriado.

No ano de 2021, manteve-se a tendência verificada em 2020, traduzida no decréscimo das alienações de imóveis do Estado e dos institutos públicos, por força da criação de diversos instrumentos destinados à valorização do património imobiliário público, que impediram a sua alienação.

Entre esses instrumentos, é de destacar o Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, que aprovou o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, bem como o Despacho n.º 12452/2020, de 22 de dezembro, na sequência do qual tem sido viabilizada a transferência das competências de gestão para os municípios.



Impactaram ainda na atividade de alienação do património imobiliário público, a disponibilização de imóveis públicos para integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), com o objetivo do desenvolvimento e da concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, bem como da disponibilização de alojamento para os estudantes do ensino superior que se encontram deslocados do local da sua residência, de forma condigna e a preços acessíveis⁵.

Importa, também, mencionar o plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 94/2019, de 16 de julho, que se traduz na afetação de imóveis selecionados pelo FNRE, da celebração de protocolos com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), relativamente a esses imóveis, com vista à sua disponibilização para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Destaque ainda para o Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, que regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Por último, refira-se o Programa Revive que visa a requalificação de um conjunto de imóveis do Estado com valor patrimonial, assente na respetiva recuperação através da realização de investimentos privados que os afetem à exploração de atividades económicas, nomeadamente nas áreas da hotelaria, restauração, atividades culturais, outras formas de animação e comércio, bem como a criação de fundos como o Programa Revive Natureza, operacionalizado através da criação do Fundo Revive Natura pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, com o intuito de promover a requalificação e a rentabilização imóveis devolutos inseridos em património natural.

Porquanto grande parte do património disponível do Estado bem como de diversos institutos públicos foi afeto à operacionalização dos novos instrumentos de valorização daquele património, manteve-se a redução do número de imóveis alienados, para o que contribuiu, também, a situação pandémica verificada no ano de 2021, a qual obstaculizou a realização de hastas públicas de imóveis excluídos do âmbito dos diplomas acima mencionados.

Assim, e conforme melhor se demonstra no Quadro 2, em 2021 foram alienados 2 imóveis, e 6/124 de outro imóvel, mediante ajuste direto, com o valor de transação de € 12.307.500,00. Os imóveis foram alienados ao Município de Lisboa e a quota-parte a uma empresa do setor privado.

⁵ Conforme decorre do Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, que aprovou o plano de intervenção para a requalificação e construção de residências de estudantes.



No quadro seguinte, evidenciam-se as alienações realizadas em 2021 e que melhor se explicitam no Mapa 2, anexo ao presente Relatório.

Quadro 2
Imóveis alienados pelo Estado

Entidade Alienante	Imóveis 2021	Valor de Transação(€)	Entidade Adquirente
	N.º		
Estado Português	1	451 410,00	Município de Lisboa
	1	11 848 590,00	
	6/124	7 500,00	Pessoa Coletiva -Setor Privado
Total	3	12 307 500,00	

2.4 Permuta de imóveis em 2021

A permuta é um contrato inominado cujo núcleo essencial consiste na prestação de uma coisa por outra.

De acordo com o artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto podem ser efetuadas permutas de imóveis do Estado e dos institutos públicos desde que os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Estado ou instituto público e que o valor da avaliação dos imóveis a adquirir não exceda em 50% os imóveis dados em permuta.

Em 2021, foram realizadas 2 permutas pelo Estado Português, uma delas com o Município do Porto no âmbito da qual foi adquirido um imóvel e dado em permuta outro, pelo valor de transação de € 1.993.000,00, e outra com o Município da Anadia tendo sido adquirido um imóvel e dado em permuta outro, pelo valor de transação de € 1.455.146,50.

Estas operações imobiliárias estão evidenciadas no Mapa 3 anexo ao presente Relatório.

Não se registaram permutas com intervenção de institutos públicos.

3. CONCLUSÃO

No ano de 2021, verifica-se que o valor de transação das aquisições onerosas é inferior em € 1.876.808,00 ao valor de transação das alienações, apesar de o número de imóveis adquiridos ser superior em 2 ao número de imóveis alienados, tal como resulta do Quadro 3.

Quadro 3
Comparativo Aquisições/Alienações

Aquisição de imóveis		Alienação de imóveis		Saldo aquisição vs. alienação	
N.º	Valor transação (€)	N.º	Valor transação (€)	N.º	Valor (€)
7	12 473 838,50	5	14 350 646,50	2	-1 876 808,00



Em suma, e conforme se ilustra no Quadro 4, pode dizer-se que se mantiveram em 2021, as contingências sentidas em 2020 relacionadas com a operacionalização dos novos regimes de rentabilização do património imobiliário público bem como as decorrentes da situação pandémica que determinaram a redução do número de imóveis alienados ainda que o valor de transação destes se tenha situado muito acima do verificado em 2020. No que concerne às aquisições registou-se em 2021 não só o aumento do número de imóveis adquiridos, como do respetivo valor de transação, ainda que 3 das aquisições registadas não tenham gerado despesa pública – vejam-se as 2 permutas e o imóvel adquirido por dação em pagamento- quando comparado com 2020, ano em que foram adquiridos 3 imóveis (um deles por permuta) e um direito de superfície pelo valor de transação de € 2.570.985,18.

Quadro 4
Comparativo 2020/2021

2020		2021	
Aquisições			
N.º	Valor de transação (€)	N.º	Valor de transação (€)
4	2 570 985,18	7	12 473 838,50
Alienações			
N.º	Valor de transação (€)	N.º	Valor de transação (€)
6	1 584 533,43	5	14 350 646,50

Lisboa, em 20 de janeiro de 2022

Aquisição onerosa de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2021

Designação do Imóvel	Localização			Inscrição Matricial	Registo Predial CRP	Tipificação do imóvel PU - Urbano PE - Rústico PM - Predio misto	Direito Adquirido/Modalidade da Aquisição	Data efectiva da Transação	Fim da Aquisição	Entidade Adquirente			Entidade Alienante		Valor da Transação	Valor da Avaliação
	Distrito	Concelho	Freguesia							Proprietário	NIF	Ministério	Identificação	NIF		
Fração "J" correspondente ao 1.º, 2.º e 3.º pisos do prédio sito no Largo do Carmo, n.º 32, e Clóçada do Sacramento, n.ºs 34 e 32, designado por "Prédio Valadões antiga Escola Secundária Veiga Beirão"	Lisboa	Lisboa	Santa Maria Maior	281-J/Santa Maria Maior	9-J/Sacramento CRP de Lisboa	PU	Propriedade/Doação em pagamento	17/03/2021	Regularização parcial da dívida do Parque Escolar, EPE, perante o Estado Português, no valor de 6M€	Estado Português	501 481 036	Finanças	Parque Escolar, EPE	508 069 645	6 000 000,00 €	6 000 000,00 €
Subtotal															6 000 000,00 €	6 000 000,00 €
Prédio Urbano sito no Parque da Ponte Avenida Dr. Francisco Pires Gonçalves, 47	Braga	Braga	União das Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Sul)	1959/União das Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Sul)	633/Braga (S. José de S. Lázaro) 2.º CRP de Braga	PU	Propriedade/Compra e venda	22/09/2021	Instalação do Departamento de Investigação Criminal da Polícia Judiciária de Braga	Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, IP	510361242	Justiça	BOC- brago Office Center, Lda	515 749 192	2 500 000,00 €	2 500 000,00 €
Prédio Urbano sito na Rua Lourenço de Almeida, 25	Coimbra	Coimbra	União das Freguesias de Coimbra (Sé Nova, Santa Cruz, Almedina e São Bartolomeu)	1937/União das Freguesias de Coimbra (Sé Nova, Santa Cruz, Almedina e São Bartolomeu)	835/Coimbra (Sé Nova) 1.º CRP de Coimbra	PU	Propriedade/Exercício do direito de preferência	30/12/2021	Exercício do direito de preferência na venda das instalações arrendadas para o creche dos Serviços Sociais da Universidade Coimbra.	Universidade de Coimbra	501 617 582	Ciência Tecnologia e Ensino Superior	Lúcia Maria Cunha Pombo Ferreira Cagido Mafalda Cunha Pombo Ferreira Cagido Pereira Peixinho Daniela Cagido Ribeiro Margarida Cagido Ribeiro Rodrigo Cagido Ribeiro Carla Maria Cunha Pombo Ferreira Cagido Marques da Costa Alexandra Cagido Taveira da Gama Tânia Pereira da Costa Cagido de Azeredo Perdigão Joana Pereira da Costa Cagido	121 890 902 144 691 987 207 585 326 213 496 401 212 183 397 109 667 166 198 776 101 201 086 158 201 086 166	650 000,00 €	650 000,00 €
Lote de terreno para construção sito Rua Santo António dos Olivais	Coimbra	Coimbra	Santo António dos Olivais	13869/Santo António dos Olivais	7245/Santo António dos Olivais 1.º CRP de Coimbra	PU	Propriedade/Compra e venda	13/09/2021	Ampliação das instalações da Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra	Universidade de Coimbra	501617583	Ciência Tecnologia e Ensino Superior	António José Caferra Pereira Machado Vera Maria Caferra Pereira Machado Gaspar	165 545 224 130 379 212	175 000,00 €	175 000,00 €
Prédio Urbano sito na Zona Industrial de Constantim - Borralheiro ou Gafaria, Lote 2	Vila Real	Vila Real	Constantim	873/Constantim e Vale Nogueira	957/Constantim CRP de Vila Real	PU	Propriedade/Compra e venda	16/12/2021	Regularização das instalações do Centro de Formação Profissional de Vila Real	Instituto do Emprego e Formação Profissional, IP	501442600	Trabalho, Solidariedade e Segurança Social	Município de Vila Real	506 359 670	70 500,00 €	70 500,00 €
Subtotal															3 395 500,00 €	3 395 500,00 €
TOTAL															9 395 500,00 €	9 395 500,00 €

Mapa 2 -Alienação de imóveis do Estado em 2021

Designação do Imóvel	Distrito	Concelho	Freguesia	Registo Predial CRP	Inscrição Matricial	Tipologia (PU) Prédio Urbano (PA) Prédio Rural (PM) Prédio Misto	Entidade Alienante					Entidade Adquirente		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
							Proprietário	NIF	Ministério	Organismo Disponibilizador	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio Urbano denominado FM 164/Lisboa - Manutenção Militar-Ala Sul	Lisboa	Lisboa	Beato	1809/Beato CRP de Lisboa	182/Beato	PU	Estado Português	501 481 036	Finanças	Direção-Geral do Tesouro e Finanças	600 006 441	Município de Lisboa	500 051 070	451 410,00 €	451 410,00 €	19/08/2021	Ajuste direto
	Lisboa	Lisboa	Beato	2389/Beato CRP de Lisboa	1830/Beato	PU						11 848 590,00 €	11 848 590,00 €				
6/124 do Prédio Urbano denominado Fábrica Lusitana de Vidros Angolana sito na Rua Engenheiro André Navarro, nº 29 na Marinha Grande	Aveiro	Ílhavo	Ílhavo (São Salvador)	11400/Marinha Grande CRCPCA da Marinha Grande	2943/Marinha Grande	PU	Estado Português	501 481 036	Finanças	Direção-Geral do Tesouro e Finanças	600 006 441	Empresa Vista Alegre Afanitis, S.A.	500 889 139	7 500,00 €	7 500,00 €	14/09/2021	Ajuste direto
													Total	12 307 500,00 €	12 307 500,00 €		

Bem: adquiridos																										
Designação do Imóvel	Localização			Registo Predial	Inscrição Matricial	Tipificação do Imóvel PU - Urbano PR - Rústico PM - Predio Misto	Fim da Aquisição	Adquirente		Direito Adquirido	Valor da Avaliação	Designação do Imóvel	Localização			Registo Predial	Inscrição Matricial	Tipificação do Imóvel PU - Urbano PR - Rústico PM - Predio Misto	Entidade Adquirente		Direito Adquirido	Valor da Avaliação	Valor da Transação	Valor Recebido	Data da Transação	Observações
	Distrito	Concelho	Freguesia					Identificação	NIF				Distrito	Concelho	Freguesia				Identificação	NIF						
Prédio Urbano sito na Rua de Estevão da Gama, n.º 70, 82 e 112	Porto	Porto	Ramalde	1533/Ramalde CRP do Porto	U-9145/Ramalde	PU	Instalações de serviços- Unidade Local de Saúde de Ramalde	Estado Português	501 481036	Propriedade	1 993 000,00 €	Prédio urbano no sito na Rua Nova da Estação (atual Rua de Justino Teixeira, s/n)	Porto	Porto	Campanhã	5692/Campanhã CRP Porto	R-50/Campanhã	PU	Município do Porto	501 306 099	Propriedade	1 468 143,82 €	1 993 000,00 €	0,00 €	24/08/2021	O Município do Porto prescinde do saldo a seu favor (95 000,00€).
																	R-1072/Campanhã					187 048,48 €				
																	R-1073/Campanhã					133 232,94 €				
																	R-1085/Campanhã					20 985,76 €				
																	R-1087/Campanhã					85 521,63 €				
																	R-1091/Campanhã					3 067,37 €				
Prédio Urbano sito na Rua das Almas das Domingas	Aveiro	Anadia	União das Freguesias de Arcos e Mogadfores	4303/Arcos CRCPCA de Anadia	U-2961/União das Freguesias de Arcos e Mogadfores	PU	Regularização da nova Escola EB 2/3 e Secundária de Anadia	Estado Português	501 036 481	Propriedade	1 085 338,50 €	Prédio urbano sito na Avenida 25 de Abril	Aveiro	Anadia	União das Freguesias de Arcos e Mogadfores	3624/Arcos CRCPCA de Anadia	U-1281/União das Freguesias de Arcos e Mogadfores	PU	Município da Anadia	501 294 163	Propriedade	1 455 146,50 €	1 455 146,50 €	369 808,00 €	27/12/2021	O valor homologado do prédio dada em penhora pelo Estado inclui o valor das benfeitorias (553309,00 €) realizadas pelo Estado em terrenos do Município da Anadia e que constituem a ampliação da antiga Escola Secundária da Anadia (artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 101/2001).
Total											Total											3 078 338,50 €	3 353 146,50 €	3 468 146,50 €	369 808,00 €	