



**LISBOA**

CÂMARA MUNICIPAL

**MUNICÍPIO DE LISBOA**

**REGULAMENTO**

**PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO**

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

## Índice

### REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

Nota Justificativa

#### TÍTULO I

Da Parte Geral

##### CAPÍTULO I

Das disposições fundamentais

##### CAPÍTULO II

Dos Pilares Estratégicos, da Missão, Visão e Valores da Gestão e Inventariação do Património Imóvel

##### CAPÍTULO III

Da Competência

##### CAPÍTULO IV

Regime da dominialidade pública e do domínio privado

##### CAPÍTULO V

Avaliações patrimoniais

#### TÍTULO II

Da Parte Especial

##### CAPÍTULO I

Formas e objetivos da gestão patrimonial

##### CAPÍTULO II

Gestão do Domínio Público Municipal

###### Secção I

Disposições Gerais

###### Secção II

Licença de utilização privativa do domínio público

###### Secção III

Utilização privativa do domínio público por concessão

###### Secção IV

Abastecimento de Combustíveis Líquidos

###### Secção V

Concessão de exploração

## CAPÍTULO III

### Gestão do Domínio Privado Municipal

#### Secção I

##### Disposições Gerais

##### Aquisição

#### Secção III

##### Alienação

#### Subsecção I

##### Alienação em complemento de lote

#### Subsecção II

##### Alienação de Fogos Municipais a Ocupantes Habitacionais

#### Subsecção III

##### Alienação de imóveis não habitacionais

#### Secção IV

##### Direitos de superfície e outros direitos reais de gozo

#### Secção V

##### Arrendamento e Comodato

#### Secção VI

##### Casas de Função

#### Secção VII

##### Cedências de Utilização

## CAPÍTULO IV

### Procedimentos

#### Secção I

##### Parte Geral

#### Secção II

##### Hasta Pública

#### Secção III

##### Leilão Eletrónico

#### Secção IV

##### Negociação

#### Secção V

##### Ajuste Direto

## TÍTULO III

### Gestão de contratos e de ocupações

## CAPÍTULO I

## REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

Parte Geral

### CAPÍTULO II

Recuperação de Créditos e Regularização de Dívidas

### CAPÍTULO III

Desocupação Coerciva e Despejo

### TÍTULO IV

Do Inventário e do Cadastro

### TÍTULO V

Disposições Finais e Transitórias

Anexo I – Acervo do Património Imobiliário Municipal

Anexo II – Apresentação Gráfica da Dinâmica da Gestão Patrimonial

Gestão do Património Imobiliário

Princípios

Pilares Estratégicos da Gestão Patrimonial

Aquisição da Propriedade Municipal

Formas de Aquisição pela Via do Direito Privado

Formas de Aquisição pela Via do Direito Público

Extinção do Direito de Propriedade Municipal sobre Imóveis

Administração da Propriedade Municipal

Dinâmica da Gestão do Património Imobiliário Municipal

## REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

### Nota Justificativa

O atual Regulamento do Património da Câmara Municipal de Lisboa foi aprovado em 1968, mantendo-se no essencial inalterado até aos nossos dias. Pese embora a invulgar longevidade, indicador meritório, sobretudo num tempo de proliferação legal e regulamentar, a verdade é que se encontra hoje ultrapassado, desajustado, e até em desuso em muitos dos seus aspetos, sendo mesmo anacrónico no que se refere à bondade das suas soluções normativas do ponto vista da salvaguarda do interesse público patrimonial, da gestão sustentável do património imobiliário do Município e da devida garantia da equidade intergeracional.

A elaboração de um novo Regulamento do Património é um imperativo de gestão e corresponde a um compromisso assumido, em maio de 2015, aquando da constituição da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, reafirmado depois na Moção n.º 25/2015, aprovada por unanimidade pela Câmara Municipal de Lisboa em julho de 2015, e nas Recomendações n.º 4/82 e n.º 1/83, aprovadas pela Assembleia Municipal de Lisboa no último trimestre de 2015.

Com o novo Regulamento do Património Imobiliário Municipal cumpre-se mais uma etapa do processo de especialização da gestão do património imobiliário municipal, conferindo carácter normativo e densificando muitos dos princípios desenvolvidos e aplicados nos últimos seis anos, ao mesmo tempo que se disciplinam ex-novo outros segmentos da atividade de gestão patrimonial municipal.

O instituto da gestão patrimonial tem que ser permanentemente repensado e aprofundado no seu conjunto, face à indispensabilidade da sua adequação ao ambiente histórico, administrativo e socioeconómico, que cada vez mais propende para a rentabilização e valorização dos bens públicos, assumidos como um recurso fundamental para o cumprimento dos seus fins e para a rigorosa prossecução do interesse público.

É consabido que a rentabilidade dos ativos imobiliários é muito sensível à qualidade da atividade que é despendida na sua gestão. Contrariamente ao que é válido para outros segmentos do mercado, uma estratégia passiva de mera detenção tende a ser mal sucedida. Exige-se uma atuação eficiente e dinâmica, que potencie o valor dos ativos municipais e uma administração competente que salvide o interesse público.

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

Urge também quebrar alguns estigmas ainda existentes a propósito das condições de atuação das entidades públicas na prossecução das suas atribuições, concretamente no âmbito da gestão e administração de património, não confundindo legalidade, rigor e transparência com conservadorismo, imobilismo e inflexibilidade.

O atual quadro regulamentar de que dispomos não tem acompanhado a crescente relevância e complexidade da gestão e administração do património municipal em geral, o que nos coloca perante o permanente desafio de ali acomodar as necessidades do quotidiano e de desenhar soluções criativas devidamente fundamentadas e ajustadas à boa gestão pública.

As exigências de rigor, transparência, concorrência e responsabilidade entre gerações, que são próprias das operações patrimoniais, requerem uma base normativa juridicamente sólida que enquadre e fundamente os termos e as condições das propostas que devam ser apresentadas aos órgãos municipais para efeito da boa decisão pública, informada e responsável.

A gestão do património imobiliário do Município tem assumido desde 2010 relevo e importância crescente, desenvolvendo e executando instrumentos e procedimentos que, no quadro da atividade municipal, têm contribuído para potenciar o seu rigor, eficiência, eficácia e valor acrescentado.

A dinâmica gerada desde essa altura com a criação de programas específicos de valorização e rentabilização do património municipal e com uma pluralidade de contratos incidentes sobre ativos disponíveis, o programa de alienações em hasta pública e o programa de novas aquisições, justificam um aprofundamento do quadro regulamentar aplicável e a consagração formal de muitos dos princípios que já têm vindo a ser adotados por opção de funcionamento, apesar de estarem omissos no ainda vigente Regulamento do Património.

Aposta-se num corpo normativo subordinado aos princípios constitucionais, legais e regulamentares sobre o património imobiliário público, que materializam a efetiva ponderação racional dos custos presentes e intergeracionais, *versus* os benefícios decorrentes dos interesses municipais prosseguidos em cada operação concreta, com aplicação ao procedimento escolhido e aos objetivos de interesse público a prosseguir através das várias opções de gestão patrimonial legalmente admitidas, independentemente da sua natureza real ou obrigacional.

A gestão imobiliária do Município de Lisboa subordina-se aos princípios do património imobiliário público, cumprindo destacar pela sua importância, os princípios da onerosidade e da equidade intergeracional, da concorrência, transparência, participação, controlo, responsabilidade e demais princípios estruturantes da atividade administrativa, nomeadamente, os princípios da legalidade e da

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

prossecução do interesse público, proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, da boa administração e da participação, entre outros que também regem o procedimento administrativo em sentido lato.

Enraíza-se o modelo de gestão do património imobiliário nos critérios, boas práticas e princípios internacionais que basicamente enfatizam a medida da vantagem para o erário do Município através da monitorização dos recursos face aos resultados obtidos, permitindo a responsabilização da decisão municipal através da transparência e publicitação das decisões e a sustentação orçamental dos encargos necessários, sempre com o objetivo de minimizar os riscos de gestão e de obter a gestão eficiente, eficaz, racional e responsável.

As soluções ora projetadas procuram conciliar, sem postergar, aqueles interesses (custos e benefícios intergeracionais) através da previsão de soluções normativas capazes de obter decisões patrimoniais eficientes, sustentadas, sustentáveis e socialmente responsáveis.

Concomitantemente com a aprovação do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa é apresentada a “Estratégia para uma Gestão Sustentável do Património Imobiliário Municipal”, documento de referência onde se expressam as opções de carácter político e os objetivos estratégicos a médio prazo para a gestão do acervo patrimonial do Município.

Assumem-se como verdadeiramente estruturantes para as opções vertidas no Regulamento do Património os seguintes pilares:

“Legalidade”: Toda a atuação no âmbito da gestão do património imobiliário municipal está subordinada à Lei, ficando imperativamente vinculada à observância dos princípios gerais de Direito, aos princípios patrimoniais específicos e aos Regulamentos aplicáveis;

“Dominialidade e Reserva Legal”: Dever-se-á garantir uma adequada consonância entre os fins de interesse público a que os ativos imobiliários se encontram adstritos e a sua concreta afetação em termos jurídicos ao domínio público, adequando e monitorizando a sua afetação às utilidades públicas, circunscrevendo as mudanças de dominialidade ao estritamente necessário e conveniente nas condições previstas na Lei.

“Reserva Imobiliária”: A atuação sobre os imóveis e terrenos que integram o domínio privado municipal terá sempre em conta a necessidade de manter uma reserva de geometria variável que acomode os imóveis com uso vinculado em razão do modo como ingressaram na esfera jurídica municipal e salvguarde a capacidade do Município para a médio prazo prosseguir estrategicamente as

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

suas políticas setoriais e manter uma efetiva capacidade de intervenção na regulação do mercado, por via direta ou indireta.

O acervo patrimonial a preservar neste domínio deverá ser dinâmico e especialmente apto para proteger os imóveis que, por via de cedência, compensação em espécie, expropriação ou doação tenham uso vinculado, bem como para aqueles outros ativos que sejam aptos para prevenir efeitos especulativos em zonas de futura expansão para alavancar intervenções municipais ou de iniciativas privadas capazes de promover a reabilitação e regeneração urbana para garantir a racionalidade económica e a possível autosuficiência no desenvolvimento de programas próprios nos diferentes segmentos da atividade municipal.

Os ativos municipais que integrem a reserva imobiliária ficam sujeitos ao regime de gestão condicionada enquanto se mantiverem os pressupostos que levaram à sua inclusão nesse regime de gestão.

“Dever de Bem Administrar”: A gestão patrimonial deve valorizar e procurar a maior rendibilidade para todos os ativos a preservar na esfera jurídica do Município, realizando designadamente as obras de manutenção, conservação e valorização adequadas, arrendando quando se justificar economicamente e não permitindo, em caso algum, a sua depreciação ou utilização para fins sem relevância para o interesse público e sem racionalidade económica, devendo ser para o efeito disponibilizados os meios e recursos adequados. Bem administrar deverá traduzir-se também na transmissão dos ativos imobiliários municipais, por venda, permuta ou demais figuras legalmente admitidas, sempre que tal seja condição para a sua rentabilização e respetiva reabilitação, incluindo a iniciativa particular, na prossecução de atribuições municipais mediante contrapartidas económicas e sociais.

“Interesse Público e Racionalidade Económica”: A cedência de utilização a entidades públicas ou privadas ou a oneração da propriedade municipal ficará obrigatoriamente condicionada ao cumprimento de fins de interesse público, critérios de racionalidade económica e ao princípio da onerosidade. As decisões sobre aquisição, alienação, oneração e simples afetação de uso da propriedade municipal estarão sempre subordinadas à determinação da solução que melhor sirva a prossecução do interesse público, avaliado com base em critérios de oportunidade e racionalidade económica.

Excecionalmente, e só em casos devidamente justificados, a cedência de património municipal poderá acontecer a título gratuito ou com valor bonificado, mas terá sempre natureza precária ou temporária,

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

ficando subordinada nos termos da Lei à prossecução de finalidades que se inscrevam no domínio das atribuições municipais a monitorizar pela gestão patrimonial.

“Regime de Execução”: Acomoda todos os ativos imobiliários que são do domínio privado municipal e que não integram o regime de gestão condicionada, baseado num princípio de disponibilidade para a execução das políticas municipais. O princípio da disponibilidade será tendencialmente suportado num equilíbrio sustentável entre a aquisição e a transmissão de direitos de propriedade, apurável num contexto de médio prazo, salvo para os imóveis que venham a integrar o regime de gestão condicionada ou que estejam inscritos na reserva legal (domínio público) ou na reserva imobiliária.

Os ativos imobiliários que não tenham potencial de valorização a médio prazo, que satisfaçam diretamente um fim público e que não sejam necessários para a prossecução das atribuições municipais, ou ainda aqueles que possam ser dispensados de tais fins com base em critérios de eficiência e de racionalidade económica, não devem manter-se como ativos improdutivos na esfera municipal, gerando despesa pública desproporcionada e injustificada, termos em que o Município tem o dever de os afetar a um regime de execução, com a consequente valorização e disponibilidade, incluindo a sua transmissão ou oneração.

“Gestão Condicionada”: Os ativos imobiliários que satisfaçam diretamente um fim público de relevância municipal, que sejam estrategicamente necessários para o prosseguimento de atribuições próprias e de relevante interesse público municipal não podendo ser dispensados de tais fins com base em critérios de racionalidade económica que melhor sirvam o interesse público, passarão a estar sujeitos a um regime de gestão condicionada. Enquanto sujeitos a regime de gestão condicionada os ativos imobiliários ficam excecionados do princípio da disponibilidade que caracteriza o regime de execução, obrigando-se o Município a não proceder a atos de alienação ou oneração sobre os mesmos, sem prejuízo da prática pelos serviços que os tenham sob sua gestão de todos os atos que integram a Boa Administração, gerando compromisso em cadastro.

“Interesse Público, Onerosidade e Racionalidade Económica”: Todas as operações patrimoniais do Município, com entidades públicas ou privadas, estão obrigatoriamente condicionadas ao cumprimento de fins de interesse público, critérios de racionalidade económica e ao princípio da onerosidade. Consequentemente, as decisões sobre aquisição, alienação, oneração e simples afetação de uso da propriedade municipal estarão sempre subordinadas à determinação da solução que melhor sirva a prossecução do interesse público, avaliado com base em critérios de oportunidade e racionalidade económica. Salvo casos excecionais devidamente fundamentados, a constituição a título oneroso de direitos a favor de terceiros sobre património imobiliário municipal far-se-á através da realização de hasta pública.

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

“Dinâmica e Subsidiariedade”: De acordo com os princípios da necessidade e da proporcionalidade, regra geral deve o Município adquirir os ativos imobiliários que sejam necessários para a prossecução das suas atribuições, pela via do direito privado ou do direito público, sempre em obediência a critérios de oportunidade, racionalidade económica e melhor aproveitamento.

“Sustentabilidade”: Nas condições especiais consagradas no Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Lisboa (FMSAUL), criado pelos órgãos municipais ao abrigo da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, percentual das receitas provenientes da gestão de ativos imobiliários no âmbito da gestão patrimonial será especialmente afeto, no todo ou em parte, em conformidade com as condições a fixar pelos órgãos municipais competentes, à manutenção, conservação e reabilitação do património imobiliário municipal, bem como à aquisição, por via do direito público ou do direito privado, de novos ativos que sejam necessários para o cumprimento dos fins e satisfação do interesse público, tais como, reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

O produto da venda de bens imóveis não será destinado a suportar despesas correntes, orientando-se, em primeiro lugar, para a redução da dívida a médio e longo prazo e depois para novas aquisições de património e despesas de investimento com manutenção e conservação do existente, de acordo com as opções a exprimir em sede de orçamento e plano a aprovar pelo órgão deliberativo do Município.

“Informação e Controle de Gestão”: É objetivo fundamental da boa gestão patrimonial a elaboração e disponibilização em tempo real, preferencialmente, por meios eletrónicos, de informação atinente ao planeamento e controlo de gestão e à caracterização registal e cadastral do acervo de bens imóveis do Município.

A convergência dos princípios estruturantes que se acabam de identificar, associada a uma avaliação isenta e rigorosa de acordo com as melhores práticas de Avaliação Imobiliária, capaz de assegurar uma ponderação efetiva dos custos e dos benefícios intergeracionais sociais e económicos, impõe à gestão patrimonial imobiliária do Município a verificação da aptidão dos imóveis para a prossecução das concretas finalidades de interesse público e de interesse social para a Cidade no curto, médio e longo prazo, bem como o cálculo dos encargos com a sua manutenção versus a perspetivação do seu valor em função das respetivas características de acordo com a valorização do mercado imobiliário.

Com a entrada em vigor do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa todas as decisões municipais de incidência patrimonial imobiliária, designadamente aquelas que impliquem a translação da propriedade dos bens imóveis do Município ou a sua oneração, real ou obrigacional,

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

passarão a estar enquadradas no plano regulamentar, permitindo a melhor apreciação da gestão e da proteção dos bens públicos confiados por Lei aos órgãos municipais.

A compasso com a aprovação do Regulamento do Património são apresentados outros documentos que, não produzindo efeitos externos, uniformizam métodos e critérios de execução da gestão patrimonial, designadamente o “Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária” e o “Manual dos Procedimentos de Gestão Patrimonial”. No primeiro caso, concretiza a boa aplicação dos critérios aprovados pelo Regulamento em matéria de valorização do património imobiliário municipal, não deixando de tipificar os métodos a aplicar em razão da natureza das ações patrimoniais que concretamente se pretendam desenvolver, adotando as melhores práticas do regulador e das organizações internacionais de referência. No segundo caso, identificam-se e caracterizam-se todos os procedimentos padrão em matéria de gestão patrimonial, com a respetiva tramitação.

A existência deste conjunto coerente e articulado de normas e princípios é condição necessária para continuar a eliminar os riscos e constrangimentos ao longo do tempo identificados e garantir em total rigor e transparência a melhor gestão do património imobiliário municipal.

O Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa visa também debelar os riscos que foram sendo assinalados no Plano de Prevenção dos Riscos de Gestão, concretizando a totalidade das medidas propostas e assim assegurando o controlo, transparência, economia, eficácia e eficiência da gestão imobiliária. Não se descarta a inelutável prossecução do interesse público, plasmada na elevada função social do património público, para além da vertente estritamente financeira, concretizando a efetiva ponderação e obtenção paralela de benefícios sociais no curto, médio e longo prazo para a cidade de Lisboa em todas as decisões incidentes sobre os bens imóveis municipais.

No plano sistemático, este Regulamento apoia-se nas áreas seguintes:

- i) Definição do objeto e âmbito de aplicação do Regulamento, enunciando os princípios aplicáveis, os pilares estratégicos e as finalidades da gestão patrimonial;
- ii) Repartição e articulação de competências em matéria de gestão patrimonial entre serviços municipais;
- iii) Regime da dominialidade pública e privada e, dentro deste, com particular destaque para os regimes de gestão condicionada e de execução, integrando aquele a reserva imobiliária e este a disponibilidade patrimonial imediata e a médio prazo;
- iv) Procedimentos e critérios das Avaliações Imobiliárias;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- v) Tipificação e caracterização das operações patrimoniais integradas na gestão patrimonial imobiliária sobre o domínio público e identificação das operações incidentes sobre o domínio privado do Município;
- vi) Caracterização dos procedimentos a adotar nos processos de alienação e oneração da propriedade municipal;
- vii) Gestão dos contratos relativos a ativos imobiliários municipais;
- viii) Procedimentos de Inventário e Cadastro;
- ix) Disposições Finais e Transitórias.

No plano substantivo, destacam-se as seguintes opções:

- i) A submissão de todo o património imobiliário do domínio privado municipal a um de dois regimes de gestão: Gestão Condicionada ou Execução;
- ii) A integração no regime de gestão condicionada dos ativos municipais que tenham usos vinculados por via legal ou contratual e daqueles outros que, por razões estratégicas, devam integrar uma reserva imobiliária;
- iii) A integração no regime de Execução de todo o património imobiliário municipal que não esteja no domínio público ou no regime de gestão condicionada, subordinando-o a princípios de valorização e rentabilização a médio prazo e de disponibilidade, sempre numa perspetiva dinâmica e atualista que faça corresponder o perfil da gestão aos pressupostos e necessidades do momento e a subordine a critérios de boa administração, eficácia e eficiência;
- iv) A consagração dentro do regime de gestão condicionada de uma reserva imobiliária, de geometria variável, salvaguardando os usos vinculados e a capacidade do Município para a médio prazo prosseguir as suas políticas setoriais, potenciar a valorização dos mais aptos dos seus ativos e manter uma efetiva capacidade de intervenção na regulação do mercado, por via direta ou indireta;
- v) O acervo patrimonial a preservar na gestão condicionada como uma realidade dinâmica e especialmente apta para impedir a prática de atos de disposição sobre imóveis com usos vinculados por via legal ou contratual e para prevenir efeitos especulativos em zonas de futura expansão, para alavancar intervenções municipais ou privadas de reabilitação e regeneração

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

urbana e para garantir com base em critério de oportunidade e racionalidade económica a possível auto suficiência no desenvolvimento de programas próprios nos diferentes segmentos da atividade municipal;

- vi) A aposta em formas dinâmicas, flexíveis e proativas de atuação sobre os imóveis municipais que integram o domínio privado, fazendo com que estes integrem o regime de gestão condicionada ou o regime de execução, com regras próprias claramente estabelecidas que, não postergando as opções políticas próprias de cada um dos mandatos municipais, garantam o respeito pelas normas e princípios legais e de boa administração;
- vii) A subordinação de todas as operações de natureza patrimonial, incluindo as afetações a uso municipal, a um princípio de onerosidade, em que a gratuidade dos atos patrimoniais surge como uma exceção de alcance muito limitado e sempre fundamentada em inequívocas razões de interesse público;
- viii) O primado do recurso aos procedimentos concorrenciais, regra geral, a hasta pública para a constituição a favor de terceiros de direitos a título oneroso sobre património municipal, designadamente sempre que se destinem ao desenvolvimento de atividades de natureza mercantil;
- ix) A autovinculação dos órgãos municipais, em sede de exercício orçamental, à afetação de parte das receitas geradas com a alienação de património imobiliário à manutenção e conservação do acervo a manter na esfera municipal e ao reforço deste por via de novas aquisições;
- x) O saneamento do vasto universo de compromissos em cadastro sobre a propriedade municipal, eliminando os que já se não justificam e fundamentando tecnicamente os que deverão subsistir, com a fixação clara de regras e procedimentos para futuro;
- xi) A regularização de facto e de direito das situações de domínio público formal que não têm correspondência na realidade, criando regras claras de afetação ao domínio público por parte da Assembleia Municipal para as diferentes classes de bens e reconhecendo desde já a dominialidade pública de todas as estradas e caminhos municipais;
- xii) A limitação das condições de constituição de direitos de superfície sobre a propriedade municipal, assumindo que os contratos definitivos apenas deverão ser celebrados se e quando os cocontratantes demonstrem cabalmente no procedimento que reúnem as condições técnicas, financeiras e logísticas para que possam cumprir em tempo o objeto de tais direitos;

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- xiii) A impossibilidade de constituição de novas cedências precárias sobre o património imobiliário municipal, com a fixação de um período transitório para extinção ou reformulação das existentes;
- xiv) A 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 sobre a matéria;
- xv) A clarificação de competências e de modos de atuação sobre os ativos que integram o domínio público municipal, com especial incidência para a concessão e para a licença;
- xvi) A integração no Regulamento do Património Imobiliário Municipal dos designados RAIM (Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais) e RMACL (Regulamento Municipal de Alienação em Complemento de Lote), aproveitando para fazer ajustamentos de pormenor e uma alteração contida das regras de alienação de propriedade municipal em complemento de lote, necessária para corrigir os anacronismos existentes e limitar o recurso a esta forma de atuação;
- xvii) A subdelegação de competências de administração patrimonial nos serviços municipais que tenham na sua gestão ativos imobiliários que, por força do uso, integrem o regime de gestão condicionada – “Serviços Gestores”, vinculando-os ao cumprimento do disposto neste Regulamento e das regras decorrentes do princípio da Boa Administração, agilizando a atuação setorial sem comprometer o tratamento coerente do todo municipal;
- xviii) A consagração de regras claras e precisas quanto à administração do património imobiliário municipal, especialmente no que tem a ver com uma rigorosa gestão dos contratos celebrados ao longo da sua vida útil, assumida integralmente por cada um dos serviços gestores;
- xix) Em sede de disposições finais e transitórias, estabelece-se o saneamento da dívida de natureza civil até ao limite máximo da retribuição mínima mensal garantida mediante levantamento da dívida, eventualmente, prescrita a efetuar pelos serviços e sempre que requerida pelos interessados, sem prejuízo da que se encontrar em cobrança coerciva (em execução fiscal). Não obstante, mediante proposta conjunta dos pelouros das Finanças e do Património, poder ser elaborada proposta que, a título excecional, preveja a anulação de dívida até àquele montante tendo em conta a carência económica dos devedores e fundada em imperativos de boa administração.

xx) Estabelecem-se, ainda, nas disposições finais e transitórias, regras especiais para regularização de posse precária de propriedade municipal em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) e situações similares, e ainda em aglomerados em que a propriedade particular assenta de forma consolidada em solo municipal.

Com a aprovação da Estratégia Sustentável da Gestão do Património Imobiliário Municipal e a entrada em vigor do presente Regulamento, precedido de consulta pública nos termos do n.º 3 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, e com a aprovação da documentação técnica complementar, cumpre-se mais um dos objetivos do programa de governo da Cidade e conclui-se o edifício concetual da gestão do património imobiliário do Município de Lisboa, reunindo condições para uma administração rigorosa, moderna, competente e transparente, sempre orientada para a defesa intransigente do interesse público municipal.

## TÍTULO I

### Da Parte Geral

#### CAPÍTULO I

##### Das disposições fundamentais

###### Artigo 1.º

(Lei habilitante)

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do poder regulamentar contido no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, em conformidade com o artigo 136.º do Código do Procedimento Administrativo e nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e nele se regula o modo do exercício das competências patrimoniais específicas previstas nas alíneas i), p) e q) do n.º 1 do artigo 25º, nas alíneas g), h), i), j), qq) e vv) do n.º 1 do artigo 33º e nas alíneas d) e j) do n.º 1 e h), i) e l) do n.º 2 do artigo 35º, todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

###### Artigo 2.º

(Objeto e âmbito de aplicação)

1- O presente Regulamento:

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- a) Estabelece a disciplina normativa de todos atos de gestão e administração incidentes sobre todo o património imobiliário do Município de Lisboa, incluindo a respetiva inventariação, cadastro, registo e demais mecanismos adequados à sua conservação, valorização e reabilitação;
- b) Procede ao reconhecimento e à afetação à dominialidade pública das estradas e vias municipais constantes do anexo I para efeito de abate à respetiva descrição predial;
- c) Altera o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Lisboa;
- d) Revoga as normas e regulamentos elencados no artigo 229º.

2- Ficam excluídos do âmbito deste Regulamento:

- a) A administração corrente dos imóveis municipais que nos termos do presente Regulamento se encontrem em regime de gestão condicionada para afetação à ação social, cultura, desporto, educação, ou outras atividades específicas, que ficam sujeitos às regras e regulamentos próprios enquanto estiverem sujeitos àquele regime especial;
- b) Os imóveis afetos à habitação municipal cuja atribuição, gestão e alienação se regem pelos respetivos regulamentos municipais e programas de habitação em vigor, em tudo o que não contrarie o presente Regulamento;
- c) A constituição de direitos de superfície para construção de habitação, independentemente da natureza e regime;
- d) A ocupação e utilização privativa de espaços públicos ou afetos ao domínio público municipal, designadamente com estacionamento, publicidade ou mobiliário urbano, venda ambulante, mercados de rua, arraiais e retiros populares, desde que disciplinados em regulamentos específicos, sem prejuízo dos critérios gerais e normas especiais definidas neste Regulamento;
- e) A administração corrente dos bens imóveis do domínio público e privado municipal cuja gestão esteja transferida para as Juntas de Freguesia no âmbito do processo de reforma administrativa de Lisboa, salvo quanto à aplicação dos princípios gerais e normas imperativas deste Regulamento e ao respeito pelo disposto nos respetivos contratos;
- f) A administração corrente dos bens do domínio público e privado municipal cuja gestão esteja transferida para as empresas municipais, nos termos dos respetivos estatutos, sem prejuízo do especialmente previsto neste Regulamento;
- g) A gestão dos parques hortícolas municipais, sempre que sujeitos a regras específicas de acesso e utilização das respetivas hortas.

- 3- A ocupação com estaleiro de obras e demais utilizações referidas na alínea d) do número anterior quando incidir sobre o domínio privado do Município ficará sujeita à disciplina contida neste Regulamento.

- 4- O disposto no n.º 2 não prejudica a aplicação subsidiária deste Regulamento, com as devidas adaptações, na falta de norma ou regulamento específico.

Artigo 3.º

(Definições)

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) “Administração corrente” – conjunto de atividades desenvolvidas pelo Município de Lisboa visando a conservação, valorização e rendibilidade dos bens imóveis tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização dos recursos disponíveis em conformidade com o princípio da boa administração;
- b) “Afetação dominial” – Reconhecimento, por decisão expressa do Município, ainda que implícito, da utilidade pública que justifica a sujeição de determinado bem imóvel à satisfação de relevantes interesses coletivos e a um regime especial de direito público que o coloca fora do comércio jurídico privado;
- c) “Arrendamento” – Contrato oneroso de natureza obrigacional sobre bens imóveis do domínio privado, pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa mediante retribuição;
- d) “Arrendamento forçado” – Procedimento de direito público que pode ocorrer no quadro do incumprimento do proprietário da ação de reabilitação determinada nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana e caso este não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora na sua realização no prazo máximo de quatro meses após a sua conclusão;
- e) “Cadastro” – Registo administrativo, metódico e atualizado, de aplicação multifuncional, no qual se procede à caracterização e identificação de todos os componentes urbanísticos existentes no território municipal, designadamente rede viária, prédios, parque edificado, elementos do espaço público e subsolo, disponibilizado através da aplicação municipal “LisboaInterativa”, e que inclui o ativo imobilizado da autarquia;
- f) “Cedência de utilização de bens do domínio privado” – Contrato administrativo do Município formalizado por contrato, através do qual o Município faculta a um sujeito privado, mediante

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- procedimento prévio, a título precário e com carácter oneroso, uma parcela do domínio privado para a prossecução de finalidades que se inscrevam nas atribuições municipais e não colidam com o interesse público municipal;
- g) “Comodato” – Contrato gratuito pelo qual o Município entrega e ou recebe certo bem imóvel, para que o beneficiário dele se sirva com a obrigação de o restituir, desde que a utilização do mesmo se inscreva no âmbito das atribuições e competências municipais;
- h) “Complemento de lote” – Parcela de terreno do domínio privado municipal com área não superior a 1.000,00m<sup>2</sup>, suscetível de alienação direta a particulares proprietários de prédios confinantes para anexação a estes, nas condições estabelecidas no presente Regulamento;
- i) “Concessão de exploração de bens do domínio público” – Contrato administrativo através do qual o Município encarrega um particular de gerir ou explorar um bem do domínio público, mediante prévio procedimento concursal e tendo em vista otimizar ou tornar mais eficaz a realização da utilidade pública, mantendo-se a titularidade pública e todos os poderes de fiscalização sobre a administração e gestão de tais bens dominiais;
- j) “Concessão de uso ou de utilização privativa do domínio público” – Contrato administrativo através do qual o Município faculta a um sujeito público ou privado, mediante procedimento próprio, o aproveitamento ou a utilização exclusiva de uma coisa pública ou de uma parcela do domínio público, por um determinado período de tempo e para fins de utilidade pública;
- k) “Casa de função” – Instalação para fins habitacionais de trabalhador no exercício de funções públicas e respetivo agregado familiar nos termos legalmente admitidos, com carácter precário e temporário, sendo proibida a sua utilização para qualquer outra finalidade, com obrigação de a restituir no estado em que a recebeu no prazo máximo de 90 dias, sob pena de competente despejo e responsabilidade civil quando cessem as fins da sua atribuição;
- l) “Declaração de utilidade pública” – Facto constitutivo da relação jurídica da expropriação que se traduz no reconhecimento de que determinados bens imóveis ou ónus sobre eles incidentes são indispensáveis à realização de fins de manifesta utilidade pública municipal;
- m) “Desafetação dominial” – Reconhecimento, por decisão expressa do competente órgão municipal, do desaparecimento das condições previstas na lei que justificam a afetação de determinado imóvel à utilidade pública, e sua sujeição ao domínio privado do Município;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- n) “Direito legal de preferência” – Obrigação que impende sobre o vendedor de dar preferência ao Município de Lisboa, em igualdade de condições, para adquirir o imóvel por força de lei. O direito legal de preferência ocorre na venda a título oneroso, desde que o imóvel esteja abrangido por norma legal que lhe confira aquele direito ao abrigo de regimes jurídicos específicos, designadamente dos contidos na Lei do Património Cultural, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ou no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- o) “Direito de superfície” – Contrato oneroso de natureza real constituído sobre bens imóveis do domínio privado do Município para a prossecução de finalidades de interesse público e de política pública de solos, permitindo ao superficiário construir ou manter temporariamente uma obra sobre solo municipal;
- p) “Disponibilidade Patrimonial” – Característica dos prédios urbanos municipais que em cada momento integrem o regime de execução, permitindo, no imediato ou a médio prazo, a prática de atos de disposição e oneração sobre os mesmos nos termos do presente Regulamento;
- q) “Domínio público” – Dominialidade que integra o conjunto de bens imóveis pertencentes ao Município e submetidos por Lei a um regime jurídico especial de direito público que os subtrai ao comércio jurídico privado, atenta a sua afetação a finalidades de utilidade pública e em ordem a preservar essas finalidades;
- r) “Domínio privado” – Domínio que integra o conjunto de bens imóveis pertencentes ao Município que não estão submetidos por Lei a um regime jurídico especial de direito público, estando sujeitos ao Direito comum e ao comércio jurídico, podendo ser transacionados em ordem a preservar a prossecução do interesse público e o princípio da boa administração;
- s) “Espaço público” – Todas as áreas ou bens afetos ao domínio público do Município, por lei ou ato administrativo, ou à utilidade pública, nomeadamente, ruas, avenidas, alamedas, praças, caminhos, passeios, viadutos, túneis, parques, jardins, lagos e fontes, abrangendo o espaço aéreo acima da superfície, bem como o subsolo, sem prejuízo do domínio público do Estado;
- t) “Estação de serviço” – Instalação possuindo, obrigatoriamente, serviços de lavagem e lubrificação, abastecimento de gasolina, gasóleo, misturas autorizadas, lubrificantes, ar comprimido e água e, acessoriamente, apetrechada para a prestação de outros serviços úteis aos automobilistas, tais como oficina para pequenas reparações, troca de pneus, venda de acessórios para veículos automóveis, tabacos, jornais, revistas e fornecimento de refeições;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- u) “Expropriação por utilidade pública” – Procedimento de direito público para a prossecução de utilidades e finalidades públicas inscritas no âmbito das atribuições municipais através do qual se adquire originariamente a propriedade plena de bens imóveis dos particulares para o Município mediante o pagamento da justa indemnização;
- v) “Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Lisboa” – Fundo patrimonial que visa a cobertura de determinados custos através da afetação especial de receitas nos termos legalmente previstos, designadamente para a aquisição ou expropriação de terrenos ou de edifícios destinados a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas, espaços verdes de utilização coletiva e outras áreas de uso público e para a realização de obras de conservação e reabilitação do parque edificado e do tecido urbano degradado ou em degradação;
- w) “Gestão do património imobiliário” – Toda a atividade desenvolvida para a prossecução das atribuições municipais no domínio do património imobiliário, por parte do serviço municipal competente, de forma eficiente e dinâmica, respeitando as mutações socioeconómicas da Cidade em conformidade com as orientações estratégicas para a melhor prossecução do interesse público para além da estrita atividade de administração imobiliária conservação, valorização, rendibilidade ou de aquisição ou alienação de bens imóveis;
- x) “Hasta pública” – Procedimento de natureza adjectiva através do qual o Município concretiza a alienação ou constituição de direitos reais ou obrigacionais sobre ativos patrimoniais, divulgando em sítio da internet toda a informação relevante;
- y) “Inventário dos bens imóveis” – Compreende os bens imóveis do domínio público e privado do Município e consiste no registo dos dados relativos à identificação, classificação, avaliação e afetação dos mesmos, bem como à identificação e descrição dos contratos de arrendamento e de direitos reais que os onerem, relação de bens imóveis do ativo imobilizado da autarquia devidamente classificados, valorizados e atualizados de acordo com classificações e critérios de valorimetria previstos na lei;
- z) “Indemnização compensatória” – Montante pecuniário devido pelos particulares em caso de incumprimento das suas obrigações para com o Município, independentemente do instrumento jurídico de que resultem, visando compensar todos os danos e prejuízos causados, nos termos da Lei e das demais condições estabelecidas no contrato;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- aa) “Justa indemnização” – Montante pecuniário devido pela cedência de bens ou direitos que visa ressarcir o prejuízo do expropriado e cuja importância corresponde ao valor real do bem e, ou, do prejuízo apurado de acordo com o seu destino efetivo ou possível, numa utilização económica normal à data da publicação da declaração de utilidade pública, nos termos da lei;
- bb) “Justificação administrativa” – Procedimento notarial adequado para regularização predial nas situações em que o Município exerce poderes de facto sobre bens imóveis correspondentes ao conteúdo do direito de propriedade, mas não dispõe de um título que o comprove, visando permitir o respetivo registo predial;
- cc) “Locação financeira imobiliária” – Contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário pode comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável, mediante simples aplicação dos critérios fixados;
- dd) “Parque Hortícola” – Conjunto de hortas urbanas integradas numa unidade homogénea e delimitada, que pode ser constituído por Hortas Sociais e Hortas de Recreio, com regras específicas de gestão;
- ee) “Património imobiliário do Município” – Conjunto de bens imóveis do domínio público e privado e dos direitos de natureza real ou obrigacional, com expressão económica, de que o Município é titular e utiliza para a prossecução das finalidades públicas e de interesse público municipal;
- ff) “Permuta” – Contrato oneroso, inominado, não sujeito a qualquer procedimento prévio, que consiste na troca entre as partes de bens imóveis, de igual valor ou diferente, devendo, neste caso, a parte que recebe o bem de maior valor patrimonial pagar à contraparte o diferencial em dinheiro, com base em avaliação objetiva, por forma a sustentar uma corresponsabilidade das atribuições patrimoniais, sendo que o valor diferencial em dinheiro nunca pode ser superior ao valor de avaliação do bem recebido em permuta;
- gg) “Posto abastecedor” – Instalação possuindo, obrigatoriamente, serviços de abastecimento de gasolina, gasóleo, misturas autorizadas, lubrificantes, ar comprimido e água, podendo, se as condições técnicas e de localização o permitirem, assegurar o fornecimento de GPL ou outro combustível, sendo também permitida a eventual venda de acessórios para veículos automóveis, tabacos, jornais e revistas;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- hh) “Reabilitação urbana” – Intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística;
- ii) “Regeneração urbana” – Intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial;
- jj) “Regime de gestão condicionada” – Conjunto de imóveis municipais temporariamente subtraídos ao regime de execução, para prossecução das seguintes finalidades:
- i) Concretização da satisfação de fins públicos de relevância municipal ou que sejam adequados ao cumprimento das competências do Município;
  - ii) Instalação e funcionamento de serviços municipais;
  - iii) Cumprimento das atribuições em matéria de Habitação consignadas ao Município de Lisboa;
  - iv) Execução de programas municipais setoriais nas áreas da cultura, do desporto, da educação, da ação social e de reabilitação e regeneração urbana;
  - v) Regulação, direta ou indireta, do mercado imobiliário da cidade de Lisboa, de forma direta (compra, venda, permuta ou cedência de terrenos e património imobiliário), ou indireta (política fiscal e políticas de gestão urbanística);
  - vi) Reserva Imobiliária para salvaguarda preventiva de terrenos com uso vinculado por força da lei ou de contrato, bem como ativos estrategicamente necessários para concretização, designadamente, de obras de regeneração urbana, renovação de infraestruturas, novos equipamentos públicos e melhoria de acessibilidade ao transporte público coletivo;
- kk) “Regime de Execução” – Regime de gestão que integra os ativos imobiliários que por razões de mercado apresentem potencial de valorização a médio prazo e todos os demais ativos do domínio privado municipal que não estejam em gestão condicionada, subordinado a um princípio de disponibilidade que permite a mais ampla atuação sobre os mesmos para o

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

cumprimento dos objetivos municipais, incluindo a sua transmissão onerosa ou constituição de outros direitos de natureza real ou obrigacional;

ll) “Reserva legal” – Conjunto de imóveis sujeitos por Lei ao domínio público do Município;

mm) “Reserva Imobiliária” – Acervo patrimonial de geometria variável destinado a salvaguardar a capacidade estratégica do Município para, a médio prazo, prosseguir as suas políticas sectoriais e manter uma efetiva capacidade de intervenção na regulação do mercado, por via direta ou indireta, bem como preservar os ativos que tenham uso vinculado por força de cedência obrigatória ou compensação em espécie no âmbito de operações urbanísticas;

nn) “Reversão” – Regresso à posse do Município dos bens públicos concessionados no termo do contrato de concessão ou da licença, independentemente da causa;

oo) “Serviço Gestor” – Serviço municipal que tem competência delegada para a gestão de imóveis enquanto subordinados ao regime de gestão condicionada, competindo-lhe a administração corrente da propriedade municipal, incluindo a gestão dos contratos incidentes sobre aquela, em subordinação às normas do presente Regulamento;

pp) “Valor Patrimonial Tributário” – Valor do prédio urbano para efeitos fiscais, calculado nos termos do estabelecido nos artigos 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

qq) “Venda forçada” – Venda do edifício ou fração, em alternativa à expropriação, através de hasta pública, com obrigação de reabilitação no prazo estabelecido para o efeito. É promovida pela entidade gestora responsável pela reabilitação urbana (Município ou Sociedade de Reabilitação Urbana), sempre que os proprietários não cumprirem a intimação que para o efeito lhes foi dirigida.

Artigo 4.º

(Princípios gerais e especiais)

- 1- A gestão do património imobiliário e todas as decisões municipais que a suportam estão subordinadas aos princípios gerais da atividade administrativa, designadamente aos princípios da legalidade, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses protegidos dos cidadãos, da igualdade, proporcionalidade, justiça e razoabilidade, imparcialidade, boa-fé, colaboração com os particulares, participação e decisão, boa administração, responsabilidade e responsabilização.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- A gestão patrimonial sobre o domínio público municipal está ainda especialmente vinculada aos princípios da boa administração, onerosidade, equidade intergeracional, concorrência, transparência, proteção, responsabilidade e controlo legalmente previstos.
- 3- A gestão patrimonial sobre o domínio privado municipal subordina-se aos mesmos princípios gerais e especiais incidentes sobre o domínio público municipal e ainda ao princípio da sustentabilidade, em conformidade com o disposto nos artigos seguintes.

Artigo 5.º

(Princípio da boa administração)

O princípio da boa administração impõe a adequada ponderação de custos e benefícios e a parametrização prévia das soluções possíveis ao nível técnico, estratégico e de celeridade, assente em regras de gestão racional e criteriosa dos recursos e dinheiros públicos, permitindo optar pela solução que, para além de célere e eficaz, se revele em melhores condições para prosseguir o interesse público com base em critérios de economia, eficiência e eficácia.

Artigo 6.º

(Princípio da onerosidade)

- 1- O princípio da onerosidade garante ao Município a justa contrapartida financeira pela utilização dos seus imóveis, com base em avaliação rigorosa e independente levada a cabo por técnicos credenciados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), concretizando a boa gestão patrimonial assente nos princípios da racionalidade económica, eficácia e eficiência dos seus recursos imobiliários.
- 2- O disposto no número anterior não prejudica a competência excecional dos órgãos municipais para deliberarem a aceitação de contrapartidas em espécie ou a redução do valor da contrapartida financeira devida pelo gozo ou utilização do imóvel municipal, nos termos previstos em outros regulamentos municipais ou sempre que a atividade a desenvolver em imóveis municipais assuma particular relevância social ou se traduza num benefício para a Cidade.
- 3- No respeito pelo quadro legal aplicável, a contabilidade municipal deve, a prazo, estruturar-se de modo a refletir a regra da onerosidade na ocupação de imóveis municipais por parte dos diferentes serviços municipais.

Artigo 7.º

(Princípio da equidade intergeracional)

- 1- O princípio da equidade na administração imobiliária garante a distribuição ponderada e paritária dos benefícios e encargos intergeracionais, incluindo a repartição planeada e equitativa no tempo dos custos de manutenção, conservação e beneficiação e a perspetiva de evolução do mercado imobiliário, permitindo o desenvolvimento futuro das políticas municipais de intervenção nos solos e no mercado fundiário de forma responsável e paritária.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, as decisões municipais relativas à alienação, oneração, aquisição e à escolha das formas de administração imobiliária devem atender à distribuição de benefícios e custos entre gerações, de modo a que os encargos presentes não comprometam as gerações futuras, salvaguardando as suas legítimas expectativas através de uma ponderação e distribuição equilibrada dos custos, preservando a posição do Município de Lisboa na construção de uma cidade sustentável que garanta a qualidade de vida urbana, o direito à habitação e à sua fruição.
- 3- A apreciação da equidade intergeracional na vertente do património imobiliário implica a ponderação entre:
  - a) A aptidão do bem imóvel para a prossecução de fins de interesse público no curto, médio e longo prazo;
  - b) A perspetivação ou previsível evolução dos encargos com a manutenção e conservação do bem imóvel;
  - c) A perspetivação ou previsível evolução do valor do bem imóvel de acordo com as suas características e face ao mercado imobiliário.

Artigo 8.º

(Princípio da concorrência)

O princípio da concorrência garante soluções transparentes e de boa gestão capazes de acautelar o interesse público e a eficácia e eficiência financeira do Município de Lisboa na gestão dos bens imóveis, assegurando aos interessados em contratar ou em os utilizar condições de igualdade e concorrência efetiva.

Artigo 9.º

(Princípio da transparência)

- 1- O princípio da transparência assegura a igualdade de candidatura nos procedimentos incidentes sobre a gestão do património imobiliário, através da divulgação alargada e tempestiva de todos os critérios e condições, garantido a paridade e o escrutínio da parte de todos os interessados.
- 2- Todos os procedimentos de gestão patrimonial são documentados, assentam no exercício dos direitos e deveres de informação, de fundamentação e notificação das decisões e da participação dos interessados.

Artigo 10.º

(Princípio da proteção)

- 1- O princípio e o dever de proteção visam a preservação do património imobiliário sobre o domínio público e privado do Município e vinculam os titulares dos seus órgãos e demais trabalhadores através dos instrumentos jurídicos e legalmente disponíveis.
- 2- O disposto no número anterior também vincula o setor empresarial local do Município de Lisboa e demais entidades e sujeitos de relações jurídicas patrimoniais, relativamente a património municipal.

Artigo 11.º

(Princípio da colaboração)

- 1- O Princípio da colaboração concretiza um dever geral de cooperação e de informação intra e interadministrativa que vincula todas as entidades, serviços municipais e sujeitos de relações jurídicas patrimoniais sobre imóveis no dever de prestar à Direção Municipal de Gestão Patrimonial toda a colaboração e informação patrimonial que lhes for solicitada nos termos deste Regulamento.
- 2- Os serviços municipais ficam obrigados a informar a Direção Municipal de Gestão Patrimonial sobre todas as questões relacionadas com o património imobiliário, designadamente a indicação de partes de imóveis ou espaços diretamente afetos ao funcionamento e instalação dos serviços municipais, bem como aqueles que estejam em utilização por entidades externas ainda que acompanhadas, de modo direto ou indireto, por serviços municipais nos termos previstos neste Regulamento.

Artigo 12.º

(Princípio da responsabilidade e da responsabilização)

- 1- Os titulares dos órgãos municipais, os dirigentes e trabalhadores em funções públicas são civilmente responsáveis pelos danos que resultem de atos ou omissões praticados no exercício da função administrativa, nos termos do regime jurídico da responsabilidade civil extracontratual do Estado e pessoas coletivas de direito público, bem como responsabilidade disciplinar, financeira e criminal pelos atos e omissões de que resulte a violação do disposto na Lei e nos regulamentos.
- 2- As infrações detetadas são comunicadas às entidades competentes, sob pena de responsabilidade por omissão, nos termos da lei.
- 3- O disposto nos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, aos titulares dos órgãos sociais das empresas municipais e respetivos trabalhadores, incluindo o disposto no regime jurídico da responsabilidade civil extracontratual do Estado e pessoas coletivas de direito público, nos termos do n.º 5 do seu artigo 1.º.

Artigo 13.º

(Princípio da sustentabilidade)

- 1- A gestão patrimonial do Município de Lisboa respeita o princípio da sustentabilidade em todas as suas vertentes, nomeadamente ambiental, social, económica, geracional e urbana, promovendo a regeneração efetiva e a reabilitação urbana da Cidade.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, deve o orçamento do Município de Lisboa fazer uma afetação específica não inferior a 10% da receita prevista na alínea e) do n.º 2 do artigo 4.º do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Lisboa, publicado no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1093, de 29 de janeiro de 2015, para as finalidades previstas nas alíneas b), c) e d) do seu artigo 5.º e para a regeneração urbana a integrar no Fundo.
- 3- Os órgãos municipais competentes podem determinar, aquando da aprovação do orçamento anual, a utilização das receitas da alienação ou oneração dos imóveis municipais para redução da dívida de médio e longo prazo e para a concretização das operações necessárias à boa gestão do património imóvel com impacto relevante no desenvolvimento e na regeneração da Cidade de Lisboa, com expressão em cada um dos exercícios orçamentais.
- 4- Os proveitos da alienação de imóveis ou dos atos de administração patrimonial não devem suportar as despesas correntes.

Artigo 14º

(Princípio do controlo e da racionalidade patrimonial)

1- Os serviços municipais competentes devem organizar e manter atualizados, relativamente a cada imóvel, todos os elementos informativos para aferir a boa administração, eficiência, economia, eficácia e transparência da gestão do património imobiliário do Município de Lisboa, designadamente:

- a) Natureza, valor e utilização dos bens imóveis;
- b) Valor do custo de aquisição, administração e respetiva utilização;
- c) Manifestações de interesse de privados, seja por via de interpelação ou propostas de negócio jurídico, seja por via de pedidos relativos a pretensões urbanísticas.

2 - Para efeitos do disposto no n.º 1 ficam os serviços gestores, demais entidades que tenham sob sua administração corrente imóveis municipais e os serviços de urbanismo obrigados a disponibilizar em tempo útil ao serviço municipal competente a informação relevante sobre atos incidentes sobre os imóveis em causa.

CAPÍTULO II

Dos Pilares Estratégicos, da Missão, Visão e Valores da Gestão e Inventariação do Património Imóvel

Artigo 15.º

(Pilares Estratégicos da Gestão Patrimonial)

1- A relevância dos recursos patrimoniais imobiliários do Município justifica a sua sujeição a pilares estratégicos de gestão, nomeadamente os seguintes:

- a) Defesa intransigente da legalidade no âmbito da gestão do património imobiliário do Município de acordo com os princípios gerais de direito e os princípios enunciados no artigo 4º e seguintes;
- b) Garantir a afetação dos ativos imobiliários ao cumprimento das atribuições municipais, circunscrevendo alterações de dominialidade ao estritamente necessário e adequado à defesa do interesse público;
- c) A atuação equilibrada sobre os imóveis e terrenos que integram o domínio privado municipal, tendo em conta a necessidade de manter uma reserva que salvguarde a capacidade do

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

Município para, a médio e longo prazo, prosseguir as suas políticas setoriais e manter uma efetiva capacidade de intervenção na regulação do mercado, por via direta ou indireta;

- d) O acervo patrimonial a preservar neste domínio deve ser apto para prevenir efeitos especulativos em zonas de futura expansão, para alavancar intervenções municipais ou privadas de reabilitação e regeneração urbana e para garantir, com base em critério de oportunidade e racionalidade económica, a possível autosuficiência no desenvolvimento de programas próprios, designadamente nos domínios da habitação, própria ou arrendada, na construção de equipamentos de utilização coletiva e na requalificação do espaço público em geral, como melhor se caracteriza no regime de gestão condicionada;
- e) Prosseguir uma administração prudente e eficiente dos ativos imobiliários municipais realizando, designadamente as obras de manutenção e de conservação adequadas e retirando maior rendibilidade dos bens imóveis municipais, alienando aqueles que não devam estar afetos ou não sejam necessários à prossecução do interesse público ou das atribuições do Município, de acordo com as opções estratégicas plasmadas nos instrumentos estruturantes da gestão da Cidade;
- f) Subordinar a cedência de uso de bens imóveis municipais a entidades públicas ou privadas ao cumprimento de fins de interesse público e de racionalidade económica, de acordo com o princípio da onerosidade;
- g) Garantir a disponibilidade patrimonial dos bens imóveis municipais, salvo dos que estiverem sujeitos ao regime de gestão condicionada;
- h) Assegurar a concorrência e transparência nos procedimentos de alienação e oneração de bens imóveis municipais através do procedimento de hasta pública, salvo nas condições excecionais previstas neste Regulamento;
- i) Adquirir os ativos imobiliários necessários à prossecução dos seus fins e competências pela via do direito privado ou do direito público, obedecendo a critérios de oportunidade, conveniência, racionalidade económica e melhor aproveitamento;
- j) Dotar, na medida do possível e com base em critérios de racionalidade económica, o parque habitacional das frações, edifícios e terrenos necessários à oferta de habitação municipal, em diferentes modalidades jurídicas e de acordo com o interesse público municipal;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- k) Salvar o património público, promovendo o alargamento da lista de bens imóveis de interesse municipal e de outros bens culturais imóveis através dos instrumentos jurídicos legalmente previstos;
  - l) Assegurar que o Orçamento Municipal afete uma parte das receitas provenientes da alienação, rentabilização e valorização do património municipal à redução da dívida de médio e longo prazo, bem como à manutenção, conservação e reabilitação e regeneração do património municipal e, ainda, à aquisição, por via do direito público ou do direito privado, de novos ativos que sejam necessários para o cumprimento dos fins e satisfação do interesse público, não permitindo que o produto da gestão patrimonial seja aplicado a despesas correntes;
  - m) Disponibilizar, preferencialmente por via eletrónica, a informação atinente ao planeamento e controlo de gestão e à caracterização do acervo de bens imóveis do Município.
- 2- Os imóveis afetos ao regime de gestão condicionada são objeto de monitorização plurianual, coincidente com o mandato autárquico, para verificação da conformidade das respetivas valências às finalidades públicas que ditaram a sujeição àquele regime, sem prejuízo de verificações extraordinárias que se revelem necessárias.

Artigo 16.º

(Missão, Visão e Valores)

- 1- A gestão do património imobiliário tem por missão promover a valorização e rentabilização do património imobiliário e fundiário do Município em execução das políticas públicas que visam promover a qualidade de vida na Cidade prosseguindo, designadamente, os objetivos seguintes:
- a) Executar a política imobiliária em conformidade com a estratégia para uma gestão sustentável do património imobiliário e demais orientações estruturantes aprovadas pelos órgãos municipais;
  - b) Valorizar e rentabilizar o património imobiliário de acordo com as políticas públicas sustentadas nos instrumentos de gestão estruturantes para a Cidade e tendo em vista as perspetivas de evolução do mercado imobiliário;
  - c) Concretizar a gestão responsável dos bens do domínio público e do domínio privado do Município, visando a prossecução de benefícios sociais para a Cidade para além dos benefícios de estrita eficiência financeira;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- d) Contribuir para a regeneração, reabilitação, requalificação e preservação do património imobiliário da Cidade e para a adequação de níveis de densidade urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida e o desequilíbrio da organização económica e social;
  - e) Contribuir, na medida das atribuições e competências municipais, para o desenvolvimento sustentável, de modo a prevenir a especulação imobiliária e a prática lesiva do interesse público municipal;
  - f) Assegurar, através de programas patrimoniais específicos, a dinamização económica, social e cultural, incluindo a reabilitação urbana e a oferta de habitação, por alienação ou arrendamento, bem como a instalação de empresas ou incubadoras capazes de captar emprego e contribuir para desenvolvimento económico e social da Cidade Lisboa.
- 2- A gestão do património imobiliário tem por visão ser referência de qualidade através de prestação de soluções inovadoras de excelência que qualifiquem o património imobiliário de forma a não comprometer as gerações futuras ao nível do ordenamento racional e equilibrado do território, da preservação do ambiente e da qualidade de vida dos lisboetas e demais residentes.
- 3- A gestão do património imobiliário pauta-se pelos valores do interesse público, da inovação, da qualidade e da responsabilidade que sustentam a administração criteriosa dos recursos públicos de acordo com os requisitos da economia, eficiência e eficácia do erário municipal.

Artigo 17.º

(Finalidades da inventariação e cadastro)

A inventariação do património imobiliário do Município visa promover as finalidades seguintes:

- a) O conhecimento da natureza, composição, utilização, estado de conservação dos bens integrantes do património imobiliário do Município e certificação energética, nos termos da lei, com vista a uma gestão racional, coerente e eficiente;
- b) Exercer as demais competências que lhe forem conferidas pelos diplomas que criarem o sistema nacional de informação cadastral previsto na Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- c) Atualizar ou retificar os elementos e dados cadastrais, nomeadamente em função de procedimentos e atos administrativos de gestão urbanística;
- d) O apuramento do valor dos imóveis, segundo regras e métodos adequados consoante a natureza desses bens, em ordem a servir as várias rubricas do balanço e da demonstração de resultados e variações patrimoniais que devam integrar os orçamentos anuais;
- e) Contribuir para a implementação de estratégias de intervenção e de gestão em imóveis municipais que se encontrem devolutos;
- f) Contribuir para a avaliação e atualização do valor das rendas face ao estado de conservação dos imóveis e à sua localização, em função designadamente de rácios adequados de área por posto de trabalho.

CAPÍTULO III

Da Competência

Artigo 18.º

(Assembleia Municipal)

A Assembleia Municipal dispõe das competências em matéria de património que lhe estão conferidas por lei e por este Regulamento, designadamente as seguintes:

- a) Aprovar as respetivas posturas e regulamentos com eficácia externa do Município;
- b) Aprovar os planos e demais documentos estratégicos estruturantes e necessários à prossecução das atribuições do Município no âmbito do Património e atribuições conexas, tais como, Ordenamento do Território e Urbanismo;
- c) Autorizar a Câmara Municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG), e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública;
- d) Autorizar a Câmara Municipal a celebrar contratos de concessão e fixar as respetivas condições gerais, nos termos do artigo 25.º n.º 1 alínea p) da Lei 75/2013, de 12 de setembro;
- e) Deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal;
- f) Pronunciar-se e deliberar sobre os assuntos que visem prosseguir as atribuições no domínio do património não regulados no presente Regulamento;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- g) Apreciar o inventário de bens, direitos e obrigações patrimoniais e respetiva avaliação, bem como apreciar e votar os documentos de prestação de contas;
- h) Declarar a utilidade pública das expropriações para efeito de concretização de plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, nos termos do Código das Expropriações;
- i) Autorizar a celebração de contratos de locação financeira e respetivos encargos plurianuais;
- j) Deliberar sobre a constituição de direito de superfície não onerosa, por motivos de relevante interesse municipal, sobre os prédios cujo valor se inscreva no âmbito da sua competência;
- k) Deliberar, para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 30º, sobre a exclusão da reserva imobiliária dos terrenos municipais com área superior a 3 hectares ou daqueles que, independentemente da sua área, integrem zonas a consolidar com área superior a 5 hectares;
- l) Deliberar, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 30º, mediante proposta do órgão executivo, sobre a afetação ou subtração dos imóveis municipais ao regime de reserva imobiliária.

Artigo 19.º

(Câmara Municipal)

- 1- A Câmara Municipal dispõe das competências em matéria de património que lhe estão conferidas por lei e por este Regulamento, designadamente as seguintes:
  - a) Elaborar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal os planos e demais documentos estratégicos, estruturantes e necessários à prossecução das atribuições do Município no âmbito do Património e atribuições conexas, tais como, Ordenamento do Território e Urbanismo;
  - b) Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG;
  - c) Alienar em hasta pública, independentemente de autorização da Assembleia Municipal, bens imóveis de valor superior ao RMMG, desde que a alienação decorra da execução das opções do plano e a respetiva deliberação tenha sido aprovada por maioria de dois terços dos membros da Assembleia Municipal em efetividade de funções;
  - d) Propor à assembleia municipal a afetação ou desafetação de bens do domínio público;
  - e) Administrar o domínio público municipal;
  - f) Sujeitar a deliberação da Assembleia Municipal assuntos que visem prosseguir atribuições municipais no domínio do património, não previstos no presente Regulamento;
  - g) Elaborar o inventário dos bens, direitos e obrigações patrimoniais do Município e respetiva avaliação e ainda os documentos de prestação de contas, a submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- h) Propor a declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, nos termos do Código das Expropriações, ou emitir a resolução de expropriar e a individualização dos respetivos bens, nos termos e casos, especialmente previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
  - i) Propor à Assembleia Municipal a constituição de direito de superfície não onerosa, por motivos de relevante interesse público municipal, sobre prédios cujo valor se inscreva no âmbito da sua competência;
  - j) Deliberar sobre a atribuição de casas de função caso tal se revele imprescindível ao cabal e correto exercício das funções desempenhadas, nos termos e condições deste Regulamento;
  - k) Deliberar sobre o levantamento do ónus de inalienabilidade mediante o pagamento de uma compensação correspondente à diferença entre o valor de venda pelo Município e a primeira alienação a terceiros, nos termos deste Regulamento;
  - l) Deliberar sobre a atribuição de imóveis municipais em comodato, mediante proposta do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências subdelegadas em matéria de património que fixará o prazo inicial e eventuais renovações do contrato;
  - m) Propor ao órgão deliberativo a afetação ou subtração dos ativos municipais ao regime de reserva imobiliária, para efeitos do disposto no artigo 30º;
  - n) Autorizar, em casos excecionais devidamente fundamentados, a aceitação de contrapartida em espécie pela atribuição de uso ou utilização privativa, nos termos do n.º 3 do artigo 55º;
  - o) Deliberar, anualmente, sobre a atribuição de cedências de utilização da propriedade municipal, nos termos e para os efeitos do previsto nos artigos 146º e seguintes, mediante informação fundamentada da Direção Municipal de Gestão Patrimonial e proposta do Presidente da Câmara Municipal;
  - p) Aprovar, anualmente, conjuntamente com o Orçamento e o Plano de Atividades, a lista dos imóveis municipais que integram o regime de gestão condicionada, nos termos do disposto no artigo 29º;
- 2- O disposto no número anterior não prejudica a capacidade de a Câmara Municipal delegar e subdelegar as competências legais ou regulamentares que forem legalmente suscetíveis de desconcentração.

Artigo 20.º

(Presidente da Câmara Municipal)

- 1- O Presidente da Câmara Municipal dispõe das competências em matéria de património que lhe estão conferidas por lei e por este Regulamento, designadamente as seguintes:
- a) Elaborar e manter atualizado o cadastro dos bens imóveis do Município;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- b) Elaborar a norma de controlo interno e o inventário dos bens, direitos e obrigações patrimoniais do Município e respetiva avaliação para aprovação dos órgãos municipais;
- c) Praticar os atos necessários à administração corrente do património do Município e à sua conservação;
- d) Proceder aos registos prediais do património imobiliário do Município;
- e) Ordenar o despejo sumário dos prédios cuja expropriação por utilidade pública tenha sido declarada;
- f) Superintender, apreciar e monitorizar a gestão patrimonial imobiliária, bem como cumprir e fazer cumprir o disposto no presente Regulamento;
- g) Avaliar a manutenção dos pressupostos que determinaram a sujeição dos imóveis do domínio privado municipal ao regime de gestão condicionada, nos termos do disposto no artigo 29º, retirando e afetando a este regime sempre que tal se justificar;
- h) Ordenar aos serviços competentes, quando necessário na sequência de deliberação do órgão municipal competente, o compromisso e descompromisso em cadastro dos bens imóveis do Município;
- i) Autorizar as regularizações do cadastro municipal nos termos da Lei e autorizar as que decorram da necessidade da sua adequação à realidade física existente;
- j) Aprovar os documentos internos de gestão patrimonial que concretizam a aplicação uniforme deste Regulamento e respetivas alterações, incluindo o Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária, o Manual de Procedimentos de Gestão Patrimonial e outros documentos que venham a ser elaborados para o mesmo efeito;
- k) Aprovar, mediante parecer fundamentado da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, a atribuição de imóvel municipal aos diferentes serviços municipais, bem como a cedência ou a afetação de uso de imóveis em gestão condicionada que se encontrem sob a administração corrente daqueles serviços;
- l) Aprovar as alterações de uso de imóveis em regime de gestão condicionada, ainda que dentro da mesma área de intervenção, mediante parecer fundamentado a emitir pelo serviço municipal competente em matéria de gestão patrimonial;
- m) Autorizar os serviços gestores a cederem, total ou parcialmente, a terceiros os imóveis municipais sob sua gestão, desde que a título precário e temporário, para efeito do disposto no n.º 10 do artigo 29º;
- n) Designar, sob proposta do diretor municipal de gestão patrimonial, a comissão composta por três peritos avaliadores, nas situações previstas no n.º 4 do artigo 33º;
- o) Denunciar os contratos de arrendamento antes do seu termo ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando os prédios se destinem à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público, nos termos da lei;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- p) Determinar a desocupação coerciva das casas de função em caso de incumprimento voluntário do prazo concedido para o efeito e autorizar, excecionalmente, o estabelecimento de moratória;
  - q) Decidir da adjudicação ou não adjudicação de património imobiliário licitado em procedimento de hasta pública;
  - r) Autorizar, em casos de urgência e atentas as características e localização do imóvel, mediante proposta fundamentada da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, adquirir património sem consulta ao mercado, nos termos do artigo 92.º;
  - s) Decidir sobre cedências de utilização de património municipal nas situações excecionais previstas no n.º 4 do artigo 148ª e no artigo 150.º;
  - t) Determinar as condições do plano prestacional para efeito do disposto n.º 4 do artigo 198º;
  - u) Autorizar a fixação de prestação mensal no âmbito de pagamento prestacional de valor inferior ao previsto no n.º 1 do artigo 198º, nos termos do n.º 3 da mesma disposição;
- 2- O disposto no número anterior não prejudica a capacidade de o Presidente da Câmara Municipal delegar e subdelegar as competências legais ou regulamentares que forem legalmente suscetíveis de desconcentração.

Artigo 21.º

(Direção Municipal de Gestão Patrimonial)

- 1- Compete à Direção Municipal de Gestão Patrimonial o exercício de todas as competências constantes na Orgânica dos Serviços Municipais, bem como as presentes competências regulamentares específicas, nomeadamente:
- a) Promover o levantamento e sistematização da informação que assegure o conhecimento de todos os bens imóveis do domínio público e privado do Município e respetiva localização, bem como manter atualizados os registos e inscrições matriciais dos prédios do domínio privado nos termos da lei;
  - b) Realizar a inventariação de todas operações patrimoniais sobre o domínio público e privado do Município, seja a título precário ou definitivo, independentemente da sua natureza real ou obrigacional, designadamente contratos de ocupação, utilização e cedência temporária a título precário, incluindo o comodato, bem como arrendamento, aquisição, permuta, venda e constituição de direitos de superfície sobre bens imóveis do domínio privado municipal ou atribuição de licenças de utilização ou de direitos de concessão sobre o domínio público municipal;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- c) Definir os procedimentos de administração dos bens imóveis municipais mais ajustados à respetiva eficiência, com base em critérios de racionalidade económica e de boa gestão, assegurando e monitorizando a cobrança mensal de taxas, preços e rendas dos bens imóveis municipais;
- d) Manter atualizada a listagem dos bens imóveis que integram o regime de gestão condicionada e o regime de execução, propondo as alterações e afetações de uso que, a cada momento, se mostrem mais adequadas à proteção do interesse municipal e à concretização dos programas municipais aprovados pelos órgãos municipais;
- e) Fiscalizar e inspecionar os bens imóveis municipais, promovendo a desocupação de ocupantes sem título e o despejo de arrendatários que não cumpram as respetivas obrigações contratuais;
- f) Efetuar e manter atualizado o registo de ocupantes e promover a atualização das rendas nos termos da lei;
- g) Promover o lançamento ou cancelamento de compromissos em cadastro e a atribuição do regime de gestão condicionada dos imóveis do domínio privado municipal em conformidade com o despacho do Presidente da Câmara Municipal, nos termos previstos no artigo anterior;
- h) Promover as avaliações dos imóveis municipais necessárias à concretização de todas as operações de administração patrimonial previstas neste Regulamento;
- i) Desenvolver todas as ações necessárias à concretização das operações patrimoniais imobiliárias, designadamente de aquisição, permuta, alienação ou oneração da propriedade municipal, em cumprimento das deliberações dos órgãos municipais competentes, bem como enviar os processos sujeitos a fiscalização preventiva ao Tribunal de Contas e assegurar a prestação dos esclarecimentos que forem devidos mediante delegação do Presidente da Câmara Municipal e subdelegação do Vereador responsável pela gestão patrimonial;
- j) Informar, mediante pedido, os serviços municipais sobre a eventual disponibilidade de imóvel adequado às suas necessidades;
- k) Emitir parecer fundamentado sobre a atribuição de imóvel municipal aos diferentes serviços municipais, incluindo a cedência ou a afetação de uso de imóveis em gestão condicionada;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- l) Realizar, quando necessário, pequenas intervenções destinadas a assegurar as condições de salubridade e segurança dos imóveis municipais, articulando quanto às demais obras com os serviços municipais competentes;
  - m) Emitir parecer relativamente à negociação e celebração de contratos de urbanização e cedências para o domínio público e privado municipal, nos termos da lei, em articulação com os serviços municipais competentes;
  - n) Apreciar e prestar os pareceres de âmbito patrimonial previstos neste Regulamento, nomeadamente aqueles que são prévios e necessários à apreciação dos licenciamentos sobre o domínio público, a pedido dos serviços municipais competentes;
  - o) Elaborar documentos internos de gestão patrimonial necessários à aplicação uniforme e concretização deste Regulamento, incluindo o Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária, o Manual de Procedimentos de Gestão Patrimonial e outros documentos que venham a considerar-se pertinentes para o efeito;
  - p) Assegurar a gestão dos contratos incidentes sobre património imobiliário municipal, com exceção da gestão corrente dos imóveis referidos no n.º 2 do artigo 2.º;
  - q) Assegurar a administração e fiscalização do cumprimento das condições das ocupações e utilizações temporárias, bem como promover, em articulação com a Polícia Municipal, os processos de desocupação coerciva nos termos da lei;
  - r) Assegurar o cálculo das prestações devidas a título de ocupação nos termos da Tabela de Preços e Outras Receitas Municipais, incluindo abertura e cancelamento de registos em SAP, exceto no que respeita ao património e equipamentos cuja gestão foi expressamente conferida a outros Pelouros;
- 2- O exercício das competências da Direção Municipal de Gestão Patrimonial apoia-se, entre outras, nas formas de atuação seguintes:
- a) Modelo de gestão suportado em tecnologias de informação que permitam a disponibilização de informação atualizada em permanência através da plataforma eletrónica de todos os procedimentos de alienação ou constituição de ónus sobre imóveis municipais em conformidade com as deliberações tomadas pelos órgãos municipais competentes;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- b) Promoção de estratégias de gestão adequadas aos imóveis devolutos e contribuindo para a avaliação do valor das rendas face ao estado de conservação e à sua localização;
- c) Programação dos negócios jurídicos a celebrar, incluindo alienações, permutas, constituição de direitos de superfície, concessões, arrendamentos ou quaisquer outras formas de administração do património municipal;
- d) Projeção dos índices relativos à ocupação de acordo com os instrumentos de gestão territorial em vigor, em articulação com os serviços municipais competentes, e dos custos de utilização desses imóveis;
- e) Programação das intervenções necessárias para a conservação, manutenção e segurança dos bens imóveis municipais e respetiva concretização através de procedimentos destinados à otimização da respetiva utilização nos termos da lei.

Artigo 22º

(Dever de comunicação dos serviços e de consulta prévia à Direção Municipal de Gestão Patrimonial)

- 1- Os serviços municipais estão obrigados a remeter e a prestar informação sobre os imóveis municipais à Direção Municipal de Gestão Patrimonial, nas situações seguintes:
  - a) Licenças de ocupação e de utilização sobre o domínio público ou privado do Município, incluindo localização, área, finalidade de utilização, prazo e valor cobrado;
  - b) Emissão de alvarás de loteamento e de operações com impacto semelhante, contendo as áreas de cedência para o domínio público ou privado e respetiva finalidade;
  - c) Pedidos de informação prévia que incidam sobre bens integrantes do património imobiliário do Município;
  - d) Qualquer situação que incida sobre património municipal, incluindo partes de imóveis ou espaços diretamente afetos ao funcionamento e instalação dos serviços municipais, incluindo aqueles que estejam a ser utilizados por entidades externas ao Município acompanhadas, de modo direto ou indireto, por outros serviços municipais;
  - e) Cessação da afetação de imóvel a um serviço ou entidade externa ao Município;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- f) Qualquer anomalia ou necessidade de reparação em imóvel sobre gestão de serviços municipais;
  - g) Envio de cópia do auto de ocorrência ou de participação às autoridades competentes em caso de roubo, furto ou vandalismo sobre imóvel municipal afeto aos serviços municipais ou a outro titular de relações jurídicas patrimoniais sobre o mesmo.
- 2- A Direção Municipal de Gestão Patrimonial está obrigada a emitir parecer e a prestar informação aos serviços municipais competentes nas situações seguintes:
- a) Parecer prévio necessário à apreciação dos licenciamentos sobre o domínio público, a pedido dos serviços competentes;
  - b) Parecer sobre contratos de urbanização e cedências para o domínio público e privado do Município;
  - c) Informação sobre a disponibilidade de imóvel adequado às suas necessidades, indicando as principais características do imóvel pretendido, nomeadamente tipologia, localização e à área de superfície de pavimento.
- 3- A prestação do dever de informação previsto no n.º 1, alíneas a), b) e c) visa a atualização do recenseamento de utilizações e atualização do cadastro municipal e deve ser prestada no prazo de 10 dias a contar da data da emissão do alvará ou da aprovação da informação prévia, consoante o caso.
- 4- O disposto no n.º 1 alínea g) não prejudica o dever de autotutela do Município face aos particulares que, com ou sem título, causem danos, adotem comportamentos abusivos ou lesem a finalidade e o destino do imóvel municipal, obrigando-os a repor a situação no estado anterior, nos termos da lei.

#### CAPÍTULO IV

##### Domínio público e domínio privado

##### Artigo 23.º

##### (Formação do domínio público)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- Os imóveis do domínio público são os classificados pela Constituição ou pela lei, individualmente ou mediante a identificação por tipos.
- 2- O disposto no número anterior não prejudica a competência da Assembleia Municipal para realizar mutações dominiais sempre que o interesse público subjacente à dominialidade do bem não decorra diretamente da sua natureza, através da afetação expressa de imóveis ao domínio público em consonância com a sua afetação fática a utilidades públicas correspondentes à classificação legal.
- 3- A eficácia da afetação depende da efetiva verificação das utilidades que justificam a sujeição do bem ao estatuto de dominialidade pública
- 4- Quando os imóveis do domínio público se revelem suscetíveis de proporcionar várias utilidades, estas são ordenadas por ato ou contrato administrativo, de acordo com a sua natureza e os interesses públicos coenvolvidos.
- 5- A aquisição de bens imóveis para a dominialidade pública do Município através de procedimentos administrativos ocorre, designadamente, nas seguintes situações:
  - a) Cedência para o domínio público no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
  - b) Expropriação por utilidade pública, desde que as parcelas adquiridas sejam afetas à dominialidade pública;
  - c) Transferência de titularidade dos imóveis do domínio público por lei, ato ou contrato administrativo para o Município, para os imóveis serem afetados a fins integrados nas suas atribuições, nos termos previstos no Código das Expropriações.
- 6- Para além da atribuição da dominialidade pública por força de lei, como previsto na alínea c) do número anterior, os prédios urbanos cedidos para o domínio público nos termos do previsto na alínea a) do mesmo número integram automaticamente aquele domínio, com a emissão do alvará, sem necessidade de qualquer ato de afetação expressa subsequente.

Artigo 24.º

(Bens do domínio público municipal)

- 1- São suscetíveis de integrar o domínio público municipal:

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- a) As classes de bens que a lei constitucional ou ordinária, sem carácter imperativo, classifica enquanto tal;
  - b) Os bens que por ato administrativo sejam classificados como integrando as classes que a lei considera como suscetíveis de estarem no domínio público;
  - c) Os bens classificados que por ato expreso sejam afetos a uma utilidade pública em concreto.
- 2- Mediante proposta da Câmara, a Assembleia Municipal pode, entre outras, afetar ao domínio público as seguintes categorias de bens, desde que afetos às respetivas utilidades públicas municipais:
- a) Domínio hídrico municipal;
  - b) Estradas e caminhos municipais;
  - c) Sistema público municipal de distribuição de águas e de drenagem de águas residuais;
  - d) Rede pública municipal de água, ramais de ligação, incluindo redes de coletores, instalações de tratamentos e dispositivos de descarga final;
  - e) Estações de tratamento de águas, reservatórios e poços de abastecimento municipal;
  - f) Cemitérios públicos municipais;
  - g) Espaços verdes, equipamentos e infra-estruturas cedidos no âmbito de operações de loteamento desde que cedidos para integração no domínio público, nos termos do respetivo alvará de loteamento;
  - h) Jardins públicos municipais.
- 3- Atenta a sua destinação fática, fruição pública e satisfação de necessidades coletivas, e porque integrantes do domínio público formal, é desde já reconhecida a afetação ao domínio público municipal, em conjunto, de todas as estradas e caminhos municipais, com a devida tradução no cadastro municipal, conforme planta anexa ao presente Regulamento.
- 4- Conforme o disposto no n.º 4 do artigo anterior, a eficácia da afetação dos bens imóveis depende da efetiva verificação das utilidades coletivas que justificam a sua sujeição ao estatuto de dominialidade pública, salvo aqueles cuja dominialidade resulta sua própria natureza.
- 5- A afetação de um determinado prédio ao domínio público não implica, necessariamente, que o mesmo aconteça com o respetivo subsolo e com as camadas aéreas superiores, até ao limite do direito de propriedade municipal, desde que estes estejam ou devam estar afetos a usos distintos.

Artigo 25.º

(Regime do domínio público)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- Os bens do domínio público encontram-se sujeitos ao regime legal de direito público contido em legislação especial, atenta a sua afetação à satisfação de utilidades públicas relevantes que permitem o seu uso direto e imediato pelo público em geral.
- 2- O regime aplicável aos bens do domínio público caracteriza-se pela sua:
  - a) “Inalienabilidade” – Os imóveis do domínio público estão fora do comércio jurídico, não podendo ser objeto de direitos privados ou de transmissão por instrumentos de direito privado;
  - b) “Imprescritibilidade” – Os imóveis do domínio público são insuscetíveis de aquisição por usucapião;
  - c) “Impenhorabilidade” – Os imóveis do domínio público são absolutamente impenhoráveis;
  - d) “Livre fruição” – Os bens do domínio público municipal podem ser fruídos por todos mediante condições de acesso e de uso não arbitrárias ou discriminatórias, salvo quando da sua natureza resulte o contrário;
  - e) “Gratuidade” – O uso comum ordinário dos bens do domínio público municipal é gratuito, salvo disposição em contrário ou nos casos em que o aproveitamento seja divisível e proporcione vantagem especial.
- 3- Pertence ao Município de Lisboa a titularidade dos bens imóveis do domínio público municipal, que exerce sobre eles todos os poderes de uso, administração, autotutela e defesa, nos termos e condições legalmente previstos.
- 4- O Município tem o dever de preservar o património imobiliário do domínio público municipal e a obrigação de ordenar aos particulares que cessem a adoção de comportamentos abusivos, não titulados, ou, em geral, que lesem o interesse público a satisfazer e reponham a situação no estado anterior, devendo, se necessário, impor coercivamente a sua decisão, nos termos o Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável.
- 5- A cessação da dominialidade pública ocorre por força de ato administrativo de desafetação, mediante deliberação da Assembleia Municipal, fundada no reconhecimento da extinção da fruição e da utilidade pública que justificava a afetação do imóvel àquele domínio e respetivo regime de direito público.

- 6- A desafetação dos imóveis do domínio público e dos fins de utilidade pública a que estavam adstritos tem como efeito a caducidade do regime do solo para eles especificamente previsto nos planos territoriais de âmbito municipal, caso estes não tenham estabelecido o regime de uso do solo aplicável em tal situação nos termos da lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Artigo 26.º

(Formação do domínio privado)

- 1- Os imóveis do domínio privado advêm à titularidade municipal através de procedimentos jurídicos administrativos ou de direito privado, a título gratuito ou oneroso.
- 2- A aquisição da titularidade de bens imóveis através de procedimentos administrativos com natureza onerosa ocorre nas situações seguintes:
  - a) Cedências e compensações em espécie para o domínio privado no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
  - b) Expropriação por utilidade pública;
  - c) Venda forçada por incumprimento do ónus de regeneração previsto nos instrumentos de gestão territorial ou operação de reabilitação urbana em alternativa à expropriação, por motivo de utilidade pública;
  - d) Execução fiscal para cobrança de créditos fiscais, nomeadamente através da penhora seguida de venda e de aquisição de bens imóveis do devedor;
  - e) Exercício do direito de preferência em caso de alienação de imóveis particulares.
- 3- A aquisição da titularidade de bens imóveis através de instrumentos de direito privado de natureza onerosa ocorre nas situações seguintes:
  - a) Compra, independentemente desta resultar ou não resultar do exercício da preferência caso o imóvel esteja legalmente abrangido por aquele direito de natureza legal ou convencional, caso exista contrato que expressamente o preveja;
  - b) Permuta imobiliária;
  - c) Dação em cumprimento.

- 4- A aquisição da titularidade de bens imóveis através de instrumentos de direito privado de natureza gratuita ocorre nas situações seguintes:
- a) Acessão;
  - b) Usucapião;
  - c) Doação por contrato, testamento ou legado.

Artigo 27.º

(Regime do domínio privado)

Os bens do domínio privado encontram-se sujeitos a um regime comum de direito privado que os coloca no comércio jurídico que se caracteriza pelo seguinte:

- a) Podem ser objeto de transmissão ou oneração por instrumentos de direito privado;
- b) São suscetíveis de aquisição por usucapião;
- c) São penhoráveis;
- d) A fruição dos bens do domínio privado é sempre onerosa, salvo casos excecionais devidamente justificados nas condições que forem aprovadas pelos órgãos competentes nos termos deste Regulamento;
- e) A administração do domínio privado do Município efetua-se através dos instrumentos previstos na lei civil e no presente Regulamento;
- f) O Município tem o dever de preservar o património imobiliário do domínio privado municipal e a obrigação de ordenar aos particulares que cessem a adoção de comportamentos abusivos relativamente ao mesmo, designadamente no âmbito de incumprimento contratual.

Artigo 28.º

(Regimes de gestão do domínio privado municipal)

Os bens imóveis do domínio privado municipal encontram-se num dos seguintes regimes de gestão:

- a) Regime de Gestão Condicionada;

b) Regime de Execução.

Artigo 29.º

(Regime de gestão condicionada)

- 1- Sem prejuízo do disposto nas alíneas a) a e) do número 1 do artigo 30.º, o regime da gestão condicionada subtrai transitoriamente os imóveis do domínio privado ao regime de execução e ao princípio da disponibilidade patrimonial.
- 2- Integram o regime de gestão condicionada os imóveis municipais que:
  - a) Estejam afetos ao prosseguimento de atribuições próprias, com afetação de uso em algum dos diferentes domínios da atividade municipal e que não devam ser dispensados de tais fins com base em critérios de racionalidade económica;
  - b) Integrem a Reserva Imobiliária, tal como definida no artigo 30.º;
- 3- Para efeito do disposto na alínea a) do número anterior, entende-se que um imóvel está afeto ao prosseguimento de atribuições próprias do Município sempre que:
  - a) Seja necessário para a instalação e funcionamento de serviços municipais ou outras finalidades de interesse público;
  - b) Em obediência a um princípio de racionalidade e melhor aproveitamento económico, seja necessário e adequado para o cumprimento de programas municipais setoriais, nomeadamente nas áreas da habitação, da cultura, da ação social, do desporto e, genericamente, da reabilitação e regeneração urbana;
  - c) Seja estratégico para a concretização de projetos de interesse público municipal relevante que não sejam passíveis de concretização imediata, por decisão do Presidente da Câmara Municipal.
- 4- Os imóveis municipais enquanto estiverem sujeitos ao regime de gestão condicionada ficam excecionados do princípio da disponibilidade que caracteriza o regime de execução, não podendo aprovar-se, nem realizar-se quaisquer atos dispositivos de alienação ou de oneração sobre os mesmos, sem prejuízo da sua sujeição aos princípios da eficiência e da boa administração por parte dos serviços gestores.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5- A sujeição ao regime de gestão condicionada não altera a titularidade dos imóveis abrangidos, nem produz efeitos jurídicos externos, sem prejuízo de gerar compromisso em cadastro.
- 6- O regime de gestão condicionada tem natureza temporária, mantendo-se se, e enquanto, perdurarem os pressupostos que levaram à sua fixação, sendo objeto de reavaliação ordinária, em regra, coincidente com o início de cada mandato municipal, havendo lugar a transição automática dos imóveis municipais para o regime de execução e respetivo descompromisso em cadastro; sempre que se verifique a alteração dos respetivos pressupostos, mediante confirmação pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial.
- 7- Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do número 3, do presente artigo, e apenas enquanto durarem os pressupostos que levaram à integração no regime de gestão condicionada, a gestão corrente dos imóveis que estejam afetos a tal regime será delegada nos serviços municipais competentes em cada uma das respetivas áreas de atividade que se assumem como serviços gestores.
- 8- Os serviços gestores ficam obrigados à prática de todos os atos que integram o princípio da boa administração e ao dever de colaboração previsto na lei e no presente Regulamento, só podendo praticar atos de alienação ou oneração quando tal resulte de deliberação de órgão municipal, em conformidade com norma regulamentar específica.
- 9- A alteração ao uso, bem como a não utilização para o uso que foi estabelecido, ainda que com uso alternativo possível dentro da mesma área de intervenção, carecem de autorização do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada em matéria de gestão patrimonial, mediante parecer fundamentado a emitir pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial.
- 10- Os serviços gestores não podem ceder a terceiros, com ou sem título, total ou parcialmente, os imóveis municipais sob sua gestão, salvo autorização do Presidente da Câmara Municipal nas condições e finalidades previstas neste Regulamento, incluindo a prossecução do objeto de regulamentos específicos.
- 11- A gestão corrente de imóveis em regime de gestão condicionada não dispensa os serviços municipais que a detenham dos mecanismos de consulta prévia e de informação previstos no artigo 22.º.

Artigo 30.º

(Reserva imobiliária)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- A reserva imobiliária integra o regime de gestão condicionada, nos termos do n.º 2 do artigo 29.º, sendo constituída pelos imóveis seguintes:
  - a) Terrenos de que o Município não possa dispor livremente em razão dos usos a que estejam vinculados por força de cedências obrigatórias feitas por particulares no âmbito de operações urbanísticas, nos termos do RJUE, para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas;
  - b) Imóveis que tenham vindo à propriedade municipal em resultado de compensação em espécie legalmente admissível e cujos usos estejam igualmente vinculados à operação urbanística de que emergem;
  - c) Imóveis que tenham ingressado no património municipal em consequência de ato expropriativo do qual decorra o uso subordinado à finalidade pública que a fundamentou;
  - d) Terrenos que ingressem no património municipal por força de negócio jurídico, a título gratuito ou oneroso, que os vincule ao cumprimento de determinado fim e de determinado prazo, quando este exista;
  - e) Terrenos que integrem a estrutura ecológica municipal.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, a reserva imobiliária pode ainda decorrer de deliberação dos órgãos municipais competentes integrando os ativos imobiliários que, pela sua natureza, dimensão, localização ou importância estratégica devam ser preservados para a realização de futuras intervenções municipais, designadamente, obras de regeneração urbana, renovação de infraestruturas e novos equipamentos públicos ou melhoria de acessibilidade ao transporte público.
- 3- Para efeito do disposto no número anterior, a reserva imobiliária integra ainda os terrenos municipais com área superior a 3 hectares ou aqueles que, independentemente da sua área, integrem zonas a consolidar com área superior a 5 hectares, salvo deliberação em contrário do órgão deliberativo.
- 4- A integração de ativos previstos nos números 2 e em regime de reserva imobiliária não impede a sua valorização nem a afetação a usos temporários alternativos que possam ser aptos para a sua gestão eficaz, desde que tal não comprometa a função que originariamente lhes foi atribuída e que resulte de decisão do Presidente da Câmara Municipal.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5- A afetação ou subtração dos ativos municipais ao regime de reserva resulta de deliberação do órgão deliberativo, mediante proposta fundamentada do órgão executivo.

Artigo 31.º

(Regime de execução)

- 1 - Os ativos imobiliários do domínio privado municipal que não estejam em regime de gestão condicionada integram o regime de execução, incluindo aqueles em que seja identificado significativo potencial de valorização a médio prazo.
- 2 - A gestão do património imóvel do domínio privado municipal em regime de execução está subordinada a um princípio de disponibilidade imediata ou de médio prazo, em cumprimento das metas estabelecidas nos instrumentos de orientação estratégica aprovados pelos órgãos municipais.
- 3 - O princípio da disponibilidade corresponde ao dever de valorizar e rentabilizar os imóveis do domínio privado municipal, por qualquer uma das formas legalmente admissíveis, desde que observadas as finalidades de interesse público e demais princípios vinculísticos aplicáveis à atividade privada da administração pública.
- 4 - O regime de execução permite a mais ampla atuação sobre os bens imóveis municipais, nos domínios da gestão e da administração patrimonial, incluindo a alienação, oneração e constituição de direito de superfície, o arrendamento e a cedência de utilização ou qualquer outra das formas e nas condições admitidas no presente Regulamento.
- 5 - O regime de execução subordina-se aos princípios da onerosidade, eficácia, eficiência e racionalidade económica, estando todos os atos dispositivos ou de oneração submetidos a uma rigorosa ponderação e avaliação nos termos do presente Regulamento, sem prejuízo da aprovação pelos órgãos municipais competentes ser suportada em proposta fundamentada quanto aos seus termos e condições em subordinação aos objetivos a atingir de acordo com as orientações estratégicas em matéria de gestão patrimonial.

CAPÍTULO V

Avaliações patrimoniais

Artigo 32.º

(Objetivos e critérios)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- Todas as operações patrimoniais do Município, independentemente da natureza que revistam, devem ser suportadas em avaliações de mercado, devidamente atualizadas e que cumpram as normas e as boas práticas em vigor, sem prejuízo do disposto na legislação específica de contabilidade pública e no Código das Expropriações.
- 2 - As avaliações efetuadas para efeitos da realização de operações imobiliárias visam determinar o valor de mercado dos imóveis com base nos métodos de avaliação utilizados pelos peritos credenciados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), com base nos métodos legalmente previstos e de acordo com Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária que for aprovado pela Câmara Municipal.
- 3 - A Direção Municipal de Gestão Patrimonial promoverá junto da Câmara Municipal a atualização periódica.

Artigo 33.º

(Processo de avaliação)

- 1- O processo de avaliação é acompanhado por peritos avaliadores qualificados pertencentes ao quadro de pessoal do Município de Lisboa, sem prejuízo de recurso a peritos independentes, desde que credenciados pela CMVM, em conformidade com o presente Regulamento e no respeito pelos critérios estabelecidos no Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária.
- 2 - O processo de avaliação deve ser precedido de uma informação urbanística que permita aferir com rigor a máxima edificabilidade e o melhor aproveitamento possível do ativo imobiliário de acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) ou outro instrumento de gestão territorial em vigor, que deve conter, designadamente, os seguintes elementos:
  - a) Natureza da utilização ou utilizações presentes e das utilizações potenciais, à luz dos instrumentos jurídicos de planeamento territorial em vigor e dos compromissos urbanísticos que recaem ou recaíram sobre o imóvel, designadamente os relativos a pedidos de informação prévia;
  - b) Superfície de pavimento acima e abaixo da cota da soleira;
  - c) Número de lugares de estacionamento exigíveis;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- d) Valores devidos a título de compensação urbanística por cedências obrigatórias não cumpridas e de taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU);
  - e) Interesse histórico, patrimonial e eventual classificação especial do imóvel;
  - f) Limitações, ónus, condicionantes, servidões administrativas ou encargos de natureza urbanística;
  - g) Informação sobre se o imóvel se encontra abrangido pelo regime de Reabilitação Urbana legalmente previsto.
- 3- As avaliações municipais podem considerar eventuais relatórios de avaliação já elaborados por outras entidades públicas ou por entidades privadas, nos termos do artigo seguinte.
- 4- Quando se trate de imóveis classificados que não se integrem no mercado imobiliário ou quando o resultado da avaliação efetuada não permita, justificadamente, apurar o respetivo valor, este é determinado por uma comissão composta por três peritos avaliadores designados pelo Vereador do pelouro, mediante delegação do Presidente da Câmara Municipal, sob proposta da Direção Municipal Gestão Patrimonial, cujo relatório fundamentará o resultado da avaliação e as razões que a motivaram a avaliação colegial de peritos.
- 5- A comissão prevista no número anterior pode igualmente ser chamada a pronunciar-se nos casos de divergências entre avaliações externas superiores a 20% ou dúvidas emergentes dos relatórios que sejam apresentados pelas entidades avaliadoras.
- 6- O valor apurado nas avaliações carece de homologação do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competências subdelegadas em matéria de património.
- 7- O valor homologado serve de referência às operações imobiliárias realizadas ao abrigo do presente Regulamento, não podendo o valor base do procedimento ser inferior ao fixado para tal efeito na avaliação, salvo quando:
- a) O Programa municipal específico devidamente aprovado pelos órgãos competentes estabeleça por razões de interesse público de modo diverso;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- b) A alienação deva ser feita através da realização de hasta pública, caso em que o valor base da mesma deve funcionar como potenciador de concorrência, correspondendo ao que a avaliação de mercado venha a fixar como valor para venda imediata.

Artigo 34.º

(Relatório de avaliação)

- 1- Os relatórios de avaliação são obrigatoriamente subscritos por perito avaliador inscrito e registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e devem, designadamente, conter os seguintes aspetos:
- a) Descrição pormenorizada das características do prédio, incluindo a sua localização, estado de conservação, tipo de construção e fim a que se destina;
  - b) Análise da envolvente do mercado do prédio, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;
  - c) Descrição das diligências efetuadas, estudos setoriais ou outros relevantes para a determinação do valor;
  - d) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
  - e) Valor da renda à data da avaliação, se o prédio se encontrar arrendado, ou, caso contrário, uma estimativa do rendimento que possa gerar;
  - f) Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel, bem como outros encargos com realojamento, se for esse o caso;
  - g) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
  - h) Indicação concreta de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
  - i) Indicação do valor proposto para o imóvel.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- Os relatórios de avaliação devem ainda ser instruídos com os seguintes documentos:
- a) Caderneta predial atualizada;
  - b) Certidão de teor de registo predial atualizada;
  - c) Planta de localização e plantas do projeto de arquitetura;
  - d) Licença de ocupação ou de utilização do imóvel, se existente;
  - e) Informação relativa a certificação energética, se aplicável;
  - f) Ficha urbanística, se aplicável;
  - g) Documentação comprovativa de estar em curso a regularização jurídica do imóvel avaliado, na ausência dos documentos referidos nas alíneas anteriores.

Artigo 35.º

(Avaliadores qualificados)

- 1- Para efeito do disposto nos artigos 32.º e 33.º pode ser constituída uma bolsa de peritos avaliadores externos devidamente certificados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).
- 2- A bolsa de peritos avaliadores externos deve ser rotativa e atualizada com a periodicidade máxima de três anos.
- 3- Os trabalhadores vinculados ao Município, por contrato de trabalho, que realizem avaliações de mercado no âmbito das suas funções devem dispor das qualificações referidas no n.º 1 do presente artigo ou tecnicamente equivalentes, desenvolvendo o seu trabalho em igualdade de competências técnicas com os avaliadores externos.

TÍTULO II

Da Parte Especial

CAPÍTULO I

Objetivos e formas da gestão patrimonial

Artigo 36.º

(Objetivos da administração patrimonial)

- 1- O executivo municipal deve aprovar os procedimentos de administração dos bens imóveis municipais de acordo com a missão e pilares estratégicos da gestão patrimonial, promovendo os seguintes objetivos:
  - a) Melhorar a eficiência da respetiva gestão;
  - b) Assegurar a compatibilização dos atos de administração com as orientações por si estabelecidas;
  - c) Adequar os atos de administração dos bens imóveis à sua valorização concreta de acordo com os princípios da economia, eficácia e eficiência e às perspetivas de evolução do mercado imobiliário;
  - d) Obter a utilização eficiente dos bens imóveis, em atenção ao seu valor, a índices de ocupação e às características da utilização dos mesmos pelos respetivos serviços ou organismos.
  
- 2- A prossecução dos objetivos referidos no número anterior assenta num programa de inventariação e é realizada com base num programa de gestão do património imobiliário, através, designadamente, dos seguintes procedimentos e medidas:
  - a) Aprovação de critérios e adoção de medidas referentes à utilização mais eficiente dos bens imóveis;
  - b) Estabelecimento de índices relativos à ocupação e aos custos de utilização dos bens imóveis;
  - c) Planificação global e integrada das necessidades de bens imóveis pelos serviços municipais;
  - d) Programação de intervenções nos bens imóveis, precedidas de análises técnicas e económico-financeiras, destinadas à otimização da respetiva utilização;
  - e) Programação de intervenções destinadas a assegurar a conservação dos bens imóveis e condições de segurança e de utilização adequadas;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- f) Programação das vendas, dos arrendamentos ou de quaisquer outras formas legalmente admitidas de cedência de bens imóveis municipais.

Artigo 37.º

(Noção e formas de gestão)

- 1- A gestão de bens imóveis do Município compreende a sua conservação, valorização, rentabilização e a racionalização dos recursos disponíveis de acordo com o princípio da boa administração assente nos objetivos previstos no artigo anterior.
- 2- Na gestão do património municipal podem ser estabelecidas relações jurídicas subordinadas ao direito administrativo ou ao direito civil, consoante a natureza jurídica pública ou privada do regime a que os imóveis municipais estão sujeitos.
- 3- A administração dos imóveis pertencentes ao domínio público municipal realiza-se através dos instrumentos de direito administrativo seguintes:
  - a) Atribuição de licenças ou direitos de concessão sobre o domínio público municipal;
  - b) Cedência de utilização, ocupação e utilização temporária de bens imóveis do domínio público e privado do município;
  - c) Contrato administrativo.
- 4- A administração dos imóveis pertencentes ao domínio privado municipal realiza-se através dos instrumentos de direito privado seguintes:
  - a) Alienação, permuta ou constituição de direitos de superfície ou outros direitos reais sobre bens imóveis do domínio privado municipal;
  - b) Arrendamento e comodato de bens do domínio privado municipal;
  - c) Aquisição por compra de bens de imóveis no comércio jurídico e aceitação de doações, heranças e legados constituídos, total ou parcialmente, por este tipo de bens.
- 5- O disposto no número anterior não impede a utilização de outros instrumentos jurídicos desde que legalmente admitidos.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 6- Todos os imóveis municipais que se encontrem em regime de execução podem ser alienados ou onerados, através de hasta pública, ficando a escolha de outro tipo de procedimento sujeita a deliberação dos órgãos municipais competentes.

CAPÍTULO II

Gestão do Domínio Público Municipal

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 38.º

(Uso comum)

- 1- O uso comum dos imóveis do domínio público municipal pode ser ordinário ou extraordinário.
- 2- O uso comum ordinário ocorre quando o acesso é livre e gratuito, permitindo a sua fruição com dispensa de autorização e pagamento de taxas.
- 3- O uso comum extraordinário está sujeito a autorização e ao pagamento de taxa e o seu uso privativo é titulado por licença ou concessão.

Artigo 39.º

(Uso comum ordinário)

- 1- Os bens do domínio público podem ser fruídos por todos mediante condições de acesso e de uso não arbitrárias ou discriminatórias, salvo quando da sua natureza resulte o contrário.
- 2- O uso comum ordinário dos imóveis do domínio público municipal é gratuito, salvo nos casos em que o aproveitamento seja divisível e proporcione vantagem especial, mediante disposição especial.

Artigo 40.º

(Uso comum extraordinário)

- 1- O uso comum extraordinário dos imóveis do domínio público pode estar sujeito a autorização e ao pagamento das taxas previstas no Regulamento de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 2- A autorização referida no número anterior deve designadamente assegurar a compatibilidade e a hierarquia dos múltiplos usos possíveis, a satisfação da necessidade de conservação do bem e a prevenção da produção ou ampliação de perigos decorrentes de aproveitamento mais intenso.

Artigo 41.º

(Cedências de utilização a outras entidades públicas)

- 1- Os bens do domínio público municipal podem ser cedidos a título precário para utilização por outras entidades públicas.
- 2- Nos casos previstos no número anterior devem os serviços municipais formalizar a entrega dos imóveis através de auto de cedência e aceitação, fiscalizar o cumprimento do fim justificativo da cedência e determinar a devolução dos respetivos imóveis, quando devida.
- 3- As cedências de utilização estão sujeitas ao princípio da onerosidade.

Artigo 42.º

(Títulos de utilização privativa do domínio público)

- 1- Os particulares podem adquirir direitos de uso privativo do domínio público municipal por licença ou concessão, neste caso através de procedimento de hasta pública, garantindo concorrência, transparência e boa gestão pública.
- 2- O disposto no número anterior aplica-se a toda a ocupação no domínio público, qualquer que seja o meio de utilização, seja no solo, subsolo ou espaço aéreo.

Artigo 43.º

(Conteúdo da utilização privativa)

Podem ser conferidos a particulares, por período determinado de tempo, poderes exclusivos de fruição e ocupação de bens do domínio público municipal, através de ato administrativo de licenciamento ou contrato administrativo, mediante o pagamento de taxas ou condições contratuais, nos termos e condições previstos na lei e em regulamento próprio.

Secção II

Licença de utilização privativa do domínio público

Artigo 44.º

(Licença)

- 1- A licença de utilização privativa do domínio público é, por natureza, de índole precária, podendo ser cancelada a todo o tempo, sempre que o interesse público assim o exigir.
- 2- Todos os pedidos de licenciamento que incidam sob o espaço público ficam sujeitos a consulta prévia ao serviço municipal competente pela gestão patrimonial, para aferição da adequação do pretendido em termos de dominialidade, oportunidade e compatibilidade com os objetivos estratégicos da gestão patrimonial deliberados pelos órgãos municipais competentes.
- 3- Para efeito do disposto no número anterior, os serviços gestores responsáveis pelo licenciamento devem remetê-los à Direção Municipal de Gestão Patrimonial com toda a informação necessária.
- 4- Sem prejuízo do disposto em regulamento específico, pode a utilização privativa do domínio público titulada por licença ser atribuída às entidades seguintes:
  - a) Entidades privadas sem fins lucrativos;
  - b) Pessoas singulares ou entidades com fins lucrativos que sejam proprietários ou arrendatários de imóvel contíguo ou ocupação localizada a uma distância mínima de 20 metros da área de espaço público que o respetivo interessado pretende ocupar, salvo se outra distância seja fixada em regulamento próprio;
  - c) Outras demais entidades para eventos ocasionais ou temporários, com ou sem natureza mercantil, desde que promovam e não colidam em caso algum com interesse público municipal.
- 5- O interessado na atribuição de licença de utilização privativa do domínio público deve apresentar o respetivo pedido junto dos serviços competentes, através de modelo aprovado pelo Município, instruído com os documentos necessários à instrução do pedido.
- 6- O serviço municipal competente ou a Junta de Freguesia se tiver competências delegadas para o efeito deve analisar o pedido formulado pelo interessado e fundamentar a sua decisão, devendo indeferir o pedido de atribuição da licença de utilização privativa do domínio público quando não cumpra as condições e critérios previstas no Regulamento Geral de Mobiliário Urbano e Ocupação da Via Pública e ainda nas situações seguintes:
  - a) Sempre que o pedido incida sobre terrenos do domínio privado municipal;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- b) Quando os documentos instrutórios não revelarem que a atividade que o interessado pretende exercer é economicamente viável;
  - c) Quando a ocupação do espaço público proposta prejudique ou obstaculize a circulação de peões, veículos ou a fruição pelo público em geral, não sendo permitida em área contígua a vias de acesso único fechado destinado à entrada dos residentes nas respetivas garagens;
  - d) Quando existir mais do que um interessado que reúna as condições para o efeito.
- 7- Sempre que se verifique a existência de dois ou mais interessados na mesma zona de domínio público municipal, o direito de utilização privativa do domínio público constitui-se por concessão, nos termos previstos na secção seguinte.

Artigo 45.º

(Prazo de duração da licença)

- 1- O prazo de duração da licença é fixado no despacho de autorização, considerando-se, quando nada se diga em contrário, que é concedida pelo prazo máximo de um ano, renovável por iguais períodos de tempo, nos termos dos regulamentos municipais específicos.
- 2- A licença pode ser renovada, automática e sucessivamente, desde que o pedido seja deferido e mediante o pagamento das taxas devidas pela renovação até ao termo da vigência da mesma e desde que não tenha procedido a qualquer alteração estética e funcional a salientar, podendo a Câmara Municipal ou a Junta de Freguesia se tiver competências delegadas para o efeito, sempre que se considerar justificável, condicionar a renovação da licença à execução de obras de beneficiação.
- 3- A renovação da licença deverá ser requerida até 30 dias úteis relativamente ao respetivo termo.
- 4- A decisão de renovação é proferida no prazo máximo de 30 dias úteis a contar do registo de entrada do requerimento, após o que este se considera tacitamente deferido.

Artigo 46.º

(Caução)

- 1- Com o pagamento da licença pode ser exigida caução de valor adequado a assegurar o ressarcimento de eventuais danos causados ao Município de Lisboa.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- A cessação da licença implica a libertação da caução existente e, quando for o caso, a exigência de nova caução ao novo titular da licença.

Artigo 47.º

(Intransmissibilidade da licença)

- 1- A licença de utilização privativa do domínio público é intransmissível.
- 2- O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de transmissão, nos casos de trespasse, cessão de exploração ou de qualquer outro negócio jurídico em que se opere a transmissão de estabelecimento comercial relacionado com a licença de utilização privativa do domínio público.
- 3- Nas situações previstas no número anterior, a transmissão deve ser comunicada ao Município pelo transmitente, titular da licença, devendo o adquirente requerer o respetivo averbamento, desde que se mantenham todas as pré-existentes condições da mesma.
- 4- O ato de averbamento determina o pagamento da respetiva taxa, nos termos do respetivo regulamento.
- 5- A alteração das condições que estiveram na base da concessão da licença implica a sua caducidade, iniciando-se um novo processo.
- 6- O pedido de mudança da titularidade da licença de utilização privativa do domínio público só será deferido desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Encontrarem-se pagas as taxas devidas;
  - b) Estejam cumpridas todas as obrigações legais e condições estabelecidas no momento da atribuição da licença;
  - c) Não sejam pretendidas quaisquer alterações ao objeto do licenciamento, com exceção de obras de beneficiação ou mera conservação, as quais até podem ser condicionantes do deferimento do pedido de mudança de titularidade em causa;
  - d) O requerente apresente prova da legitimidade do seu interesse.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 7- Pela mudança de titularidade, o novo titular fica autorizado, após o pagamento da taxa devida pelo averbamento, a ocupar o espaço público até ao fim do prazo de duração da licença concedida ao anterior titular.

Artigo 48.º

(Caducidade da licença)

- 1- A licença de utilização privativa do domínio público caduca nas seguintes situações:
- a) Quando, nos casos de renovação, o interessado não pague a respetiva taxa;
  - b) Quando tiver expirado o período de tempo autorizado para a utilização privativa do domínio público;
  - c) Por morte, dissolução de pessoa coletiva, declaração de insolvência ou outra forma de extinção da condição de titular;
  - d) Por perda, por parte do titular da licença, do direito ao exercício da atividade relacionada, direta ou indiretamente, com a mesma;
  - e) Quando não exista pedido de renovação da licença ou em caso de indeferimento deste.
- 2- A caducidade da licença não confere direito a qualquer indemnização.

Artigo 49.º

(Cancelamento da licença)

1. A licença de utilização privativa do domínio público pode ser cancelada, a todo o tempo, nas condições previstas no número seguinte.
2. O cancelamento da licença ocorre quando o titular não cumpra as normas legais e regulamentares a que está sujeito ou quaisquer outras obrigações a que se tenha vinculado pelo licenciamento, designadamente quando:
- a) Não proceda à utilização no prazo e nas condições estabelecidas;
  - b) Tenha consentido a utilização por terceiro não autorizado;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- c) Tenha procedido à transmissão da licença;
  - d) Tenha procedido à realização de obras no bem objeto da licença sem a prévia autorização do Município ou sem licenciamento;
  - e) Não proceda a uma utilização regular e intensiva da licença.
3. O disposto no número anterior não prejudica o direito ao cancelamento da licença por razões de superior interesse público superveniente à data da sua emissão, designadamente quando se verifique que a utilização privativa é inconveniente, prejudicial ou perigosa para a circulação de peões ou veículos e afete a higiene, limpeza e estética dos lugares.
4. Ressalvado o cancelamento automático da licença por caducidade previsto no artigo anterior, o cancelamento por incumprimento é precedido de aviso prévio ao interessado, com a antecedência de 30 dias, com respeito pelo direito de audiência dos interessados nos termos gerais e não dá lugar a direito a qualquer indemnização.

Artigo 50.º

(Suspensão da licença)

- 1- De acordo com as condições do caso concreto, pode ser decidida a suspensão da licença de utilização privativa do domínio público pelo tempo necessário a corrigir a infração detetada.
- 2- Durante o tempo de suspensão, o titular fica obrigado a cumprir a ordem que lhe foi dirigida e impedido de levar a cabo a atividade que vinha exercendo ao abrigo da licença.
- 3- O incumprimento da ordem até ao final do prazo de suspensão determina o cancelamento da licença.

Artigo 51.º

(Alteração de local)

Quando imperativos de reordenamento do espaço ou manifesto interesse público assim o justificarem, pode ser decidida a transferência de local atribuído pela licença de utilização privativa do domínio público, sem direito a qualquer indemnização.

Artigo 52.º

(Desmontagem e remoção)

- 1- Nos casos de caducidade, cancelamento da licença ou alteração do local é ordenada a desmontagem e remoção do equipamento no prazo máximo de 10 dias, sem embargo do disposto nos regulamentos específicos.
- 2- Em caso de incumprimento, o infrator pode incorrer em processo de contraordenação nos termos tipificados e previstos nos regulamentos municipais específicos em vigor.
- 3- Verificando-se a ocupação da via pública sem a necessária licença ou em casos de iminente prejuízo do interesse público, procede-se à imediata remoção dos elementos ocupantes, notificando o infrator, sempre que possível, para efeitos de remoção voluntária, sem prejuízo do processo de contraordenação a que houver lugar pela falta de licenciamento de acordo com regulamento específico.
- 4- Em caso de recusa ou inércia do infrator quanto ao cumprimento da intimação para remoção voluntária, é o ato efetuado com intervenção dos serviços municipais competentes, a expensas do mesmo.
- 5- A restituição dos bens e materiais removidos faz-se mediante o pagamento de montante que o Município de Lisboa orçamentará consoante os encargos a suportar com a remoção, transporte e depósito.
- 6- A perda ou deterioração dos bens e materiais removidos não confere ao infrator qualquer direito a indemnização.
- 7- O ato de apreensão e depósito dos bens e materiais removidos do domínio público deve ser acompanhado pela Polícia Municipal que elaborará o correspondente auto.

Secção III

Utilização privativa do domínio público por concessão

Artigo 53.º

(Concessão)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- O Município de Lisboa pode atribuir a entidades privadas o direito ao uso ou exploração privativa de parcelas do domínio público municipal através da celebração de contrato administrativo de concessão.
- 2- O contrato de concessão está sujeito às condições previstas neste Regulamento, sem prejuízo do disposto no regime jurídico da execução dos contratos administrativos.
- 3- O direito resultante da concessão pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante, desde que precedidos de autorização do Município.
- 4- A violação do disposto no número anterior determina a nulidade dos atos aí previstos, nos termos da lei.

Artigo 54.º

(Prazo)

- 1- O prazo da concessão é fixado por deliberação dos competentes órgãos municipais no ato de atribuição do direito de uso de utilização privativa, de acordo com as condições definidas no procedimento, nos termos da lei.
- 2- O prazo da concessão não é suscetível de prorrogação, salvo estipulação específica e nos casos excecionais previstos na lei, sem prejuízo de poder ser atribuído direito de preferência ao concessionário em eventual futuro procedimento concorrencial promovido para a concessão de uso privativo sobre o terreno dominial.
- 3- Caso o procedimento previsto no número anterior seja a hasta pública e a concessionária haja exercido, no decurso do ato público, o seu direito de preferência, a entidade adjudicante reabre nova licitação entre o preferente e o candidato que tenha anteriormente licitado pelo valor mais elevado, terminando tal licitação logo que seja anunciado, por três vezes, o lance mais elevado e este não seja coberto.

Artigo 55.º

(Contrapartida)

- 1- Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 6.º, a atribuição do direito de uso privativo está sujeita a contrapartida financeira a apurar nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- A contrapartida financeira pode ser paga ao concedente em prestações mensais, anuais ou integralmente na data da assinatura do contrato de concessão.
- 3- Em casos excecionais devidamente fundamentados, mediante autorização do órgão executivo municipal, a contrapartida pode ser em espécie, aplicando-se à sua valorização os critérios estabelecidos nos artigos 32.º e seguintes.

Artigo 56.º

(Obrigações da concessionária)

- 1- Sem prejuízo das obrigações que venham a ser previstas no contrato de concessão, a concessionária obriga-se, designadamente, a:
  - a) Elaborar, requerer e instruir, a expensas suas, todos os projetos, pedidos de licenças ou alvarás necessários ao cumprimento da finalidade da concessão, bem como ao cumprimento das contrapartidas que venham a ser fixadas no contrato de concessão;
  - b) Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a implantação de construções, instalação e manutenção de equipamentos e o desenvolvimento da atividade no terreno dominial;
  - c) Assegurar os encargos de manutenção e funcionamento da área, dos edifícios, estruturas e equipamentos de apoio afetos à concessão, nomeadamente os relacionados com o consumo de eletricidade, água, gás e telecomunicações, bem como com a limpeza ou com quaisquer equipamentos de segurança;
  - d) Realizar, a expensas suas, quaisquer obras de conservação ou reparação que se revelem necessárias no decurso da vigência do contrato de concessão;
  - e) Manter a área, as edificações, estruturas e equipamentos afetos à concessão em bom estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade;
  - f) Sujeitar a autorização prévia do Município, nos termos legais, eventuais obras de reconstrução ou alteração de edifícios, estruturas e equipamentos afetos à concessão, salvo se, tratando-se de obras internas, estas não implicarem modificações na estrutura de estabilidade, cérceas, forma da fachada e forma das coberturas;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- g) Manter a vigilância que considere necessária nas edificações, instalações e equipamentos de apoio na área afeta à concessão e garantir a segurança de todos os utilizadores e frequentadores dos mesmos, não podendo o concedente ser responsabilizado por quaisquer danos, acidentes, roubos ou situações similares que neles ocorram;
- h) Avisar imediatamente o concedente sempre que tenha conhecimento de algum perigo ou ameaça séria sobre a área da concessão, respetivos equipamentos de apoio ou áreas de utilização pública, ou de que terceiros se arrogam reiteradamente o exercício de direitos sobre edificações erigidas na área concessionária;
- i) Contratar e manter os seguros necessários ao exercício da finalidade da concessão e que garantam o risco de incêndio e de destruição, por causas naturais ou de ação humana, das edificações existentes ou a construir no terreno dominial;
- j) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental, bem como praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utilizadores;
- k) Manter atualizado o inventário de todos os bens e equipamentos instalados na área concessionada, facultando-o ao concedente sempre que tal lhe seja solicitado;
- l) Colaborar com a fiscalização do concedente em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato de concessão ou de normas legais ou regulamentares aplicáveis;
- m) Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou inspeção em relação a qualquer das atividades que sejam desenvolvidas na área concessionada, acatando prontamente as suas ordens e instruções;
- n) Colaborar com as autoridades policiais em tudo o que lhe seja solicitado e esteja previsto em lei ou regulamento;
- o) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- p) Em caso de destruição, total ou parcial, das edificações existentes no terreno dominial e afetas ao direito de uso privativo, independentemente da respetiva causa, proceder à sua reconstrução;
  - q) Entregar, no termo da concessão, ao Município de Lisboa os bens que integram a área concessionada, incluindo os equipamentos necessários ao exercício da respetiva atividade.
- 2- O exercício pelo concedente das competências administrativas nos termos e dentro dos limites das normas legais, regulamentares e contratuais aplicáveis não isenta a concessionária do cumprimento das obrigações a que se encontra vinculada por efeito do contrato de concessão.
  - 3- A defesa contra a perturbação criada por terceiros ao exercício do direito de uso privativo sobre o terreno dominial pertence à concessionária, nos termos do contrato.
  - 4- Ressalvada disposição contratual específica, a execução do contrato está sujeita ao regime geral aplicável aos contratos administrativos, nos termos da lei.

Artigo 57.º

(Obrigações do concedente)

- 1- O concedente deve entregar, aquando da outorga contrato de concessão, o terreno dominial no estado em que se encontrava aquando do procedimento, sem onerações e com as edificações, estruturas e equipamentos que possam existir.
- 2- O concedente obriga-se a não perturbar o cumprimento do contrato por parte do concessionário, sem prejuízo do dever de fiscalizar e exercer os poderes e prerrogativas de autoridade necessários ao respetivo cumprimento.
- 3- O concedente colabora com a concessionária no cumprimento do contrato de concessão e com vista ao melhor aproveitamento possível do terreno dominial, abstendo-se de praticar quaisquer atos inúteis ou causadores de encargos desproporcionados à concessionária.
- 4- O exercício pelo concedente das prerrogativas e poderes conferidos por normas legais ou regulamentares não constitui obstáculo ao cumprimento das obrigações do concessionário.

Artigo 58.º

(Fiscalização pelo concedente)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 1- O concedente pode ter acesso ao terreno dominial na medida do estritamente indispensável para verificar o modo de exercício do direito de uso privativo e a sua conformidade com o contrato de concessão, nos termos da lei e deste Regulamento.
- 2- A fiscalização prevista no número anterior deve ser exercida de forma compatível com o normal exercício do direito de uso privativo objeto da concessão.

Artigo 59.º

(Encargos gerais de funcionamento)

- 1- São da responsabilidade da concessionária todos os encargos relativos ao licenciamento das instalações, equipamentos, atividade e exploração do terreno dominial, bem como à sua conservação e manutenção.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, constituem encargos da concessionária, designadamente os relativos ao fornecimento ou abastecimento de água, gás, eletricidade, comunicações e telecomunicações.
- 3- A concessionária deve privilegiar o recurso a fontes energéticas não poluentes e renováveis e adotar práticas ambientalmente responsáveis no exercício do seu direito de uso privativo.

Artigo 60.º

(Cessão da posição contratual)

- 1- A concessionária não pode, sem autorização prévia do concedente, transmitir a terceiros a posição jurídico-administrativa adquirida através do contrato de concessão, nem celebrar quaisquer negócios que conduzam, em termos materiais, total ou parcialmente, a um idêntico resultado transmissivo, incluindo negócios de subconcessão.
- 2- O disposto no número anterior não impede a celebração de contratos de fornecimento de bens ou de prestação de serviços necessários ou convenientes ao uso privativo objeto da concessão por parte da concessionária.
- 3- A violação do disposto no n.º 1 sujeita a concessionária à resolução sancionatória do contrato de concessão, nos termos do artigo seguinte.
- 4- Em caso de autorização da cessão da posição contratual, o concedente comunica tal facto, expressa e formalmente, ao cessionário.

- 5- No caso de sucessão legal de outra pessoa coletiva na posição jurídica assumida pelo concedente, essa vicissitude é de verificação automática, mas não dispensa a comunicação referida no número anterior.

Artigo 61.º

(Resolução sancionatória pelo concedente)

- 1- O concedente pode resolver unilateralmente o contrato de concessão, a título sancionatório, nomeadamente, nos seguintes casos:
- a) Quando a concessionária não iniciar a atividade a que está vinculada dentro do prazo estabelecido;
  - b) Incumprimento grave e reiterado do contrato por facto culposo da concessionária;
  - c) Utilização do terreno dominial para fim diverso do previsto contratualmente;
  - d) Encerramento ou não utilização do terreno dominial por período superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo ocorrendo motivo justificativo;
  - e) Atraso no pagamento da contrapartida financeira mensal ou anual, por período superior a 60 (sessenta) dias;
  - f) Oneração ou transmissão da concessão sem autorização prévia do concedente;
  - g) Apresentação da concessionária à insolvência ou declaração desta pelo tribunal;
  - h) Deficiências graves, sistemáticas e reiteradas na organização e regular funcionamento das edificações, estruturas e equipamentos instalados no terreno dominial, geradoras de insegurança para pessoas e bens;
  - i) Recusa grave e reiterada em proceder à manutenção e conservação das instalações e equipamentos afetos à concessão;
  - j) Oposição reiterada e injustificada ao cumprimento de decisões administrativas, nomeadamente ao exercício do poder contratual de fiscalização pelo concedente;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- k) Incumprimento grave e reiterado das normas e procedimentos obrigatórios nos termos legais e regulamentares, nomeadamente em matéria ambiental;
  - l) Em caso de sinistro, incumprimento da obrigação de reconstrução das instalações e equipamentos afetos à concessão;
  - m) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato de concessão.
- 2- Verificando-se um dos fundamentos de resolução do contrato de concessão indicados no número anterior, o concedente notifica a concessionária para que sejam integralmente cumpridas as obrigações em falta e corrigidos ou reparados os respetivos prejuízos, sendo para tal fixado o prazo razoavelmente necessário, nunca inferior a 30 (trinta) dias úteis.
- 3- Não sendo o incumprimento sanado nos termos do número anterior, o concedente pode, de imediato, resolver o contrato de concessão, mediante comunicação a enviar à concessionária por correio registado com aviso de receção.
- 4- Operada a resolução do contrato de concessão, a concessionária deve entregar ao concedente, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção da comunicação de resolução, o terreno dominial e as edificações nele existentes livres de quaisquer ónus ou encargos, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização à concessionária.

Artigo 62.º

(Resolução por motivos de interesse público)

- 1- O direito de uso privativo pode ser extinto pelo concedente por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, mediante o pagamento à concessionária de justa indemnização e ressarcimento nos termos previstos no número seguinte.
- 2- A justa indemnização prevista no número anterior inclui:
- a) O pagamento do justo valor de mercado das diversas instalações e equipamentos eventualmente implantados no terreno dominial pela concessionária e que revertam para o concedente, sendo o valor desses bens aferido com base na média de resultados das duas avaliações externas a promover, respetivamente, por cada uma das partes, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, desde que tal média não exceda 15% do valor de cada avaliação, caso em que se recorrerá a peritagem através de perito avaliador da lista oficial do Ministério da Justiça ou certificado pelo regulador do mercado de valores imobiliários, ou ainda a de

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

instância arbitral que se venha a constituir para o efeito por decisão do Presidente da Câmara Municipal;

- b) O ressarcimento de todas as perdas e danos sofridos pela concessionária em consequência da resolução contratual.

Artigo 63.º

(Resolução pela concessionária)

- 1- A concessionária tem o direito de resolver o contrato de concessão nos casos em que o concedente torne impossível o cumprimento das suas obrigações ou torne desproporcionadamente oneroso tal cumprimento, praticando atos que não sejam lícitos nos termos legais, regulamentares ou contratuais.
- 2- Sendo o Contrato resolvido nos termos do número anterior, a concessionária terá direito à justa indemnização determinada nos termos do n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 64.º

(Termo da concessão por decurso do prazo)

A extinção da concessão por decurso do prazo não confere ao concessionário o direito a qualquer indemnização.

Artigo 65.º

(Termo da concessão)

- 1- Todas as instalações e equipamentos reverterem gratuita e automaticamente para o concedente no termo da concessão, salvo se:
  - a) A desmontagem dos equipamentos, sendo possível, não implicar uma deterioração desproporcionada das instalações e do terreno dominial;
  - b) A concessionária reparar integralmente os danos causados com a desmontagem de equipamentos.
- 2- A concessionária obriga-se a entregar as instalações e equipamentos no estado em que se encontrarem, sem prejuízo do seu normal desgaste, livres de quaisquer ónus e encargos.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 3- O concedente entra na posse administrativa das instalações e equipamentos indicados no n.º 1 sem dependência de qualquer outra formalidade que não uma vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, a realizar pelo serviço municipal com competência em matéria de gestão patrimonial, para a qual são convocados os representantes da concessionária.
- 4- No termo da concessão, cessam automaticamente todas as relações contratuais que a concessionária tenha estabelecido com terceiros no contexto e para o desenvolvimento das atividades objeto do contrato de concessão.
- 5- É da responsabilidade da concessionária inserir nos contratos que originem e regulem as relações contratuais com terceiros os mecanismos necessários a permitir o cumprimento do disposto no número anterior, sempre sujeito a fiscalização pelo concedente.

Artigo 66.º

(Bens afetos à concessão)

- 1- Todos os bens, seja de que natureza for, que sejam necessários a que se desenvolva todo o conjunto de atividades na área concessionada são, por estatuto jurídico, bens afetos à concessão, nos termos previstos na lei.
- 2- Os bens são inventariados pelo Município de Lisboa, no momento da abertura ao público da atividade no terreno dominial, devendo tal inventariado ser atualizado anualmente, de modo a servir de referência para a reversão de todos os bens no termo da concessão.

Artigo 67.º

(Reversão)

Todas as construções, benfeitorias e equipamentos reverterem gratuita e automaticamente para o Município de Lisboa no termo da concessão.

Secção IV

Abastecimento de Combustíveis Líquidos

Artigo 68.º

(Finalidade)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- Sem prejuízo do disposto na lei quanto ao licenciamento da construção, instalação e exploração de estações de serviço ou postos de abastecimento, pode o Município atribuir o direito à ocupação do domínio público municipal para a instalação e exploração daquelas instalações.
- 2- Sempre que as condições técnicas e de localização o permitam, as instalações referidas no número anterior devem assegurar o fornecimento de qualquer outro tipo de energia ou combustível que esteja ou venha a estar regularmente comercializado em território nacional, sem prejuízo do prévio licenciamento e da instalação dos equipamentos que se mostrem necessários.
- 3- Salvo autorização prévia por escrito do Município de Lisboa, o concessionário não pode prestar na área concessionada quaisquer serviços ou exercer quaisquer atividades que não sejam os indicados nos números anteriores, conforme se trate de estação de serviço ou posto de abastecimento.
- 4- Ainda que a exploração de posto abastecedor ou estação de serviço decorra de atribuição de propriedade municipal em regime de direito de superfície, são aplicáveis as regras desta Secção.

Artigo 69.º

(Concessão e licença)

- 1- O direito à ocupação do domínio público municipal para os fins previstos no artigo anterior adquire-se por concessão ou por simples licença, devendo a primeira ser atribuída através de procedimento de hasta pública, nos termos regulados nos artigos 159.º e seguintes.
- 2- Nos casos em que não seja possível a instalação de infraestrutura de apoio para recebimento de pagamentos e emissão de faturas em bombas abastecedoras, designadamente por falta de largura regulamentar do respetivo passeio e o interessado seja proprietário ou arrendatário de imóvel confinante, o direito à ocupação do domínio público municipal faz-se através da atribuição de licença.
- 3- O prazo máximo de atribuição do direito à ocupação do domínio público municipal para os fins previstos no artigo anterior é de 20 anos por concessão e de 5 anos por licença.
- 4- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis deve entregar, na data da emissão da licença ou da assinatura do contrato de concessão, ao Município de Lisboa uma garantia bancária ou um seguro-caução, pagável à primeira solicitação, de valor igual ao das taxas devidas e de todas as obrigações emergentes da ocupação do domínio público.

Artigo 70.º

(Valor da concessão)

- 1- O valor base de licitação do direito à ocupação do domínio público municipal, para nova concessão de posto de abastecimento ou de estação de serviço existente é determinado através da atualização do valor arrematado pelo anterior concessionário, por aplicação do coeficiente de correção monetária publicada em Portaria, entre a data de início do anterior período de concessão e a data de lançamento do novo procedimento.
- 2- Para apurar o valor da concessão de novo posto de abastecimento ou de estação de serviço devem ser promovidas avaliações imobiliárias nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes, com recurso ao método de rendimento, devendo os peritos avaliadores ter em consideração a localização e o tráfego existente e previsível na respetiva zona durante o prazo da concessão.

Artigo 71.º

(Adicional à taxa da licença)

- 1- Sem prejuízo das taxas previstas no Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Lisboa, o titular do direito à ocupação do domínio público municipal deve pagar anualmente a quantia correspondente a 2,5% do valor de arrematação na hasta pública de que resultou o seu direito.
- 2- O pagamento referido no número anterior deve ser efetuado na Tesouraria do Município até ao dia 30 de junho de cada ano, sob pena de cancelamento da respetiva licença ou, em alternativa, de aplicação de sanção pecuniária correspondente a 10% ou 50% do valor devido, consoante o pagamento seja feito até 31 de dezembro do ano em que seja devido ou para lá dessa data, respetivamente.
- 3- O previsto no n.º 1 do presente artigo só se aplica a situações constituídas em data posterior à da entrada em vigor do presente Regulamento.

Artigo 72.º

(Licenciamento)

- 1- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal deve promover o licenciamento da construção e instalação dos equipamentos necessários à venda de combustíveis no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis após a emissão da licença ou a assinatura do contrato de concessão.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 2- Decorridos 30 (trinta) dias úteis sobre o termo do prazo previsto no número anterior sem que o respetivo interessado tenha entregado o pedido de licenciamento devidamente instruído, promove-se o cancelamento da licença ou a resolução do contrato de concessão, nos termos previstos nos artigos 49.º e 61.º.
- 3- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal deve realizar as obras e os trabalhos necessários à instalação da bomba abastecedora, do posto de abastecimento ou de estação de serviço, no prazo previsto no licenciamento.
- 4- A licença de exploração da bomba abastecedora, do posto de abastecimento ou de estação de serviço deve ser requerida no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da vistoria ou da data da atribuição da licença ou da notificação do despacho da adjudicação definitiva da concessão, nas situações em que já se encontrem instalados e em funcionamento os equipamentos necessários ao abastecimento de combustíveis e o titular do direito à ocupação do domínio público municipal não pretenda realizar obras de alteração.

Artigo 73.º

(Regime de ocupação e utilização)

- 1- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal deve iniciar a atividade de fornecimento de combustíveis no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da emissão da licença de exploração.
- 2- Para efeitos do número anterior, o titular do direito à ocupação do domínio público municipal paga uma multa diária por cada dia de atraso no início da atividade, no montante correspondente a 2 (duas) vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), salvo se justificadamente o atraso lhe não for imputável.
- 3- Sem prejuízo do disposto no número anterior, em caso de atraso no início da exploração por prazo superior a 90 (noventa) dias úteis, pode o Município promover o cancelamento da licença ou a resolução do contrato de concessão nos termos previstos nos artigos 49.º e 61.º.
- 4- A exploração deve ser feita de forma continuada e sem interrupções que não sejam resultantes e estritamente necessárias pela própria natureza da atividade, salvo por caso fortuito, caso de força maior, acordo com o Município de Lisboa ou imposição administrativa.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5- Para efeitos do número anterior, o titular do direito à ocupação do domínio público municipal paga uma multa diária por cada dia de interrupção injustificada da atividade de exploração, no montante correspondente a 1 (uma) vez o valor da RMMG.
- 6- A interrupção injustificada da exploração da atividade por prazo superior a 90 (noventa) dias úteis, seguidos ou interpolados, confere ao Município o direito de cancelar a licença ou resolver o contrato de concessão.

Artigo 74.º

(Obrigações do titular do direito à ocupação do domínio público municipal)

- 1- Para além do previsto no artigo 56.º, no exercício da atividade de revenda de combustíveis líquidos, o titular do direito à ocupação do domínio público municipal está obrigado a:
  - a) Fornecer, manter e substituir os equipamentos, móveis e utensílios fundamentais para a exploração das atividades na parcela dominial;
  - b) Manter todas as instalações e serviços que integram a parcela dominial adequadamente dimensionados à evolução do tráfego, de modo a garantir a qualidade dos serviços prestados e a não prejudicar a normal circulação rodoviária;
  - c) Garantir que as instalações, equipamentos e serviços prestem adequada satisfação sob os aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionem serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos utentes;
  - d) Ser diligente quanto ao aprovisionamento de bens que sejam vendidos, garantindo a sua permanente disponibilização aos utentes, sem interrupções;
  - e) Manter, quando exigíveis, instalações sanitárias limpas e asseadas e com os utensílios de higiene necessários.
- 2- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis líquidos deve ainda:
  - a) Manter em perfeito estado de conservação e limpeza todas as zonas, instalações e equipamentos que integram o terreno dominial, nomeadamente as edificações, pavimentos e equipamentos, bem como as infraestruturas;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- b) Garantir a existência, durante vinte e quatro horas por dia, de meios humanos e meios eletrónicos de prevenção e deteção, com a função de assegurar a vigilância permanente de todas as instalações.
- 3- Para efeitos da alínea b) do número anterior, a parcela dominial deve ser equipada com um sistema de filmagem constante, com gravação de imagens e com comunicação direta às autoridades policiais.
- 4- Todos os equipamentos instalados no terreno dominial, destinados a prestar ou a criar as condições adequadas para a prestação dos serviços de apoio aos utentes, terão de estar sempre em bom estado de conservação e utilização e ser imediatamente substituídos ou atualizados quando não cumpram a sua função ou revelem falta de capacidade ou operacionalidade.
- 5- As revisões e reparações dos equipamentos, quando necessárias, são efetuadas a expensas do titular do direito de ocupação do domínio público municipal, no mais curto espaço de tempo possível, de forma a minimizar os impactos sobre o normal funcionamento da atividade exercida.

Artigo 75.º

(Horário de funcionamento)

As estações de serviço e os postos de abastecimento de combustível devem funcionar ininterruptamente (24 horas), todos os dias do ano.

Artigo 76º

(Identificação e publicidade)

- 1- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis líquidos obriga-se a manter a sua designação corretamente identificada e bem visível, de modo a indicar com clareza o responsável pela atividade exercida.
- 2- A publicidade dirigida às atividades de promoção de vendas de produtos combustíveis e lubrificantes no terreno dominial está sujeita ao pagamento das taxas previstas na tabela de taxas e outras receitas municipais.

Artigo 77.º

(Sinalização)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

Compete ao titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis líquidos adquirir, instalar, montar e manter a sinalização indispensável à segurança das entradas, saídas e da circulação no interior do terreno dominial.

Artigo 78.º

(Mudança de local)

- 1- Sempre que o interesse público o justifique, o Município de Lisboa pode determinar a mudança do posto de abastecimento ou estação de serviço, havendo lugar a indemnização do titular do direito à ocupação do domínio público municipal nos casos em que tal mudança implique a perda de instalações e, ou, equipamentos.
- 2- A indemnização prevista no número anterior é calculada pelo valor residual dos bens não totalmente amortizados e dos investimentos não recuperáveis, mediante prova documental contabilística apresentada pelo respetivo titular e aceite pelo Município de Lisboa.
- 3- O concessionário que não aceite a mudança de local tem o direito de ser ressarcido pelo valor pago pela concessão, na proporção do período ainda em falta para o respetivo termo, sem prejuízo da indemnização prevista no número anterior.

Artigo 79.º

(Exclusão de responsabilidade)

O titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis não terá direito de reclamação ou indemnização, seja a que título for, em consequência de alterações de tráfego na via em que se situa o terreno dominial resultantes de obras de beneficiação, reparação e alargamento da via pública, de medidas de carácter policial ou encerramento temporário.

Artigo 80.º

(Responsabilidade extracontratual)

O titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis é responsável por todos os danos causados ao Município de Lisboa ou a terceiros, em resultado da sua ação ou omissão.

Artigo 81.º

(Seguros e responsabilidade civil)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 1- O titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis deve celebrar e manter em vigor, durante o prazo de exercício da atividade no terreno dominial, os seguros que a seguir se discriminam:
  - a) Seguro de cobertura de perdas e danos acidentais causados à infraestrutura construída ou instalada, bem como de perdas e danos acidentais sofridos pelos equipamentos, máquinas e aparelhagens afetos à exploração da atividade no terreno dominial, que garanta o valor de reconstrução ou substituição;
  - b) Seguro relativo ao depósito, manuseamento e abastecimento de combustíveis e de responsabilidade ambiental;
  - c) Seguro de responsabilidade civil de exploração, que garanta a responsabilidade civil extracontratual derivada dos riscos da atividade exercida;
  - d) Seguros de acidentes de trabalhos, nos termos da lei.
- 2- A realização de obras de construção no terreno dominial exige a prévia contratação de seguro de responsabilidade civil.

Artigo 82.º

(Cessão da posição contratual)

- 1- É proibida a cessão da posição contratual por parte do titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis, bem como a celebração de quaisquer contratos que, mesmo sem essa denominação, pretendam objetivamente obter resultado semelhante ou idêntico, total ou parcial, incluindo a subconcessão ou a alienação de participações sociais que representem mais de 75% do capital social da sociedade titular do direito à ocupação, sem a prévia autorização do Município.
- 2- Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve o titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis remeter ao Município toda a documentação necessária que permita aferir se o cessionário cumpre as exigências legais e regulamentares necessárias ao exercício da respetiva atividade.
- 3- Quando a autorização seja dada, é promovido o averbamento das respetivas licenças a favor do novo titular, que fica sujeito ao cumprimento de todas as obrigações que impendiam sobre o transmitente e as previstas na lei.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 4- Quaisquer atos praticados ou contratos celebrados, em desrespeito pelo disposto nos números anteriores, confere ao Município de Lisboa o direito de promover o cancelamento da licença ou a resolução do contrato de concessão, nos termos previstos nos artigos 49.º e 61.º, sendo perdida e executada de imediato a caução prestada pelo titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis.

Artigo 83.º

(Reconstituição de caução)

- 1- Nos casos em que seja executada a caução, o titular do direito à ocupação do domínio público municipal para revenda de combustíveis tem a obrigação de a reconstituir, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tome conhecimento da execução da caução, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 69.º.
- 2- A não reconstituição da caução no prazo determinado no número anterior confere ao Município o direito de cancelar a licença ou de rescindir o contrato de concessão.

Artigo 84.º

(Cancelamento da licença e rescisão da concessão)

- 1- A licença de utilização privativa do domínio público é cancelada caso se verifique uma das situações enumeradas no artigo 49.º ou na presente Secção.
- 2- Para além das situações previstas na presente Secção, o Município de Lisboa pode rescindir o contrato de concessão com base num dos fundamentos previstos nos artigos 61.º e 62.º.
- 3- Verificando-se um dos casos de incumprimento que, nos termos dos números anteriores, possam motivar o cancelamento da licença ou a rescisão do contrato de concessão, o Município de Lisboa notifica o titular do direito à ocupação do domínio público municipal para que, no prazo que razoavelmente lhe seja fixado em atenção à situação em causa e aos interesses dos utentes, sejam integralmente cumpridas as suas obrigações e corrigidas ou reparadas as consequências, quando possível.
- 4- Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de Lisboa pode cancelar a licença ou rescindir, de imediato, o contrato de concessão, mediante comunicação enviada ao titular do direito à ocupação do domínio público municipal, por correio registado com aviso de receção, com a perda da caução prestada e sua imediata execução.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 5- Rescindida a concessão, ou terminada por qualquer outra causa, é obrigação do concessionário promover a retirada dos tanques enterrados existentes e a descontaminação dos solos, exceto o previsto no número seguinte.
- 6- Quando a retirada dos tanques não for viável, pode o Município autorizar a sua entronização em condições de total segurança, mantendo-se a obrigação do concessionário quanto à descontaminação dos solos municipais.

Secção V

Concessão de exploração

Artigo 85.º

(Concessão de exploração)

- 1- Através de ato ou contrato administrativo podem ser transferidos para particulares, durante um período determinado de tempo e mediante o pagamento de taxas, poderes de gestão e de exploração de bens do domínio público, designadamente os de autorização de uso comum e de concessão de utilização privativa.
- 2- A concessão que confira ao concessionário o poder de atribuir a terceiros a utilização privativa do domínio público deve incluir as principais cláusulas que estipulem os termos dessa utilização.
- 3- O prazo da concessão não deve exceder 30 anos, improrrogáveis.
- 4- O prazo e outros elementos essenciais do contrato de concessão só podem ser alterados em casos excepcionais devidamente fundamentados, quando condição de reposição do equilíbrio económico do contrato.

Artigo 86.º

(Ocupação de subsolo e espaço aéreo em domínio público municipal)

- 1- A ocupação do subsolo e do espaço aéreo em domínio público municipal obedece ao regime da dominialidade pública, só sendo suscetível de uso comum extraordinário nos termos e condições previstas neste Regulamento, incluindo a sujeição ao princípio da onerosidade.

- 2- O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de desafetação de domínio em espaço aéreo ou subsolo nos termos da lei, permitindo a convivência espacial de regimes distintos.

### CAPÍTULO III

#### Gestão do Domínio Privado Municipal

##### Secção I

##### Disposições Gerais

##### Artigo. 87 °

##### (Regime jurídico)

- 1- O Município de Lisboa, no âmbito da gestão do domínio privado imobiliário, pode estabelecer relações jurídicas subordinadas ao direito civil, em operações ativas ou passivas, sujeitas nomeadamente, arrendamento, locação financeira imobiliária, alienação, com ou sem recurso a locação financeira, permuta, constituição de direitos reais sobre imóveis, comodato e outras legalmente consentidas.
- 2- Sempre que o interesse público o exija, nomeadamente em função do interesse e dos fins a prosseguir com os imóveis, pode o Município de Lisboa adquirir ou ceder imóveis através de autorização, cedências de utilização ou outros títulos legalmente admitidos, em conformidade com as condições definidas neste Regulamento.

##### Artigo 88°

##### (Operações ativas)

- ± No âmbito da gestão do domínio privado municipal, o Município de Lisboa pode celebrar os atos e negócios jurídicos necessários à prossecução das suas atribuições, designadamente os seguintes:
- a) Adquirir o direito de propriedade ou outros direitos reais de gozo sobre imóveis, a título oneroso ou gratuito, para instalação ou funcionamento de serviços municipais ou para a realização de outros fins de interesse público;
  - b) Tomar e dar de arrendamento, com ou sem opção de compra, os imóveis adequados à prossecução dos objetivos estratégicos de gestão patrimonial de acordo com o interesse público;

- c) Alienar, permutar e constituir direitos reais sobre imóveis no âmbito da gestão patrimonial, com respeito pelos pilares e objetivos estratégicos aprovados pelos órgãos municipais;
- d) Celebrar contratos interadministrativos com outros entes públicos com incidência patrimonial, no âmbito do dever de cooperação e colaboração institucional e para a prossecução de finalidades públicas de interesse municipal;
- e) Celebrar contratos de comodato e acordos de cedência temporária a outras entidades públicas ou privadas como forma de apoio às atividades exercidas, desde que se inscrevam no âmbito das atribuições municipais ou prossigam finalidade de interesse público municipal;
- f) Receber e aceitar imóveis a título de herança, doação ou legado e outras formas de aquisição originária e derivada, nos termos legalmente definidos;
- g) Adquirir prédios urbanos por força de dação em cumprimento no âmbito de compensações urbanísticas que sejam devidas em conformidade com o regime referido na alínea anterior, podendo, sempre que um bem imóvel não se encontre descrito no registo predial ou quando haja dúvidas acerca dos respetivos limites ou características, o Município fazer uso do procedimento de justificação administrativa previsto na lei;
- h) Adquirir terrenos para o domínio privado por via de cedência obrigatória ou de compensação em espécie no âmbito de operações urbanísticas ou de contrato, nos termos do estabelecido no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e do disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Lisboa, através da aceitação de prédios urbanos a título de cedências ou compensações em espécie, designadamente frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações emergentes da operação urbanística na sua localização ou noutro local da Cidade.

#### Artigo 89.º

#### (Operações passivas)

- 1- O Município de Lisboa pode afetar os bens imóveis municipais à realização de fins de interesse público inscritos nas suas atribuições, designadamente de fins de carácter cultural, desportivo, habitacional e social.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- O disposto no número anterior não prejudica o dever que impende sobre o Município de Lisboa de promover uma política de gestão eficiente pela rentabilização e valorização do seu património imobiliário através da celebração dos negócios jurídicos legalmente admitidos, designadamente arrendamento, alienação ou constituição de outros direitos reais de gozo sobre bens imóveis municipais que não sejam necessários à realização de fins de interesse público.
- 3- O Município de Lisboa pode celebrar contratos administrativos e acordos de cedência temporária de imóveis municipais com Juntas de Freguesia e outras entidades públicas ou privadas de reconhecido interesse público.

Artigo 90.º  
(Competência)

A competência para autorizar as operações previstas nos artigos anteriores é dos órgãos municipais legalmente competentes, nos termos do disposto nos artigos 18º e seguintes.

Secção II

Aquisição

Artigo 91.º  
(Consulta ao mercado)

- 1- A aquisição onerosa do direito de propriedade sobre bens imóveis é precedida de uma consulta ao mercado imobiliário realizada pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial.
- 2- A consulta ao mercado imobiliário efetua-se através da publicação de anúncios em sítio da Internet de acesso público.
- 3- Dos anúncios devem constar as características e a localização do imóvel pretendido, bem como o prazo e o modo de recebimento das propostas.
- 4- O competente serviço municipal promove a realização de vistoria para apurar o estado de conservação do imóvel identificado e realiza avaliações imobiliárias, nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes.
- 5- Podem ser solicitados ao proponente vendedor quaisquer esclarecimentos ou documentos que se julguem úteis para a interpretação da proposta.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 6- O serviço municipal competente elabora relatório de análise das propostas recebidas que inclui a respetiva avaliação imobiliária e emite parecer devidamente fundamentado.

Artigo 92.º

(Aquisição sem consulta ao mercado)

- 1- Sempre que a urgência, as características e localização do bem imóvel ou a natureza jurídica da aquisição o justifiquem, pode a Direção Municipal de Gestão Patrimonial propor fundamentadamente ao Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador com competências delegadas em matéria de património a dispensa da consulta ao mercado.
- 2- O parecer referido no número anterior deve ser acompanhado de relatório de vistoria sobre o estado do imóvel e de avaliações imobiliárias realizadas de acordo com o previsto nos artigos 32.º e seguintes.
- 3- O exercício do direito legal de preferência inscreve-se no âmbito do n.º 1.
- 4- No âmbito do procedimento de consulta para efeito do exercício do direito legal de preferência, a decisão municipal tomada sobre a intenção de venda efetuada pelos mesmos requerentes, para o mesmo imóvel e nas mesmas condições, junto da Casa Pronta, exonera a reapreciação do mesmo pedido, nas mesmas condições e circunstâncias, prejudicando eventual procedimento administrativo deduzido junto do Município à margem daquela plataforma.

Artigo 93.º

(Procedimento de aquisição)

- 1- Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 91.º e no artigo 92.º, compete ao Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador com competências delegadas em matéria de património pronunciar-se sobre o parecer emitido pelos serviços e decidir submeter a correspondente proposta à apreciação dos órgãos municipais competentes.
- 2- O Código do Procedimento Administrativo aplica-se à formação do contrato, sem prejuízo de regimes especiais específicos.

Artigo 94.º

(Heranças, legados e doações)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- A Câmara Municipal pode deliberar aceitar heranças, legados e doações a benefício de inventário constituídas em parte ou em todo por bens imóveis, nos termos da lei.
- 2- A instrução do procedimento de aceitação compete à Direção Municipal de Gestão Patrimonial, que deve promover a vistoria e realizar a avaliação imobiliária, bem como as diligências necessárias à averiguação da conveniência da aceitação da herança, legado ou doação e das suas condições ou encargos, aplicando-se, com as devidas adaptações, o previsto no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 95.º

(Cedências e compensações urbanísticas)

- 1- Quando nos termos da lei, de operação urbanística e ou de contrato de urbanização, forem devidas compensações ao Município, os órgãos municipais competentes podem autorizar que, no todo ou em parte, o pagamento seja feito por dação em cumprimento, com a transferência para a propriedade municipal de terrenos ou prédios, incluindo frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações emergentes da operação urbanística na sua localização ou noutra local da Cidade, como previsto na alínea h) do artigo 88.º, aplicando-se a este propósito o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL).
- 2- Salvo casos excecionais devidamente fundamentados, não são aceites por dação em cumprimento prédios urbanos que obriguem a regime de compropriedade ou que não estejam juridicamente autonomizados.
- 3 - O método de determinação do valor a atribuir ao ativo imobiliário a dar ao Município em dação em cumprimento segue o estabelecido no RMUEL e nos artigos 32.º e seguintes do presente Regulamento, com base no que se submeterá a decisão do órgão municipal competente tal forma de cumprimento da obrigação de compensação.
- 4 - O critério base de valorização aplicável para este efeito terá em consideração os aspetos cumulativos seguintes:
  - a) Tipo de utilização, identificada como “afetação” no Código do ~~IMI~~ Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);
  - b) Estado ou percentagem de conclusão da obra do edificado;
  - c) Incidência do valor do terreno, traduzido na percentagem de área de implantação nos termos do art.º 45.º nº 2 do CIMI.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5 - Os edifícios ou frações que nos termos do n.º 1 forem recebidos para equipamento, construídos ou em estado inacabado, “em tosco”, são valorizados para efeito de utilização como destinados a serviços e a quantificação da sua afetação corresponde ao coeficiente de afetação  $Ca= 1,10$  para “serviços”, de acordo com o artº 41.º do CIMI.
- 6 - Para efeito do estado de conclusão do edificado previsto na alínea b) do n.º 4, consideram-se frações autónomas ou edifícios em “tosco” todos aqueles que não possuem ou que têm por executar os trabalhos referidos na alínea a), considerando-se executados os previstos na alínea b) desta disposição, nos termos seguintes:
- a) Trabalhos não executados: revestimentos de pavimentos, paredes e tetos, com exceção da betonilha de regularização; alvenarias interiores; instalações elétricas, de águas e esgotos, com exceção das colunas e ligações que são comuns ao edifício; armaduras de iluminação e aparelhagens elétricas; carpintarias; equipamentos especiais de climatização, deteção e combate a incêndios ou intrusão;
- b) Trabalhos executados: alvenarias exteriores; vãos das janelas, incluindo caixilharias e vidros; portas exteriores, pintura, reboco e revestimentos finais de paredes exteriores.
- 7 - Para efeito de estimativa da percentagem de obra concluída, de acordo com a descrição dos trabalhos executados do artigo anterior, fixa-se a percentagem de execução num valor médio de 54,70% em função de um edifício-tipo. Pode ser ponderada a consideração de uma percentagem diferente de execução, mediante análise do caso específico, e confirmando-se ser do interesse do Município.
- 8 - O valor do terreno, assumido como uma percentagem sobre o valor da construção como concluída, varia consoante a localização, recorrendo-se, neste caso, ao valor estabelecido no art.º 45º nº 2 do CIMI para %ai (percentagem do valor de área de implantação), e que é consultável na plataforma eletrónica da Autoridade Tributária e Aduaneira.
- 9 - Para efeito do disposto nos números anteriores de 3 a 8, o valor atual do imóvel corresponde ao valor do terreno na sua totalidade, acrescido do valor da construção na percentagem que está executada, tendo em consideração os custos diretos e os custos indiretos para a formação do valor. Para a finalidade em análise, considera-se como valor do edificado o VPT (valor patrimonial tributário) determinado com todas as regras dos art.º 38.º e seguintes do CIMI. Assim, o valor atual do imóvel, no estado em que se encontra, é obtido por:

$$\text{Valor atual} = \%ai \times VPT + 0,547 \times (1 - \%ai) \times VPT$$

Sendo:

Valor atual – Valor do edificado a ceder no estado em que se encontra;

VPT – Valor patrimonial tributário do imóvel a ceder, no estado de concluído, e determinado de acordo com o CIMI;

%ai – Valor da área de implantação, em percentagem, conforme art.º 45.º n.º 2 do CIMI;

0,547 – Percentagem de execução da obra (54,7%) correspondente aos trabalhos descritos no n.º 6 deste artigo.

- 10 - Para efeitos do disposto no número anterior, devem os serviços municipais competentes em matéria de urbanismo remeter toda a informação necessária à Direção Municipal de Gestão Patrimonial, para realização desta avaliação, com os critérios indicados nos números anteriores, tendo em vista determinar o valor atual do edificado em causa e a elaboração do parecer quanto à adequabilidade e conveniência da sua entrada na esfera jurídica do Município.
- 11 - O previsto no presente artigo para as compensações é, com as devidas adaptações, aplicável às cedências obrigatórias devidas ao Município por força de lei ou de contrato celebrado nos seus termos, constituindo o respetivo alvará título bastante para registo ou, quando este não exista, o contrato outorgado entre as partes.
- 12 - O particular obrigado à cedência no âmbito de operação urbanística pode acordar, mediante contrato com o Município, na antecipação da respetiva transferência para a propriedade municipal, sem prejuízo de novas cedências caso a operação urbanística assim o exija.
- 13 - Os prédios que vierem à propriedade municipal com usos vinculados nos termos do previsto no presente artigo ficam sujeitos ao regime estabelecido na lei, conforme o disposto nos artigos 29.º e 30.º.

#### Artigo 96º

(Locação financeira)

1. Quando, por motivos de interesse público, não seja possível ou conveniente a aquisição imediata de determinado imóvel, o Município de Lisboa pode celebrar contratos de locação financeira.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

2. A opção pela celebração de um contrato de locação financeira, porque geradora de encargos financeiros plurianuais, carece de autorização prévia da Assembleia Municipal mediante proposta fundamentada da Câmara Municipal.
3. Na proposta referida no número anterior, devem constar expressamente:
  - a) A fundamentação das razões justificativas do recurso à locação financeira;
  - b) A estimativa do valor global do contrato feita com base no valor total das prestações acrescido do valor residual, se o houver;
  - c) A fixação do limite máximo do encargo correspondente a cada ano económico;
  - d) A justificação do equilíbrio na distribuição temporal dos encargos.
4. É aplicável à locação financeira, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 91.º e 93.º.

Artigo 97.º

(Venda forçada)

- 1- Em caso de incumprimento da obrigação de reabilitar, por parte dos proprietários devidamente notificados, o Município pode recorrer à venda forçada do edifício em hasta pública, a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido para o efeito contado da data da arrematação, nos termos, condições e limites previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- 2- Para além do incumprimento da operação de reabilitação urbana prevista no número anterior podem ainda ser sujeitos à venda forçada os proprietários que não cumpram os ónus e deveres decorrentes de regeneração prevista em plano municipal nos termos previstos na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.
- 3- Os edifícios em estado ruína ou sem condições de habitabilidade, bem como as parcelas resultantes da sua demolição, podem ser sujeitos a venda forçada nos termos e condições definidas nos regimes previstos nos artigos que antecedem.
- 4- O disposto nos números anteriores subordina-se à circunstância legal que obriga a que venda forçada só possa ter lugar quando outros meios menos lesivos não sejam suficientes para assegurar a prossecução das finalidades de interesse público em causa.

- 5- A venda forçada, de acordo com os regimes jurídicos mencionados nos n.ºs 1 e 2, desta disposição, pode realizar-se em alternativa à expropriação por motivo de utilidade pública.

Artigo 98.º

(Expropriação)

- 1- A expropriação tem carácter excecional, pelo que só pode ser usada quando não seja possível utilizar outro meio para a prossecução do interesse público municipal, incluindo a aquisição do imóvel pela via do direito privado, e exige o reconhecimento de utilidade pública através de declaração específica, não podendo desrespeitar o princípio da proporcionalidade nos termos do Código das Expropriações.
- 2- O carácter excecional da expropriação obriga a que a mesma só possa ter lugar quando a constituição de uma servidão de direito administrativo ou de outros meios menos lesivos não seja suficiente para assegurar a prossecução das finalidades de interesse público em causa, como previsto na lei.
- 3- A declaração de utilidade pública para efeito de expropriação, independentemente do órgão competente para a sua emissão nos termos da Lei, tem por base o Plano Diretor Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU), Plano de Pormenor (PP) desde que plenamente válidos e eficazes.
- 4- Para efeito do disposto no número anterior, o conteúdo material do PDM identificará as áreas de interesse público para efeitos de expropriação, bem como definirá as respetivas regras de gestão de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
- 5- Sem prejuízo do disposto nos números que antecedem, pode ser necessário recorrer à expropriação para a execução de operações de reabilitação sistemáticas, mediante prévia aprovação das áreas de reabilitação urbana através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ou através de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- 6- O processo expropriativo e a competência para a declaração de utilidade pública são estabelecidos no Código das Expropriações.
- 7- À expropriação de bens imóveis aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 4 e 6 do artigo 91.º e demais legislação aplicável.

Artigo 99.º

(Competência para a declaração de utilidade pública)

- 1- Nos termos do Código das Expropriações, é da competência do ministro a cujo departamento compete a apreciação final do processo:
  - a) A declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles inerentes;
  - b) A declaração de utilidade pública do resgate não prevista nos respetivos contratos das concessões ou privilégios outorgados para a exploração de obras ou serviços de utilidade pública e ainda da expropriação dos bens ou direitos a eles relativos.
- 2- A competência para a declaração de utilidade pública da iniciativa do Município para efeito de concretização de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficaz é da respetiva Assembleia Municipal, através de deliberação tomada por maioria dos membros em efetividade de funções, sendo comunicada ao membro do Governo responsável pela área da administração local.
- 3- A aprovação de Operação de Reabilitação Urbana referida no artigo 102.º constitui causa de utilidade pública para efeito de expropriação dos imóveis existentes na área abrangida, bastando, neste caso, a produção de ato administrativo que individualize os bens a expropriar por parte da Câmara Municipal ou da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação nos termos consentidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Artigo 100.º

(Finalidades da expropriação)

- 1- Nos termos e condições definidas no n.º 1 do artigo anterior, o Município pode recorrer à expropriação para prosseguir as finalidades públicas definidas na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, designadamente as seguintes:
  - a) Realização de operações urbanísticas incluindo a execução de planos municipais nas condições referidas no n.º 2 do artigo anterior;
  - b) Reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas;
  - c) Realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- d) Instalação de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;
  - e) Integração de terrenos na titularidade pública do solo para a prossecução de fins de utilidade pública;
  - f) Execução de programas e planos territoriais.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior podem, nos termos da lei, designadamente, ser expropriados por causa de utilidade pública da execução do plano:
- a) As faixas adjacentes contínuas, de acordo com o previsto nos planos territoriais, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros espaços de utilização coletiva;
  - b) Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de áreas urbanas, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da notificação;
  - c) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, implantação fora do alinhamento, más condições de segurança e salubridade ou falta de qualidade estética, quando os proprietários não derem cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 18 (dezoito) meses, à notificação que, para esse fim, lhes for feita, sem prejuízo do disposto quanto à reestruturação da propriedade.
- 3- A utilidade pública das expropriações decorrente das finalidades legalmente definidas nos números anteriores, pode, designadamente, ser declarada para os fins concretos seguintes:
- a) Realização de vias, rodovias, túneis e instalações acessórias;
  - b) Sistemas de transportes públicos;
  - c) Reservatórios, estruturas de distribuição, irrigação e escoamento de água ou saneamento;
  - d) Recolha e tratamento de lixo;
  - e) Cemitérios públicos, praças, jardins e outros lugares públicos;
  - f) Instalações públicas, sociais, culturais e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
  - g) Preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- h) Recuperação e reconversão urbanística de imóveis em zonas degradadas;
- i) Proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;
- j) Estruturas de proteção contra deslizamentos de terras, cheias ou outros mecanismos de defesa contra desastres naturais;
- k) Habitações sociais;
- l) Estabelecimentos de ensino públicos;
- m) Instalações desportivas e mercados públicos;
- n) Outras casos de interesse público municipal desde que subsumíveis às finalidades públicas definidas na lei.

4 - Os prazos a que se referem as alíneas b) e c) do n.º 2 referem-se ao início das obras como previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 101.º

(Procedimento expropriativo)

- 1- O procedimento expropriativo desencadeado pelo Município obedece ao disposto no Código das Expropriações.
- 2- Para efeito de intervenção no procedimento de expropriação, consideram-se interessados:
  - a) O expropriado, comproprietário ou co-herdeiro e demais titulares de qualquer direito real ou ónus sobre o bem a expropriar, nomeadamente superficiário, usufrutuário, credor hipotecário, credor com privilégio, comodatário, usuário e morador usuário;
  - b) Os arrendatários de prédios rústicos ou urbanos.
- 3- No Município, a condução do processo de expropriação em conformidade com a deliberação municipal é feita pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial, de acordo com o Código das Expropriações, e compreende as fases seguintes:
  - i. Promoção da realização de avaliações prévias por perito da lista oficial do Ministério da Justiça;
  - ii. Se a expropriação não tiver carácter urgente procede-se à notificação aos interessados informando-os da intenção de expropriar e da proposta de aquisição pela via do direito privado;

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- iii. Celebração dos contratos de compra e venda em que haja acordo com os particulares na aquisição e venda pelo direito privado;
  - iv. Na falta de acordo é elaborada uma Proposta a requerer a declaração de utilidade pública a submeter à aprovação da Câmara e Assembleia Municipal, caso seja para a execução de um instrumento de gestão urbanística do Município, ou para requerer o pedido ao Governo, sob proposta da Câmara, nas demais situações previstas na lei.
- 4- Obtida a declaração de utilidade pública pela Assembleia Municipal ou pelo Governo, consoante o caso, nos termos do número anterior, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial realiza os seguintes procedimentos da fase expropriativa:
- a) Notificação dos interessados da aprovação da declaração de utilidade pública, dirigindo proposta indemnizatória;
  - b) Realização da vistoria “*ad perpetuam rei memoriam*” dos bens a expropriar, por perito indicado pelo Tribunal da Relação, para fixação dos elementos de prova relevantes para a ulterior avaliação;
  - c) Efetivação da posse administrativa dos bens, sendo lavrado o competente auto, e dando início aos trabalhos previstos;
  - d) Em caso de acordo com os interessados quanto ao valor da indemnização é celebrada escritura de expropriação amigável;
  - e) Nas expropriações amigáveis pode acordar-se entre as partes o pagamento da indemnização em prestações ou que seja satisfeita, total ou parcialmente, através de cedência de bens ou direitos ao expropriado ou demais interessados;
  - f) Na falta de acordo é promovida a constituição e o funcionamento da arbitragem, mediante requerimento a enviar ao Presidente do Tribunal da Relação para a designação dos árbitros;
  - g) Notificação aos árbitros nomeados e aos interessados da designação dos árbitros e da faculdade, quanto a estes últimos, de apresentarem os quesitos que entenderem pertinentes para a fixação do valor dos bens objeto da expropriação.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5- O processo entra na sua fase litigiosa quando persiste a falta de acordo quanto ao montante indemnizatório, sendo enviado ao Departamento Jurídico do Município que o remeterá a Tribunal e o acompanhará no âmbito da fixação judicial do valor indemnizatório.
- 6- Sem prejuízo do disposto no número anterior para fixação do montante indemnizatório, o processo segue os seus trâmites na forma seguinte:
  - a) Adjudicação da propriedade dos bens ao Município, sendo comunicada pelo Tribunal ao conservador do registo predial competente para efeitos de registo officioso;
  - b) O Juiz notifica o Município e os interessados na expropriação do despacho de adjudicação e do valor fixado e da faculdade de interposição de recurso da decisão arbitral.
- 7- Em caso de recurso, o Município faz-se representar através de Advogado do Departamento Jurídico, sem prejuízo da faculdade de optar por patrocínio externo nos termos e condições legalmente consentidas.

Artigo 102.º

(Procedimento expropriativo especial)

- 1- Nos casos em que a expropriação por utilidade pública é inerente à execução de Operação de Reabilitação Urbana, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o procedimento expropriativo está igualmente sujeito ao procedimento previsto no Código das Expropriações, sem prejuízo das condições especiais do referido regime jurídico.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, as especificidades previstas na lei são as seguintes:
  - a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
  - b) A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da Câmara Municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
  - c) A expropriação tem carácter urgente;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- d) No caso da expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado;
- e) No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Artigo 103.º

(Permuta)

- 1- Permuta é o contrato oneroso, inominado, não sujeito a qualquer procedimento prévio, que consiste na troca entre as partes de bens imóveis, de igual valor ou diferente, devendo, neste caso, a parte que recebe o bem de maior valor patrimonial pagar à contraparte o diferencial em dinheiro, com base em avaliação objetiva, por forma a sustentar uma corresponsabilidade das atribuições patrimoniais.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, entende-se que só estarão preenchidos os pressupostos da permuta quando havendo lugar a diferencial em dinheiro para equilíbrio económico do contrato o valor deste não seja superior ao valor de avaliação do bem recebido em permuta.
- 3- Sempre que possível e seja do especial interesse do Município podem ser adquiridos imóveis com recurso à permuta.
- 4- O processo de permuta tem o mesmo procedimento do processo de aquisição por compra, devendo a opção pela permuta ser fundamentada pelo competente serviço municipal e os valores atribuídos aos bens imóveis suportados em avaliações imobiliárias realizadas nos termos previstos nos artigos 32º e seguintes, demonstrando que a solução adotada é a que, com base em critérios de eficácia, eficiência e racionalidade económica, melhor serve o interesse municipal.
- 5- O procedimento de permuta rege -se, com as necessárias adaptações, pelo disposto nos artigos 91.º a 93.º.

Secção III

Alienação

Artigo 104.º

(Alienação de bens imóveis municipais)

- 1- Podem ser alienados os imóveis do domínio privado do Município que, nos termos do previsto no artigo 31.º, se encontrem em regime de execução em conformidade com o princípio da disponibilidade.
- 2- Os imóveis do domínio privado do Município são alienados através de hasta pública, nos termos previstos nos artigos 159.º e seguintes.
- 3- A proposta de alienação a submeter à apreciação dos competentes órgãos municipais é obrigatoriamente instruída com os elementos seguintes:
  - a) Informação urbanística que enquadre a propriedade municipal face aos instrumentos de gestão territorial designadamente na perspetiva do melhor uso e máxima edificabilidade;
  - b) Justificação de valor e avaliações imobiliárias realizadas nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes, salvo nas situações em que o valor da propriedade deva ser apurado através de fórmula expressamente prevista no presente Regulamento;
  - c) Informação patrimonial quanto às condições de cumprimento do previsto no presente Regulamento, em especial nos artigos 27.º a 31.º quanto aos objetivos concretos a atingir com a alienação e o modo como se adequam ao estabelecido nos instrumentos de planeamento estratégicos da Cidade, conforme formulário tipo a aprovar para o efeito.
- 4- Os prédios urbanos municipais podem ser alienados diretamente quando se verifique alguma das seguintes situações:
  - a) Se trate de entidades públicas ou privadas que desenvolvam atividades de natureza social, cultural, recreativa ou outra de reconhecido interesse público, e o prédio urbano se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins;
  - b) Para alinhamento de extremas, remates de quarteirão e em complemento de lote;
  - c) Sempre que, no âmbito de operações de reestruturação urbana, designadamente de rearranjos da rede viária, de arruamentos ou de praças, ou da requalificação do espaço público em geral, seja necessário utilizar parcelas de terreno municipal, perdendo o prédio particular valor

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- económico e capacidade edificatória, pode o Município, em alternativa ao processo expropriativo, e enquanto forma de ressarcimento, transmitir para o respetivo particular prédio ou parcela de terreno de prédio municipal adjacente, nos termos e nas condições previstos nos artigos 105.º e seguintes;
- d) Venda de fogos habitacionais e não habitacionais a ocupantes, nos termos previstos nos artigos 112.º e seguintes e 123.º e seguintes, respetivamente;
  - e) Exercício de direito legal de preferência;
  - f) Para cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado, designadamente as que homologuem transações no âmbito de processos judiciais em que o Município seja parte;
  - g) Sempre que o bem imóvel a alienar seja detido pelo Município em regime de compropriedade e a alienação seja feita ao comproprietário.
- 5- Nas situações previstas na alínea g) do número anterior continuará, sempre que possível, a privilegiar-se a alienação em hasta pública, ainda que para tanto tenha de ser celebrado acordo quanto aos termos e condições da alienação com o comproprietário, designadamente quanto ao valor base a propor aos órgãos municipais competentes e ao modo de distribuição do produto da venda que venha a ocorrer.
- 6- Nos casos previstos na alínea f) do número 4, por solicitação fundamentada dos serviços jurídicos do Município, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial, consultado o Urbanismo, identificará os ativos municipais com perfil e valorização adequada para oferecer a eventual acordo, devendo a decisão final ser tomada pelo órgão municipal competente, com base na análise de risco da ação judicial que venha a ser apresentada pelos serviços jurídicos.
- 7- Nas situações previstas nas alíneas b) e c) do número 4, a alienação da propriedade municipal resultará de processo autónomo, na sequência de requerimento a apresentar pelo particular tendo por base um pedido de informação prévia aprovado pelo órgão municipal competente que condicione a viabilidade do projeto à aquisição da propriedade municipal, porque condição necessária e suficiente à concretização da solução urbanística que melhor sirva o interesse público.
- 8- Podem ser aprovados programas setoriais de alienação de imóveis municipais devolutos mediante deliberação dos competentes órgãos municipais através de concurso, sorteio ou hasta pública, podendo tal deliberação autorizar o pagamento diferido do preço.

Subsecção I

Alienação em complemento de lote

Artigo 105.º

(Delimitação)

- 1- São suscetíveis de alienação em «complemento de lote» as parcelas de terreno do domínio privado municipal que, cumulativamente, reúnam as seguintes características:
  - a) Sejam contíguas a prédio urbano particular de construção singular;
  - b) Não disponham de edificabilidade autónoma, de acordo com o previsto nos instrumentos de gestão territorial em vigor, ou quando, dispondo, aquela se revele de especial complexidade técnica e onerosidade, ou urbanisticamente inadequada;
  - c) Não tenham área igual ou superior à propriedade particular a que serão anexadas, e nunca mais do que 1.000,00 m<sup>2</sup>;
- 2- A alienação de propriedade municipal sob a forma de complemento de lote fica obrigatoriamente subordinada a uma das seguintes finalidades:
  - a) Exclusivamente para anexar à propriedade particular contígua;
  - b) Para permitir o alinhamento de estremas;
  - c) Para a criação de espaços de desafogo, logradouros, zonas de arrumos ou estacionamento, ou para dotar de condições de habitabilidade os fogos, nomeadamente, para criação de instalações sanitárias.

Artigo 106.º

(Pressupostos)

- 1- Para efeitos do disposto na presente Subsecção, considera-se:
  - a) “Área bruta de construção”: o valor numérico expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>) resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas,

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- rampas e caixas de elevador) e varandas, excluindo os espaços livres de uso público, cobertos pelas edificações, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar e terraços descobertos;
- b) “Área bruta dependente”: o valor numérico expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>) resultante do somatório das áreas cobertas e fechadas, de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior de edifícios, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício, considerando-se para esse efeito locais acessórios, as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas abertas, desde que não integrados na área bruta privativa e outros locais privativos de função distinta das anteriores a que se aplica o coeficiente 0,30;
- c) Que às áreas atrás referidas não se aplica o coeficiente de ajustamento de áreas;
- d) Coeficiente de qualidade e conforto (cq): 1,03.
- 2- Exceto no que se refere ao previsto nas alíneas c) e d) do número anterior, no cálculo do valor do complemento de lote é aplicado o regime previsto no artigo 45.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).
- 3- A alienação do complemento de lote é feita sem prejuízo do pagamento das taxas urbanísticas devidas nos termos dos regulamentos municipais em vigor.

Artigo 107º

(Condições de venda)

- 1- A alienação do complemento de lote está dependente da apreciação favorável pelo Município de Lisboa do pedido de informação prévia de plano ou de projeto que a contemple requerido pelo interessado na aquisição da parcela de terreno municipal.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, devem os serviços municipais competentes em matéria de urbanismo instruir o respetivo processo, devidamente informado com o necessário para aplicação do presente Regulamento, remetendo-o depois para o serviço municipal com competência em matéria patrimonial.
- 3- O valor do complemento de lote é o que resultar da aplicação do disposto nos artigos seguintes à área bruta de construção do edifício e à área excedente à de implantação que resulte da apreciação

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

favorável do pedido de informação prévia, com um mínimo equivalente ao valor que, em abstrato, lhe caberia num aproveitamento normal, atentos os regulamentos gerais aplicáveis.

- 4- Sempre que em sede de licenciamento da obra se verificarem alterações às áreas que serviram de fundamento ao cálculo do valor do complemento de lote alienado e que resultem numa valorização do lote constituído, é devida uma compensação ao Município.
- 5- A compensação devida ao Município por força da valorização do lote constituído é calculada em função da aplicação às áreas definidas em sede de licenciamento dos critérios previstos nos artigos seguintes do presente Regulamento, deduzido o preço pago no momento da alienação do complemento de lote.
- 6- O pagamento da compensação devida ao Município deve ser efetuado até ao ato de emissão do alvará de licença de construção de obra, podendo, em casos excecionais devidamente fundamentados, ser pago até ao momento da emissão da licença de utilização, ou ainda, mediante a apresentação de garantia suficiente, ser autorizado o pagamento em prestações.
- 7- As condições de venda descritas no presente artigo, as áreas brutas de construção e a área excedente à de implantação previstas no pedido de informação prévia, bem como o método de cálculo do valor do complemento de lote, nos termos previstos nos artigos seguintes do presente Regulamento, devem ser sujeitos a registo predial.

Artigo 108.º

(Determinação do valor)

- 1- O cálculo do valor do prédio particular é feito com base na aplicação da seguinte fórmula:

$$Vt = Vc \times [A \times \%ai + (Ac + Ad)] \times Cl \times Ca \times Cq$$

Em que:

Vt: Valor patrimonial tributário;

Vc: Valor base dos prédios edificados;

A: Área bruta de construção, integrada de área bruta dependente, de acordo com PIP aprovado;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

%ai: Percentagem para cálculo do valor da área de implantação;

Ac: Área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad: Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação;

Cl: Coeficiente de localização;

Ca: Coeficiente de afetação, de acordo com o PIP aprovado;

Cq: Coeficiente de qualidade e conforto, fixado para este efeito em 1,03.

2- Salvo o previsto no n.º 4 do presente artigo, o valor do complemento de lote é calculado com base na seguinte fórmula:

$$Vcp = \frac{Vt}{At} \times Acp \times 1,2$$

Em que:

Vcp: Valor do complemento de lote;

Vt: Valor patrimonial tributário;

At: Área total do terreno resultante da anexação do complemento do lote;

Acp: Área do complemento de lote.

3- Ao valor apurado nos termos do número anterior é aplicado o coeficiente majorativo de 20%, sempre que da inserção do complemento de lote no plano ou projeto resulte alguma das seguintes situações:

- a) Otimização da localização do acesso principal ao edificado;
- b) Criação ou ampliação de frente de rua;
- c) Aumento da cércea do edificado;
- d) Impermeabilização da parcela adquirida em mais de 50% da sua área.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 4- Sempre que o complemento de lote se destine exclusivamente a construção abaixo do solo para estacionamento, arrecadações ou áreas técnicas, ou ainda para garantir área permeável que permita construção abaixo do solo na propriedade particular, a fórmula a aplicar para determinar o valor do complemento de lote é a seguinte:

$$V_{cp} = Vc \times [A \times \%ai + (Ac + Ad)] \times Cl \times Ca \times Cq \times 1,20$$

Em que se mantém o estabelecido no n.º 1 do presente artigo e “A”: Área bruta de construção abaixo do solo efetiva ou potencial, no caso de ser previsto o seu destino para área permeável.

Artigo 109.º

(Condições especiais)

- 1- São aplicáveis condições especiais de alienação de parcelas municipais enquadráveis no conceito de complemento de lote a:
- a) Projetos de reabilitação urbana, sempre que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:
    - i) Estejam cumpridos os requisitos estabelecidos no artigo 105.º;
    - ii) Os serviços municipais qualifiquem o projeto, no âmbito de um Pedido de Informação Prévia, como de reabilitação urbana ou reabilitação de edificado, nos termos da Estratégia de Reabilitação Urbana aprovada pelos competentes órgãos municipais;
    - iii) A parcela de terreno municipal a adquirir vise exclusivamente a criação de espaços de desafogo, logradouros, zonas de arrumos ou estacionamento, ou para dotar de condições de habitabilidade os fogos no respeito pelo estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
  - b) Sempre que da alienação da propriedade municipal não resultar para o adquirente acréscimo concreto ou abstrato de edificabilidade, ficando a parcela municipal adquirida exclusivamente adstrita a zona verde, logradouro ou estacionamento descoberto.

Artigo 110.º

(Condições especiais - determinação do valor)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

Para efeitos do artigo anterior, os serviços municipais determinam o valor de alienação da propriedade municipal em complemento de lote, por aplicação da seguinte fórmula de cálculo, baseada no n.º 3 do artigo 46.º do CIMI – valor patrimonial tributário dos prédios da espécie “Outros” (no caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 4 do artigo 41.º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização), corrigido por fator multiplicativo (Fm), a fim de aproximar os valores determinados a valores correntes de mercado:

$$VV = Vc \times \text{Aterreno} \times Cl \times 0,005 \times Fm$$

Em que:

VV = Valor de alienação da parcela de terreno municipal;

Vc = Valor base dos prédios edificados (artigo 39º do CIMI);

Aterreno = Área da parcela de terreno a alienar;

Cl = Coeficiente de localização (artigo 42º do CIMI);

Fm (Fator Multiplicativo) = 25.

Artigo 111.º

(Alteração de afetação)

- 1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a utilização total ou parcial da parcela municipal adquirida para fim diverso do que justificou a alienação em complemento de lote apenas pode ter lugar mediante autorização prévia e expressa do Município de Lisboa.
- 2- Independentemente da causa ou motivo da alteração, a utilização da parcela adquirida ao Município de Lisboa para outro fim implica sempre o pagamento, pelo proprietário do prédio à data da ocorrência da mudança de uso, da diferença entre o valor da parcela calculado nos termos dos artigos anteriores e o valor de mercado da parcela, apurado nos termos dos artigos 32º e seguintes, devidamente atualizado por aplicação do índice de preços no consumidor exceto habitação.

Subsecção II

Alienação de Fogos Municipais a Ocupantes Habitacionais

Artigo 112.º

(Alienação direta ou constituição do direito de uso e habitação de imóveis habitacionais)

- 1- Os imóveis habitacionais ocupados podem ser:
  - a) Diretamente alienados aos seus ocupantes, quando o prédio se encontre constituído em propriedade horizontal e o Município de Lisboa não seja o proprietário de todas as fracções que constituem o prédio;
  - b) Objeto de constituição do direito de uso e habitação, nos termos do Código Civil, para habitação própria e permanente dos seus adquirentes ou para gozo do direito de uso e habitação por parte dos seus usuários.
- 2- A opção municipal pela constituição do direito de uso e habitação ou pela alienação dos imóveis habitacionais ocupados será condicionada ao princípio da boa administração, ao número de interessados em imóveis municipais ou à ponderação e perspetivação dos custos e encargos relativos à sua manutenção e conservação para o erário municipal *versus* a procura pelo direito de uso e habitação em detrimento da aquisição da propriedade.
- 3- O pagamento do preço de compra de imóveis ou de constituição de uso e habitação em bairros municipais pode ser feito em prestações.
- 4- No caso de alienação será registada reserva de propriedade a favor do Município de Lisboa, que vigorará até ao integral pagamento do preço.
- 5- Sem prejuízo do disposto no artigo 120.º, com o pagamento integral do preço na data da celebração do contrato de compra e venda ou com a última prestação, nos casos previstos no artigo 117.º em que é admitido o pagamento em prestações com reserva de propriedade, o Município de Lisboa transmite a propriedade plena do imóvel para o respetivo adquirente.

Artigo 113.º

(Constituição do direito de uso e habitação de imóveis habitacionais)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- A constituição de direito de uso e habitação em favor dos ocupantes habitacionais de prédios propriedade do Município de Lisboa será constituída a favor, no máximo, de 3 dos ocupantes da fração ou prédio à data do pedido, que passarão a ser tidos como usuários.
- 2- O imóvel destina-se exclusivamente à habitação dos usuários e respetiva família.
- 3- Na família dos usuários compreendem-se apenas o cônjuge, não separado judicialmente de pessoas e bens, as pessoas que com eles vivam em união de facto, os filhos e outros parentes a quem sejam devidos alimentos.
- 4- O usuário e o morador usuário não podem trespassar ou locar o seu direito, nem onerá-lo por qualquer modo.
- 5- Ficam a cargo dos usuários as reparações ordinárias, as despesas de administração e os impostos e encargos anuais, como se fossem usufrutuários nos termos do Código Civil.
- 6- O direito de uso e habitação extingue-se:
  - a) Pela morte do último usuário;
  - b) Pelo incumprimento reiterado do disposto no n.º 2;
  - c) Pelo incumprimento do disposto no n.º 4.
- 7- O disposto no número anterior não é aplicável quando sobreviverem aos usuários filhos menores ou parentes a quem por estes sejam devidos alimentos fixados por acordo ou judicialmente, prolongando-se o direito de uso e habitação em favor exclusivo destes até que deixem de ser necessários comprovadamente os alimentos.
- 8- O título constitutivo do direito de uso e habitação contemplará as condições previstas no presente artigo, aplicando-se no que não estiver especialmente estabelecido o disposto no artigo 1486.º do Código Civil.

Artigo 114.º

(Adquirentes de imóveis habitacionais)

- 1- Cada imóvel será alienado ou onerado pela via de constituição de direito de uso e habitação pela seguinte ordem de preferência:

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- a) Titular do direito de ocupação;
  - b) Cônjuge ou pessoa que com o titular viva em união de facto;
  - c) Parentes ou afins na linha reta, co-habitantes há mais de 2 anos;
  - d) Outros co-habitantes há mais de 4 anos.
- 2- Cada pessoa referida nas alíneas a) e b) do número anterior pode transmitir a possibilidade de aquisição a outros residentes com situação regularizada no imóvel há mais de 1 ano, salvo se outro regime resultar de outra legislação aplicável.
- 3- Ocorrendo a transmissão do direito de aquisição, o transmitente mantém o respetivo usufruto, exceto quando, por declaração escrita, renunciar a este direito e declarar que dispõe de alternativa habitacional, sem prejuízo de outros direitos legítimos, próprios ou de terceiros.
- 4- O disposto no número anterior não é aplicável às situações previstas no artigo 117.º de alienação de fração autónoma com pagamento do preço em prestações.

Artigo 115.º

(Requisitos)

- 1- O candidato à aquisição deve reunir os seguintes requisitos cumulativos:
- a) Ter a situação habitacional regularizada no imóvel há mais de 1 ano;
  - b) Cumprir as obrigações de residente em imóvel municipal;
  - c) Não possuir, a qualquer título, alternativa habitacional na área metropolitana de Lisboa e ou em concelhos limítrofes;
  - d) Ter a situação fiscal e as contribuições para a segurança social regularizadas;
  - e) Ter a situação regularizada perante o Município de Lisboa.
- 2- O ónus da prova dos requisitos elencados nas alíneas c) e d) do número anterior recai sobre o candidato à aquisição.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 3- Nas situações em que é admitido o pagamento do preço em prestações, constitui requisito à aquisição do imóvel, por parte do candidato, a inexistência atual de débito de renda ou acordo de pagamento na vigência do título habitacional.

Artigo 116.º

(Determinação do preço)

- 1- O preço de alienação de fração ou prédio habitacional é determinado pela fórmula que resulta dos artigos 38.º a 46.º, do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), com aplicação de um fator de utilização habitacional estabelecido no número seguinte, com arredondamento para a dezena de euros imediatamente superior:

$$Pv = (Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv) \times Ki$$

Em que:

Pv = Preço de venda;

Vc= Valor base dos prédios edificados;

A = Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = Coeficiente de afetação;

Cl= Coeficiente de localização;

Cq = Coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = Coeficiente de vetustez;

Ki = Factor de utilização habitacional.

- 2- O factor de utilização habitacional corresponde a uma redução pelo número total de anos de ocupação, conforme a tabela seguinte:

Anos	Fator
Menos de 10 anos	0,85
Entre 11 e 20 anos	0,80
Entre 21 e 30 anos	0,75
Entre 31 e 40 anos	0,70
Mais de 40 anos	0,65

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

O preço de venda de fogos construídos ao abrigo de Programas de Financiamento ou outra legislação especial, corresponde ao valor máximo que resultar da respetiva legislação, salvo se da aplicação da fórmula prevista nos números anteriores resultar preço inferior.

O preço é apurado no ano do despacho favorável de venda.

O candidato que exercer a opção pelo pronto pagamento do preço na data da celebração do contrato de compra e venda pode solicitar ao Município de Lisboa autorização para promover o registo provisório, por escritura, de aquisição e de hipoteca, para efeitos de contratação de financiamento bancário à aquisição.

O preço de constituição de direito de uso e habitação sobre a fração ou prédio habitacional é determinado pela fórmula prevista no n.º 1 com as especificidades previstas nos números seguintes.

O fator idade média dos adquirentes do direito de uso e habitação corresponde a uma redução em função da idade média dos beneficiários, conforme a tabela seguinte:

Idade média dos beneficiários	Fator
De 20 a 30 anos	0,7
De 30 a 40 anos	0,6
De 40 a 50 anos	0,5
De 50 a 60 anos	0,4
Mais de 60 anos	0,3

O preço é apurado no ano do despacho favorável de constituição do direito de uso e habitação.

Artigo 117.º

(Preço de venda de alienação com reserva de propriedade)

- 1- A alienação com reserva de propriedade é aplicável apenas às frações autónomas em bairros municipais, no âmbito de programas aprovados por deliberação municipal.
- 2- Na alienação com reserva de propriedade o preço de venda, calculado segundo a fórmula prevista no artigo anterior, pode ser fracionado em prestações mensais, sem juros, entre um período mínimo de 5 anos e um período máximo de 10 anos, conforme opção do adquirente e de acordo com a sua condição de recursos.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 3- O valor da primeira prestação a pagar no ato da celebração do contrato de compra e venda não pode ser inferior a 15% do preço de venda, podendo o adquirente optar por pagar qualquer montante acima deste valor e inferior ao preço de venda.
- 4- O montante das restantes prestações é calculado dividindo em prestações iguais, de acordo com o prazo de pagamento fixado, a diferença entre o preço de venda e a primeira prestação acordada.
- 5- À prestação mensal fixada de acordo com os números 2 a 4 deste artigo, acrescem as despesas previstas no n.º 10 do artigo 119.º.

Artigo 118.º

(Redução do preço de venda)

Em situações devidamente fundamentadas e enquadradas em programa próprio, pode o Município efetuar uma redução ao preço de venda na alienação direta, com ou sem reserva de propriedade, equivalente às despesas relativas à celebração do contrato de compra e venda, registos provisórios e outros encargos, desde que o candidato prove a realização de benfeitorias relevantes na fração autónoma e os respetivos custos.

Artigo 119.º

(Gestão da alienação com reserva de propriedade)

- 1- As prestações que resultem do fracionamento do preço de venda previsto no artigo 117.º são pagas mensalmente até ao dia 8 por débito direto, nos termos estabelecidos no contrato de compra e venda.
- 2- A qualquer momento, o adquirente pode amortizar o pagamento total ou parcial do preço em falta, antecipando, sem encargos adicionais, o termo da condição suspensiva do contrato de compra e venda.
- 3- O adquirente constitui-se em mora pelo incumprimento de três ou mais prestações consecutivas, ou cinco interpoladas, podendo pôr fim à situação oferecendo ao Município o pagamento em atraso, acrescido dos respetivos juros de mora, no prazo de 15 dias úteis após a receção de notificação para o efeito.
- 4- O incumprimento não regularizado nos termos do número anterior determina a resolução do contrato, com perda a favor do Município das quantias já entregues, implicando a desocupação da

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- fração autónoma, após procedimento administrativo conduzido para o efeito, salvo o disposto no número seguinte.
- 5- Ocorrendo mora no cumprimento das prestações por motivo de morte, invalidez, desemprego ou outro motivo atendível por parte do adquirente ou de algum dos membros do seu agregado familiar residente, o Município procede à resolução do contrato, podendo manter-se o agregado na mesma habitação municipal mediante celebração de contrato de arrendamento apoiado.
  - 6- O arrendatário que celebre contrato de arrendamento nos termos do número anterior pode readquirir posteriormente a respetiva fração autónoma por alienação direta, ficando interdita a alienação com reserva de propriedade.
  - 7- Em caso de morte, os herdeiros podem amortizar o pagamento total do preço de venda em falta e respetivos juros ou suceder na posição do primitivo adquirente.
  - 8- Cabe ao adquirente executar as obras de conservação ordinárias e extraordinárias no interior da habitação, sendo responsável perante terceiros por danos comprovadamente provocados pela fração adquirida no interior das respetivas habitações.
  - 9- Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços respeitantes à habitação são da responsabilidade do adquirente.
  - 10- As despesas referentes à administração, mera conservação e fruição das partes comuns do edifício e o pagamento dos serviços de interesse comum são da responsabilidade do adquirente, assumindo as obrigações de condómino.
  - 11- Para efeitos do disposto no n.º 4 do presente artigo, o adquirente também se constitui em mora pelo incumprimento dos encargos referidos no número anterior, quando, interpelado pelo Município de Lisboa, não regularize a dívida ao condomínio no prazo de 30 dias.
  - 12- O adquirente obriga-se a fazer e manter atualizado seguro multirrisco na habitação, nos termos da lei.

Artigo 120.º

(Ónus de inalienabilidade)

- 1- Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os imóveis adquiridos nos termos da presente subsecção são inalienáveis pelo prazo mínimo de 10 anos, contados desde a data da celebração do

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

contrato de compra e venda ou do contrato promessa de compra e venda, caso o preço tenha sido integralmente pago, salvo programas especiais de alienação ou se prazo superior decorrer de outra legislação aplicável.

- 2- No caso de alienação com reserva de propriedade, o prazo de inalienabilidade de 10 anos conta-se da data de cessação da reserva de propriedade.
- 3- O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa automaticamente pelo decurso do prazo.
- 4- O Município autoriza o seu cancelamento nos casos de morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente ou incapacidade permanente global superior ou igual a 50% superveniente à data da aquisição devidamente comprovada por atestado médico de incapacidade multiuso e ainda noutras situações devidamente fundamentadas.
- 5- Durante o prazo previsto nos números 1 e 2 do presente artigo, está vedado o arrendamento ou a cedência a qualquer título do imóvel, que se destina exclusivamente à residência do adquirente e do seu agregado familiar.

Artigo 121.º

(Levantamento do ónus)

- 1- Antes do termo do prazo previsto no artigo anterior, pode a Câmara Municipal ou o Presidente da Câmara Municipal, em caso de delegação da competência para a alienação de imóveis, passível de subdelegação em qualquer dos Vereadores, a pedido do requerente, autorizar o levantamento do ónus de inalienabilidade, mediante o pagamento de uma compensação correspondente à diferença entre o valor de venda pelo Município e a primeira alienação a terceiros, nos termos do quadro seguinte:

Anos	Percentagem	Anos	Percentagem	Anos	Percentagem
Ano 1	95%	Ano 5	95%	Ano 9	30%
Ano 2	95%	Ano 6	75%	Ano 10	20%
Ano 3	95%	Ano 7	50%	Ano 11	0%
Ano 4	95%	Ano 8	40%		

- 2- A compensação prevista no número anterior não se aplica às situações excecionais previstas no n.º 4 do artigo 120.º.

Artigo 122.º  
(Resolução unilateral pelo Município)

- 1- O incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nesta Subseção determina a resolução unilateral pelo Município do contrato de compra e venda ou do contrato promessa de compra e venda, sem prejuízo do direito de exigir uma indemnização pelos prejuízos causados pelo adquirente em caso do pagamento integral do preço.
- 2- Em caso de resolução, o Município não pode pagar preço superior ao resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$R = xN$$

Em que:

R= Valor a restituir;

x= Preço de venda calculado nos termos do artigo 116.º, atualizado à data da resolução;

N= Número de meses que faltam para o termo do prazo de inalienabilidade estabelecido.

Subseção III

Alienação de imóveis não habitacionais

Artigo 123.º  
(Imóveis não habitacionais ocupados)

- 1- A alienação de imóveis não habitacionais ocupados é feita ao seu ocupante, no regime de alienação direta.
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, o candidato deve reunir os seguintes requisitos cumulativos:
  - a) Ter a sua situação regularizada no imóvel;
  - b) Cumprir as obrigações de ocupante municipal;
  - c) Ter a situação fiscal e as contribuições para a segurança social regularizadas;
  - d) Ter a situação regularizada perante o Município de Lisboa.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 3- O ónus da prova dos requisitos elencados nas alíneas c) e d) do número anterior recai sobre o candidato à aquisição.

Artigo 124.º

(Determinação do preço)

- 1- O preço de alienação de fração ou prédio não habitacional é determinado pela fórmula que resulta dos artigos 38.º a 46.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), com aplicação de um Fator de Utilização não Habitacional estabelecido no número seguinte, com arredondamento para a dezena de euros imediatamente superior:

$$Pv = (Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv) \times Ki$$

Em que:

Pv = Preço de venda;

Vc= Valor base dos prédios edificados;

A = Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = Coeficiente de afetação;

Cl= Coeficiente de localização;

Cq = Coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = Coeficiente de vetustez;

Ki = Fator de utilização não habitacional.

- 2- O fator de utilização não habitacional corresponde a uma redução pelo número total de anos de ocupação, conforme a tabela seguinte:

Anos	Fator
Menos de 10 anos	0,85
Entre 11 e 20 anos	0,80
Entre 21 e 30 anos	0,75
Entre 31 e 40 anos	0,70
Mais de 40 anos	0,65

- 3- O preço é apurado no ano do despacho favorável de venda.

- 4- A venda é feita a pronto pagamento, podendo o candidato solicitar ao Município de Lisboa autorização para promover o registo provisório, por natureza, de aquisição e de hipoteca, para efeitos de contratação de financiamento bancário à aquisição.

#### Secção IV

#### Direitos de superfície e outros direitos reais de gozo

##### Artigo 125.º

##### (Direitos reais de gozo)

- 1- O Município de Lisboa pode ser sujeito ativo ou passivo de direitos de superfície e de usufruto, nos termos previstos no Código Civil.
- 2- Podem ser constituídas servidões legais e ou prediais a favor de prédios municipais sempre que o interesse municipal o justifique.

##### Artigo 126.º

##### (Direito de superfície)

- 1- A constituição de direitos de superfície sobre prédios municipais pode resultar da adoção dos procedimentos previstos nos artigos 159.º ou 185.º e seguintes.
- 2- A constituição de direito de superfície resulta, regra geral, da adoção de procedimento concorrential, nos termos do previsto no presente Regulamento.
- 3- Por proposta fundamentada pode ser dispensada a aplicação do disposto no número anterior, quando se verifique cumulativamente que:
  - a) Os superficiários revistam qualquer uma das seguintes naturezas jurídicas:
    - i) Pessoa coletiva de Direito Público, como tal definida legalmente;
    - ii) Entidade do Sector Público Empresarial, nos termos da legislação aplicável;
    - iii) Pessoa coletiva de utilidade pública, ao abrigo da legislação aplicável;
    - iv) Entidades da Economia Social, tal como definido no artigo 4.º da Lei n.º 30/2013, de 8 de maio;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- v) Concessionário de obra pública ou serviço público, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para atividades a desenvolver no âmbito da execução do contrato de concessão;
  - b) A constituição do direito de superfície vise a instalação de um equipamento de reconhecido interesse público;
  - c) Seja previsto como fundamento para a rescisão pelo Município do contrato de constituição do Direito de Superfície, pelo menos as seguintes condições:
    - i) A alteração superveniente da natureza jurídica do superficiário referida na alínea a);
    - ii) A afetação do prédio a fim diverso do estabelecido sem consentimento prévio expresso do Município de Lisboa.
- 4- Por proposta fundamentada pode ainda ser dispensada a aplicação do disposto no número 2 quando o mesmo vise a prossecução de projetos ou atividades de relevante interesse público, desenvolvidos por qualquer pessoa singular ou coletiva, mediante contrapartidas que assegurem um retorno à comunidade, designadamente:
- i) Condições especiais e mais vantajosas de acesso e fruição da atividade a desenvolver aos Municípios de Lisboa;
  - ii) Condições especiais e mais vantajosas de acesso e fruição da atividade a desenvolver a pessoas economicamente carenciadas.
- 5- A constituição do direito de superfície obedece sempre ao princípio da onerosidade, salvo o disposto na segunda parte do n.º 1 do artigo 129.º, independentemente da redução que possa vir a ser atribuída nos termos do estabelecido no n.º 3 da citada disposição.
- 6- A constituição de direitos de superfície sobre prédios municipais para execução de programas de habitação promovidos ou copromovidos pelo Município, por cooperativas ou em autoconstrução será objeto de regime especial a aprovar para o efeito pelos órgãos municipais competentes, sem prejuízo de estes poderem, na ausência ou insuficiência de regulamentação específica, decidir pela aplicação, no todo ou em parte, das normas do presente Regulamento.
- 7- Com observância do procedimento concorrencial previsto no n.º 1 e 2, pode o Município de Lisboa constituir direito de superfície a favor de terceiros sobre o domínio privado para a instalação e exploração de estação de serviços ou postos de abastecimento, sem prejuízo do

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

disposto na lei quanto à construção, instalação e exploração de tais equipamentos, aplicando-se, com as devidas adaptações, a disciplina contida na Secção IV do Capítulo II.

Artigo 127.º

(Entidades públicas e entidades privadas de reconhecido mérito público)

- 1- Nos casos previstos no n.º 3 do artigo 126.º; as entidades públicas e entidades privadas de reconhecido mérito público podem, mediante requerimento, solicitar informação sobre a disponibilidade da constituição do direito de superfície, juntando planta de localização e informando o uso pretendido, que deve ser sempre de interesse municipal ou nacional.
- 2- Os pedidos de constituição de direito de superfície devem ser instruídos com os seguintes elementos, quando aplicáveis:
  - a) Informação dos serviços quanto à avaliação do pedido, vantagens e sua necessidade;
  - b) Programa funcional ou projeto, que deve prever os objetivos a atingir pelos interessados e as respetivas atividades;
  - c) Pedido de informação prévia para a construção a desenvolver pelo superficiário, aprovado pelo órgão municipal competente;
  - d) Informação sobre a capacidade financeira da instituição, que deverá ser acompanhada por declarações bancárias adequadas ou documentos de prestação de contas dos três últimos exercícios ou dos exercícios findos desde a constituição, caso esta tenha ocorrido há menos de três anos, com os documentos de certificação legal, sempre que exigível;
  - e) Em caso de realização de obra por parte do interessado, data prevista para o início da obra e conclusão da mesma;
  - f) Estatutos da entidade ou certidão da conservatória do registo comercial;
  - g) Publicação no Diário da República da constituição da entidade;
  - h) Declaração de utilidade pública nos termos da lei ou exercício de atividade de reconhecido mérito e interesse municipal;
  - i) Ata de eleição dos corpos gerentes ou procuração do representante;

- j) Cópia do documento de identificação e cartão de contribuinte do (s) representante(s).
- 3- A informação referida na alínea a) do número anterior deve averiguar a sustentabilidade e a relevância da atividade de interesse público desenvolvida pela entidade requerente, bem como a necessidade do pedido e, quando aplicável, o cumprimento de compromissos anteriormente assumidos com o Município.
- 4- A não apresentação da documentação referida nos números anteriores é causa de rejeição liminar do pedido.
- 5- O pedido é indeferido sempre que, da apreciação dos documentos juntos, se conclua pela incapacidade do requerente em concretizar em tempo o objeto do direito a constituir.

#### Artigo 128.º

##### (Promessa de constituição de direito de superfície)

- 1- Quando não estejam reunidas condições para que, nos termos do previsto nos artigos anteriores, possa ser constituído o direito de superfície, designadamente quando o candidato a superficiário não demonstre capacidade técnica, financeira e logística para cumprir em tempo e nas devidas condições o objeto do contrato, pode o Município, caso entenda que no futuro próximo tais condições possam vir a ser reunidas, optar por celebrar um contrato promessa de constituição do direito de superfície.
- 2- O contrato promessa de constituição de direito de superfície é proposto aos órgãos municipais competentes para autorizar a celebração do contrato prometido, explicitando a Proposta as razões pelas quais se justifica o recurso ao contrato promessa, bem como as condições essenciais do mesmo.
- 3- O contrato promessa de constituição de direito de superfície contém obrigatoriamente uma cláusula de caducidade automática, a operar sempre que, no prazo máximo de 2 anos ou, excecionalmente, de 3 anos a contar da data da deliberação competente, a entidade interessada não tenha comprovado deter capacidade económica e técnica para levar a cabo a construção ou o projeto no prédio municipal.
- 4- Operando o mecanismo de caducidade previsto no número anterior em determinado contrato, fica o promitente superficiário impedido de ver constituído a seu favor direito de superfície ou cedência de utilização nos 5 anos seguintes, salvo condições excecionais devidamente fundamentadas que venham a ser aprovadas pelos órgãos municipais competentes.

Artigo 129.º

(Termos e condições da constituição do direito de superfície)

- 1- A constituição de direitos de superfície tem carácter oneroso, salvo deliberação em contrário da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, fundamentada em motivos de relevante interesse público municipal, exceto se em razão do valor do prédio a onerar for a Câmara o órgão competente para decidir.
- 2- O valor do direito de superfície é apurado nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes, através da aplicação do método da depreciação linear do valor de mercado, com recurso à seguinte fórmula:

$$Vs = Vm \times \frac{n}{90}$$

Em que:

“Vs”: Corresponde ao valor do direito de superfície;

“Vm”: Corresponde ao valor de mercado;

“n”: Corresponde ao prazo do direito de superfície;

“90”: Número de anos que se considera necessário para valorização plena, relacionada tecnicamente com o período de vida útil das construções ou das benfeitorias, já tendo em consideração a renovação periódica dos imóveis.

- 3- O valor da alienação do direito de superfície pode ser ponderado mediante as contrapartidas e o tipo de equipamento a construir, podendo beneficiar da seguinte redução:
  - a) Entidades sem fins lucrativos e para a prossecução de atividades não mercantis de relevante interesse público — até 75% e, excecionalmente, até 95%, com especial dever de fundamentação quanto aos motivos que possam justificar tal decisão.
  - b) Entidades com fins lucrativos — até 25 %.
- 4- A percentagem de redução, b, prevista no número anterior corresponde ao limite máximo aplicável, sendo o valor concreto apurado até aqueles limites calculado nos termos seguintes:

$$Vs = Vm \times \frac{n}{90} \times (1 - b)$$

Artigo 130.º

(Prazo do direito de superfície)

- 1- O prazo de constituição do direito de superfície é fixado na deliberação do competente órgão municipal, com um prazo mínimo de 10 anos e máximo de 90 anos, renovando-se automaticamente por períodos de 10 anos, caso nenhuma das partes se oponha mediante oposição escrita com a antecedência mínima de 1 ano.
- 2- A renovação do prazo de direito de superfície obriga o superficiário ao pagamento do valor do direito de superfície, a apurar nos termos previstos no artigo anterior.
- 3- Decorrido que esteja um terço do prazo do direito de superfície, pode o superficiário requerer ao Município a aquisição da nua propriedade, fundamentando a sua pretensão.
- 4- O Município pondera os fundamentos do pedido de acordo com o interesse público municipal e de acordo com os princípios da boa gestão, pautado pelos critérios da economia e racionalidade económica e, caso o superficiário esteja na situação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 132.º e seja aceite o pedido, o preço devido é apurado por aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor a Liquidar} = Vm - Vs - Vrp$$

Em que:

Vm: Valor de mercado do prédio urbano na data de alienação;

Vs: Valor do direito de superfície do prédio urbano na data de constituição ou da alienação, por aplicação da fórmula prevista no n.º 2 do artigo 129º, passando “n” a corresponder ao número de anos ainda por cumprir do direito de superfície.

Vrp: Parte do preço liquidado correspondente ao período decorrido desde a data da alienação até ao final do prazo inicialmente contratado para o direito de superfície.

- 5- Para efeitos do disposto no número anterior, quando o superficiário esteja na situação prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 132.º, a fórmula a aplicar para determinação do preço de alienação da propriedade é a seguinte:

$$\text{Valor a Liquidar} = Vm - Vs$$

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 6- Ainda que o direito de superfície tenha beneficiado de bonificação nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 129º, tal realidade não será refletida na determinação do preço de alienação da propriedade.
- 7- O Município pode acordar com o superficiário a antecipação do termo do direito constituído, mediante pagamento de compensação relativa ao período não cumprido do contrato a atribuir para o efeito, a calcular por aplicação da fórmula de cálculo do valor do direito de superfície.
- 8- O direito de superfície extingue-se por qualquer uma das causas previstas no artigo 1536.º do Código Civil ou pela verificação de condição resolutiva que seja estipulada contratualmente, designadamente o incumprimento das condições a que o superficiário se obrigou perante o Município, sem prejuízo da resolução unilateral por razões de interesse público.
- 9- Em casos excecionais, devidamente fundamentados, poderá ser fixado por deliberação do órgão municipal competente um prazo diferente do referido no número 1, aplicando-se com as devidas adaptações as restantes disposições.
- 10- O prazo previsto no n.º 1 ou o prazo excepcional fixado nos termos do número anterior, não prejudica o direito de resolução por razões de interesse público com reversão automática da propriedade plena ao Município mediante ressarcimento ao superficiário, aplicando-se com as devidas adaptações o regime previsto para o resgate da concessão nos termos da lei.

Artigo 131.º

(Condições especiais do direito de superfície)

- 1- Em razão dos objetivos a prosseguir pelo superficiário na execução do contrato de direito de superfície, pode este incluir a atribuição ao Município de condições preferenciais no acesso aos serviços prestados, desde que se revistam de relevante interesse público.
- 2- As condições referidas no número anterior devem ser traduzidas economicamente, devendo ser ponderadas para efeitos da bonificação redução referida no n.º 3 do artigo 129.º.

Artigo 132.º

(Condições de pagamento do direito de superfície)

- 1- O preço do direito de superfície pode ser pago:

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- a) De uma única vez, no ato da celebração do respetivo contrato;
  - b) Em prestações anuais, sendo o primeiro pagamento no ato da celebração do contrato e as restantes na anualidade do mesmo;
  - c) Uma parte do preço paga no momento da celebração do contrato de constituição do direito de superfície e a parcela remanescente em rendas anuais.
- 2- Nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, o cálculo das rendas anuais faz-se por aplicação da seguinte fórmula:

$$R1 = Vs \times \frac{1-C}{C-C^{n+1}} \times (1+r)$$

Em que:

“R1”: Primeira renda anual devida;

“Vs”: Corresponde ao valor do direito de superfície;

$$“C” = \frac{1+r}{1+i}$$

Em que:

“r”: Coeficiente de atualização anual dos arrendamentos comerciais;

“i”: Taxa Euribor a três meses, acrescida de um ponto percentual;

“n”: Corresponde ao prazo do direito de superfície.

- 3- O valor das rendas calculado nos termos do número anterior é atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização dos arrendamentos comerciais, conforme aviso publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.
- 4- O superficiário que tenha optado pela modalidade prevista na alínea b) do presente artigo poderá a todo o tempo requerer o pagamento antecipado das rendas futuras, num ato único, sendo esse valor determinado pela aplicação da seguinte fórmula:

$$PUk = Rk \times \frac{C - C^{n-k+1}}{1 - C}$$

Em que:

“PUk”: Pagamento único a ocorrer no ano da antecipação das rendas;

“Rk”: Renda anual do ano de antecipação das rendas;

$$“C” = \frac{1+r}{1+i}$$

- 5 - Mediante justificação aceite pelo órgão competente do Município, pode a pedido do futuro superficiário, ser concedido um período de carência inicial, com a duração máxima de três anos para as instituições particulares de solidariedade social, dois anos para as restantes entidades sem fins lucrativos e um ano para os demais superficiários.
- 6 - Havendo mora no cumprimento, aplica-se o disposto no artigo 201.º.
- 7 - Sempre que seja concedido período de carência e o superficiário não reúna as condições estabelecidas na alínea a) do n.º 3 do artigo 126.º, pode ser exigida a prestação de garantia, de valor igual ao das rendas não cobradas no período de referência, a qual é perdida a favor do Município caso o superficiário não cumpra em tempo as obrigações a que se encontra contratualmente vinculado, designadamente em matéria de prazos de início e conclusão das obras.
- 8 - A caução é prestada por depósito em dinheiro ou por qualquer uma das outras formas legalmente admitidas.
- 9 - A caução é constituída no momento da celebração do contrato e liberada nos 30 dias seguintes ao cumprimento pelo superficiário das obrigações que garante.

#### Artigo 133.º

(Vicissitudes contratuais)

- 1- Sempre que, no decurso do contrato, o superficiário venha a promover autorizadamente um aumento da construção face ao inicialmente previsto e que foi tido em conta para determinação do preço do direito de superfície, há lugar a atualização deste, mesmo que tenha sido integralmente pago no momento da celebração do contrato de constituição do direito de superfície, nos termos de

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

nova avaliação a realizar para o efeito, de acordo com os critérios estabelecidos nos artigos 32.º e seguintes

- 2- O direito de superfície não pode ser transmitido, total ou parcialmente, nem onerado, sem autorização expressa e prévia do órgão municipal que tenha sido competente para autorizar a constituição daquele direito.
- 3- Aplica-se o disposto no número anterior às situações em que se transmitam 75% ou mais das participações sociais da entidade superficiária.
- 4- Quando, por causa inimputável ao superficiário, não seja possível iniciar ou concluir a construção nos prazos fixados, o órgão competente do Município pode estabelecer, a pedido do superficiário, a prorrogação daqueles prazos na medida do estritamente necessário.
- 5- Alterações às áreas, quantidades ou polígono de implantação do direito de superfície constituído podem ser autorizadas por simples despacho do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competências delegadas, desde que não representem acréscimo superior a 10% face ao constante da deliberação que autorizou a sua constituição e que sejam compatíveis com as condições urbanísticas e patrimoniais existentes para o local.
- 6- O superficiário deve manter o prédio, bem como as edificações que nele venham a ser construídas, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar por sua conta e risco todas as reparações necessárias.
- 7- Caso as construções existentes sejam parcial ou totalmente destruídas, o superficiário deve reconstruí-las no prazo máximo de 3 anos a contar da data da respetiva ocorrência, sob pena de reversão.
- 8- Operada a extinção do direito de superfície, por qualquer causa, o prédio com todas as edificações nele erigidas reverte para o Município de Lisboa, não tendo o superficiário direito a qualquer indemnização.
- 9- O incumprimento do contrato por causa imputável ao superficiário pode constituir impedimento para a constituição de novo direito de superfície por parte do Município, pelo prazo de 10 anos, a contar da data da reversão e extinção do primitivo direito.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 10- O contrato de direito de superfície contém, obrigatoriamente, cláusula que preveja que, em caso de incumprimento grave, o Município possa recorrer à ação direta para reaver a posse do prédio municipal objeto do direito, imputando ao superficiário todos os encargos associados, sem prejuízo da apreciação jurisdicional que depois possa ocorrer.
- 11- Para efeito do disposto no número anterior, constitui grave incumprimento a não concretização, no prazo contratualmente previsto, das obras a que o superficiário ficou obrigado, a falta de pagamento do “canon” superficiário por período superior a 2 rendas anuais, ou ainda outro incumprimento legal ou contratual do qual possa resultar prejuízo para o interesse público.
- 12- O disposto no número anterior não prejudica a indemnização que for devida por danos causados ao Município, acrescida da cláusula penal que for fixada pelo órgão competente para aprovar a constituição do direito de superfície, por cada dia de atraso na reversão do terreno a favor do Município em caso de incumprimento.
- 13- As restantes condições do contrato são reguladas pela lei e por acordo das partes.
- 14- O ónus de natureza contratual previsto no n.º 10 do presente artigo deve ser levado a registo.

Artigo 134.º

(Direito de usufruto)

- 1- O Município pode ser usufrutuário e ou constituir direitos de usufruto sobre prédios municipais a favor de entidades públicas ou privadas com reconhecido mérito público ou social.
- 2- O prazo do direito de usufruto constituído a favor de terceiros não pode ser superior a 15 (quinze) anos.
- 3- O direito de usufruto não pode ser transmitido, total ou parcialmente, a título oneroso ou gratuito, sem autorização expressa e prévia do Município.
- 4- A constituição de direito de usufruto a favor de terceiros é, em regra, a título oneroso, resultando de deliberação do órgão municipal competente em razão do valor do ativo sobre o qual tal direito é constituído.

Secção V

Arrendamento e Comodato

Artigo 135.º

(Arrendamento pelo Município)

- 1- O Município pode tomar de arrendamento bens imóveis na titularidade de pessoas singulares, coletivas privadas e de direito público, destinados à instalação e ao funcionamento de serviços municipais e ao cumprimento das atribuições que legalmente lhe estão cometidas.
- 2- Os contratos de arrendamento podem consignar a opção de compra do imóvel pelo Município.
- 3- Aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto nos artigos 91.º a 93.º.
- 4- Nos termos previstos na legislação especial de reabilitação urbana, pode o Município recorrer ao arrendamento forçado.

Artigo 136.º

(Arrendamento de imóveis do Município)

- 1- Os bens imóveis do domínio privado do Município quando não sejam necessários à prossecução dos fins e atribuições legalmente previstas, podem ser objeto de contrato de arrendamento.
- 2- Aos arrendamentos de imóveis do Município é aplicável a lei civil, com exceção do disposto nos artigos seguintes.

Artigo 137.º

(Denúncia)

- 1- O Município pode denunciar os contratos de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação nos termos convencionados, sem dependência de ação judicial, quando os prédios se destinem à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
- 2- A denúncia quando efetuada nos termos do número anterior, é autorizada pelo Presidente da Câmara Municipal, com possibilidade de subdelegar no Vereador do pelouro do Património, devendo ser notificada ao arrendatário.
- 3- Se o arrendatário não desocupar o prédio no prazo de 120 dias, a contar da notificação a que se refere o número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 4- A notificação para efeitos do disposto no n.º 1 e a execução do despejo são efetuadas pelos serviços municipais, podendo haver recurso às autoridades policiais competentes.
- 5- O arrendatário fica obrigado a ressarcir o Município pelos danos causados no imóvel, caso não o entregue nas condições em que o recebeu.

Artigo 138.º

(Indemnização)

- 1- A desocupação dos prédios, resultante de denúncia por motivos de interesse público, confere ao respetivo arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, consoante o caso, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo, pela suspensão temporária da atividade, pela eventual resolução de contratos de trabalho, pelos lucros cessantes e pela transferência do estabelecimento comercial para nova localização, sempre com base em documentos fiscalmente válidos e devidamente traduzidos nas contas das empresas.
- 2- O valor da compensação referida no número anterior não pode exceder o valor correspondente ao do referido aumento do valor locativo do prédio, a verificar nos termos do artigo 32.º.
- 3- A indemnização prevista no n.º 1 pode ser substituída por imóvel disponibilizado ao arrendatário pelo Município que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado, sem prejuízo de, quando aplicável, poder manter o direito à compensação prevista na parte final daquele n.º 1.

Artigo 139.º

(Procedimento)

- 1- Sem prejuízo do previsto em matéria de habitação municipal, o arrendamento de imóveis municipais é realizado por hasta pública, aplicando-se os procedimentos previstos nos artigos 159.º e seguintes.
- 2- Pode o competente órgão municipal autorizar o arrendamento direto nas seguintes situações:
  - a) Quando o arrendatário pertença ao sector público administrativo ou ao sector empresarial do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- b) Quando o arrendatário seja pessoa coletiva de utilidade pública e o imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
  - c) Quando o imóvel esteja ocupado há mais de cinco anos e o arrendatário seja o próprio ocupante;
  - d) Por motivos de interesse público, devidamente fundamentado.
- 3- Para efeitos do disposto no número anterior, o valor da respetiva renda é apurado com base em avaliação promovida pelos serviços.

Artigo 140.º

(Comodato)

- 1- O Município pode receber, a título gratuito, o gozo temporário de um imóvel.
- 2- O Município pode entregar em comodato bens imóveis municipais, verificadas cumulativamente as seguintes condições:
- a) Para instalação de um equipamento de reconhecido interesse público, quando o beneficiário tenha uma das seguintes naturezas jurídicas:
    - i) Pessoa coletiva de Direito Público, como tal definida legalmente;
    - ii) Entidade do Sector Público Empresarial, nos termos da legislação aplicável;
    - iii) Pessoa coletiva de utilidade pública, ao abrigo da legislação aplicável;
    - iv) Entidades da Economia Social, tal como definido no artigo 4.º da Lei n.º 30/2013, de 8 de maio;
    - v) Concessionário de obra pública ou serviço público, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para atividades a desenvolver no âmbito da execução do contrato de concessão;
  - b) A título temporário, com prazo inicial máximo não superior a 5 anos;
  - c) Para a instalação e funcionamento dos serviços da entidade beneficiária;
  - d) O beneficiário assuma integralmente as despesas de funcionamento das instalações, incluindo a celebração de contratos em nome próprio para fornecimento de água, energia elétrica, gaz, segurança, ou quaisquer outras despesas que sejam necessárias ou devidas;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- e) O beneficiário se responsabilize pela realização de todas as ações compreendidas dentro do dever de bem administrar, garantindo a adequada manutenção e conservação dos prédios comodatados.
- 3- Por proposta fundamentada pode ainda o Município entregar em comodato bens imóveis municipais quando os mesmos visem a prossecução de projetos ou atividades de relevante interesse público, desenvolvidos por qualquer pessoa singular ou coletiva, devendo a cedência ser efetuada mediante contrapartidas que assegurem um retorno à comunidade, designadamente:
- a) Condições especiais e mais vantajosas de acesso e fruição da atividade a desenvolver aos Municípios de Lisboa;
- b) Condições especiais e mais vantajosas de acesso e fruição da atividade a desenvolver a pessoas economicamente carenciadas.
- 4- A atribuição de imóveis municipais em comodato é da competência da Câmara Municipal mediante proposta do Presidente ou do Vereador com competências delegadas em matéria de património que fixa o prazo inicial e eventuais renovações do contrato, aplicando-se, quanto ao demais, as disposições previstas no Código Civil.
- 5- O incumprimento de qualquer uma das disposições contratuais implica a imediata cessação do contrato de comodato, com obrigação de restituição dos imóveis comodatados, no prazo máximo de 60 dias a contar da notificação para o efeito, livres de pessoas e bens e nas condições em que foram cedidos pelo Município.
- 6- O beneficiário do comodato está limitado ao exercício dos poderes de administração e gestão corrente dos prédios que lhe estejam cedidos, não podendo neles realizar obras sem a devida autorização do Município, nem praticar quaisquer atos de disposição ou simples oneração dos mesmos.
- 7- No final do contrato de comodato, por qualquer causa, o beneficiário não tem direito a ressarcimento pelas benfeitorias que eventualmente tenha executado e que não possam ou devam ser retiradas do imóvel.
- 8- Quando os imóveis comodatados integrem prédios em regime de propriedade horizontal, o Município mantém o direito a fazer-se representar nas reuniões de condomínio e a tomar as

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

decisões que entenda mais adequadas para a salvaguarda da propriedade municipal e do interesse público.

- 9- Nas situações previstas nos números 4 e 5, do presente artigo pode o Município recorrer à desocupação coerciva nos termos legalmente devidos, imputando todos os encargos ao beneficiário do comodato, sem prejuízo do ressarcimento por outros danos emergentes e lucros cessantes.
- 10- Verificando-se o previsto nos números anteriores, a entidade incumpridora fica impedida de beneficiar de novo comodato ou cedência de utilização por um prazo de 5 anos.
- 11- Nos casos em que o beneficiário seja um ente público para prossecução de fins públicos a cedência reveste a forma de contrato administrativo, aplicando-se exatamente as mesmas regras enunciadas no presente artigo.
- 12- Sempre que o beneficiário da cedência seja uma Junta de Freguesia e o imóvel em causa esteja considerado em contrato de delegação de competências celebrado com a Câmara Municipal de Lisboa, as obras que em cumprimento deste possam ser executadas nos prédios ou terrenos municipais integrarão a propriedade do Município, sem direito a qualquer ressarcimento.

#### Secção VI

#### Casas de Função

#### Artigo 141.º

#### (Âmbito de aplicação)

- 1- A presente Secção é aplicável à utilização, gestão e desocupação das casas de função propriedade do Município, aplicando-se a todas as atribuições e ocupações já existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento.
- 2- O Município, por princípio, não atribui o direito a casas de função aos seus trabalhadores ou a quem exerça funções em seu benefício, devendo os casos pré-existentes terminar no momento em que os respetivos vínculos forem cessando.
- 3- Entende-se por:

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- a) “Trabalhador” – Todo o utilizador de casa de função em que exerça funções em benefício do Município de Lisboa, independentemente da caracterização do respetivo vínculo jurídico;
- b) “Casa de Função” – Instalação para fins habitacionais adstrita ao exercício de uma atividade profissional cedida a quem exerça e normalmente com localização coincidente com a do próprio exercício de funções;
- c) “Agregado Familiar” – Conjunto de pessoas constituído pelo titular da casa de função, pelo cônjuge ou pessoa com quem viva em união de facto ou em situações de economia comum, pelos parentes e afins em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força de lei, de decisão judicial ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos;
- d) “Termo de Entrega” – Documento que formaliza a entrega da casa de função, do qual consta, designadamente, a identificação do trabalhador a quem é entregue e a composição do agregado familiar que nela vai habitar, a identificação completa do imóvel, da qual conste a localização, a caracterização física e funcional e o estado de conservação, bem como as condições de atribuição e de utilização nos exatos termos em que for aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Lisboa;
- e) “Titular” – Trabalhador a quem foi atribuída a casa de função, conforme deliberação da Câmara Municipal nesse sentido, mediante termo de entrega;
- f) “Regime do Arrendamento Apoiado” – Regime previsto nos termos da legislação aplicável;
- g) “Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal” – Regulamento que define as condições de acesso e atribuição de habitação municipal.

Artigo 142.º

(Exceção ao regime regra)

- 1- A título excecional e por solicitação expressa e fundamentada dos serviços, pode a Câmara Municipal deliberar a atribuição de casa de função, caso tal se revele imprescindível ao cabal e correto exercício das funções desempenhadas.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- O disposto no número anterior é aplicável às situações já existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento, sempre que os serviços entendam que a atribuição de casa de função é imprescindível ao cabal correto exercício das funções desempenhadas.
- 3- A atribuição nos termos do número anterior é feita pelo serviço municipal que tutela o património municipal, mediante Termo de Entrega, em conformidade com os termos e condições definidos na deliberação municipal.
- 4- Salvo deliberação em contrário da Câmara Municipal, a atribuição de casa de função está sujeita ao pagamento de contrapartida financeira, respondendo o respetivo titular pelo pagamento de todas as despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços, como sejam os de água, eletricidade e gás.
- 5- A atribuição excecional do imóvel municipal para casa de função carece de parecer fundamentado da Direção Municipal de Gestão Patrimonial quanto à sua adequabilidade e disponibilidade, subordinada aos objetivos estratégicos aprovados nos termos deste Regulamento.

Artigo 143.º

(Utilização)

- 1- Na casa de função atribuída nos termos do artigo anterior, além do titular, apenas pode residir o respetivo agregado familiar.
- 2- É proibida a afetação da casa de função ou do seu espaço adjacente a qualquer outro fim, gratuito ou oneroso, diferente da habitação das pessoas a que se refere o número anterior, nas condições definidas na deliberação municipal.
- 3- Não são permitidas quaisquer obras na casa de função nem no espaço adjacente, exceto se tal for expressa e previamente autorizado pelo serviço que tutela o património imobiliário do Município de Lisboa.
- 4- O titular deve manter e restituir a casa de função no estado em que lhe foi atribuída, ressalvado o desgaste inerente à sua prudente utilização, sob pena de incorrer em responsabilidade nos termos gerais de direito.
- 5- O titular que desrespeite as obrigações impostas no presente artigo pode incorrer em responsabilidade civil por danos mediante processo a instaurar sob proposta do serviço municipal

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

responsável pela área do património, podendo vir a ser aplicada como sanção a exclusão do direito à casa de função, sem prejuízo de outras consequências que ao caso se apliquem.

Artigo 144.º

(Restituição)

- 1- A casa de função é obrigatoriamente restituída ao serviço que a atribuiu, sem lugar a retenção ou a indemnização por benfeitorias, quando ocorra uma das seguintes situações:
  - a) Aposentação, exoneração ou falecimento do trabalhador;
  - b) Cessação do exercício da função que justificou a atribuição;
  - c) Transferência ou mobilidade do trabalhador para outra entidade.
- 2- Verificando-se qualquer das situações previstas no número anterior e mantendo-se a ocupação da casa de função, deve o serviço que a atribuiu notificar o ocupante para a restituir no prazo máximo de 90 dias.
- 3- Em caso de falecimento do trabalhador, as pessoas mencionadas no n.º 1 do artigo anterior que residam na casa de função e não possuam comprovadamente outra habitação, existindo filhos menores, o prazo para a restituição é de dois anos.
- 4- Nos casos de ocupação de casas de função sem título, devem os ocupantes ser notificados para as restituir, no prazo máximo de um ano.
- 5- Decorridos os prazos previstos nos números anteriores sem que a casa de função tenha sido restituída, deve o serviço responsável pela área do património instruir o respetivo processo administrativo e notificar os ocupantes para, querendo, se pronunciarem por escrito, no prazo de 10 dias, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
- 6- Findo o prazo referido no número anterior, deve o processo ser remetido para despacho conjunto dos Vereadores do serviço instrutor e do serviço que tutela a casa de função atribuída, ou de quem tenha a respetiva competência delegada, para, sendo esse o caso, determinarem a desocupação da habitação.
- 7- O serviço responsável pela instrução do processo deve efetuar a notificação dos ocupantes através de documento escrito, acompanhado do despacho referido no número anterior, por carta registada

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

com aviso de receção para a morada correspondente à casa de função, com a indicação de que a deve restituir no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

- 8- Caso não se consiga efetuar a notificação nos termos do número anterior, deve ser efetuada, pelo menos, uma tentativa de notificação pessoal, seja para a morada da casa de função, seja no local de trabalho, quando se trate de trabalhador municipal.
- 9- A não receção da notificação ou a recusa no seu recebimento não prejudicam o decurso do prazo para a restituição da casa de função ao Município.
- 10- Caso os ocupantes residam na casa de função e não possuam outra habitação, o prazo previsto no n.º 7 pode ser, a pedido dos interessados, prorrogado até 6 (seis) meses.

Artigo 145.º

(Desocupação coerciva)

- 1- Decorrido o prazo determinado para a desocupação, sem que a habitação tenha sido desocupada e restituída, os ocupantes ficam sujeitos a desocupação coerciva nos termos consentidos por lei, sem dependência de ação judicial, determinada por despacho do Presidente da Câmara Municipal.
- 2- A execução da desocupação coerciva é efetuada pela Polícia Municipal em articulação com os serviços municipais.
- 3- Poderá ser concedida, em casos excecionais devidamente fundamentados, uma moratória para a desocupação, a decidir pelo Presidente da Câmara Municipal.

Secção VII

Cedências de Utilização

Artigo 146.º

(Âmbito)

- 1- O Município pode, para fins de interesse público, ceder a utilização temporária de imóveis a outras entidades públicas ou privadas, mediante a celebração de um protocolo de colaboração, auto de cedência ou outra forma permitida por lei, no qual são definidas as obrigações assumidas pelas partes.

2 - A cedência temporária de imóveis municipais é precedida de parecer do serviço municipal responsável pela área do património, nas seguintes situações:

a) A cedência vise a instalação de um equipamento de reconhecido interesse público e a entidade que beneficia da cedência pelo Município de Lisboa revista qualquer uma das seguintes naturezas jurídicas:

i) Pessoa coletiva de Direito Público, como tal definida legalmente;

ii) Entidade do Sector Público Empresarial, nos termos da legislação aplicável;

iii) Pessoa coletiva de utilidade pública, ao abrigo da legislação aplicável;

iv) Entidades da Economia Social, tal como definido no artigo 4.º da Lei n.º 30/2013, de 8 de maio;

v) Concessionário de obra pública ou serviço público, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para atividades a desenvolver no âmbito da execução do contrato de concessão;

b) A cedência vise a prossecução de projetos ou atividades de relevante interesse público, desenvolvidos por qualquer pessoa singular ou coletiva, devendo a cedência ser efetuada mediante contrapartidas que assegurem um retorno à comunidade, designadamente:

i) Condições especiais e mais vantajosas de acesso e fruição da atividade a desenvolver aos Municípios de Lisboa;

ii) Condições especiais e mais vantajosas de acesso e fruição da atividade a desenvolver a pessoas economicamente carenciadas;

iii) Aceitação pelos beneficiários da cedência da classificação dos bens móveis como Património Cultural, quando o imóvel se destine a acolher espólio ou bens suscetíveis de serem classificados e, em todo o caso, o estabelecimento do direito de preferência em favor do Município de Lisboa na sua alienação.

3- A cedência de utilização de imóveis municipais não pode ter prazo inicial superior a 3 anos e está sempre subordinada ao princípio da onerosidade que, regra geral, revestirá a forma de contrapartida financeira.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 4- A cedência de utilização tem sempre natureza precária e, independentemente do termo certo que possa ter, pode ser denunciada a qualquer momento pelo Município sempre que o interesse público assim o justifique, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do beneficiário.

Artigo 147.º

(Candidatura)

- 1- Os interessados na candidatura à cedência de utilização devem expor as razões e a finalidade do imóvel instruindo o requerimento, designadamente, com os documentos seguintes:
- a) Identificação completa e, sendo pessoa coletiva, documento de constituição e estatutos, bem como estatuto de utilidade pública, se for o caso;
  - b) Certidão do registo comercial;
  - c) Comprovativo de inexistência de dívidas ao Estado, à Segurança Social ou ao Município e de ter a sua situação tributária regularizada, juntando para o efeito a nota de liquidação do imposto devido;
  - d) Relatório de atividades e contas legalmente aprovadas, com balanço e demonstração de resultados, se aplicável;
  - e) Fundamentação técnica e económica para o pedido e razões de interesse público que a possam justificar;
  - f) Declaração comprovativa da inexistência de dívidas às empresas municipais, subscrita pelo próprio sob compromisso de honra, ou mediante declaração emitida pelas empresas municipais.
- 2- Caso exista parecer favorável do Vereador da área de atividade a que diga respeito a cedência de utilização, o pedido é apreciado pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial, que informa, em razão das circunstâncias do caso concreto, da disponibilidade existente nos termos e condições definidas neste Regulamento.
- 3- A Direção Municipal de Gestão Patrimonial pode, a todo o tempo, solicitar ao interessado a junção de outros elementos informativos complementares necessários à boa apreciação do requerido.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 4- Os documentos previstos no n.º1 devem estar válidos à data da candidatura, sem prejuízo de, em caso de deliberação favorável, nos termos do n.º 1 do artigo seguinte, mediante proposta do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada, instruída com informação fundamentada da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, deverem ser pedidos novos documentos válidos, substituindo os que caducaram para efeito de celebração do contrato, sob pena de exclusão.

Artigo 148.º

(Atribuição)

- 1- Salvo casos excepcionais devidamente fundamentados, a atribuição de cedências de utilização é efetuada, uma vez por ano, entre outubro e dezembro, mediante deliberação da Câmara Municipal, com base em informação da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, que informará sobre os pedidos validamente instruídos durante o período de candidatura nos termos do n.º 2 do artigo anterior.
- 2- Os pedidos que tenham merecido parecer favorável, mas que não tenha sido possível atender, por falta de disponibilidade ou de adequabilidade do imóvel à finalidade, podem transitar para os anos seguintes, até um máximo de três anos.
- 3- Na situação prevista no número anterior, o pedido de renovação confere direito de preferência em igualdade de circunstância com pedidos posteriores, mas não dispensa a apresentação dos documentos referidos no n.º 1 do artigo anterior.
- 4- As situações excepcionais ressalvadas no n.º 1 são decididas por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada, mediante parecer fundamentado da Direção Municipal de Gestão Patrimonial.
- 5- A Direção Municipal de Gestão Patrimonial criará uma base de dados com a informação relativa a pedidos de cedência, que estará disponível publicamente.
- 6- As cedências de utilização estão sujeitas ao princípio da onerosidade nos termos deste Regulamento, ressalvadas as exceções aprovadas pelos órgãos municipais competentes.
- 7- Notificado o requerente da decisão da Câmara, aceites os termos da cedência e cumpridas as demais condições, elaborar-se-á auto de cedência e promover-se-á a entrega da propriedade municipal, com prévia vistoria conjunta que ateste o estado em que se encontra naquela data.

Artigo 149.º

(Obrigações dos beneficiários)

- 1- Os beneficiários da cedência de utilização estão obrigados a suportar todas as despesas de conservação e manutenção do prédio municipal, e de instalação e funcionamento, incluindo contratos para fornecimento de água, energia elétrica, gás, segurança ou quaisquer outros que sejam necessários à fruição do imóvel, devendo estes ser celebrados antes da data de entrada na posse.
- 2- Sempre que a natureza do bem cuja utilização é cedida o justifique, pode o Município exigir ao beneficiário da cedência a celebração de seguro multirriscos de valor adequado.
- 3- O Município pode solicitar a apresentação da documentação necessária para apreciar a correta utilização e gestão do imóvel, bem como realizar, em qualquer momento, sem pré-aviso, vistorias.
- 4- No termo do prazo da cedência, o titular fica obrigado a entregar as chaves do imóvel a fim de ser efetuada inspeção conjunta ao estado do equipamento e instalações, sendo redigido um “Auto de Vistoria” que descreverá o estado da conservação e salubridade naquela data, que nunca poderá ser inferior ao que se verificava no momento da entrega pelo Município.
- 5- A ocupação do imóvel para além da data do termo da cedência por causa exclusivamente imputável ao respetivo titular, determina o pagamento, em triplicado, da contrapartida devida no último mês da cedência por cada mês ou proporcional de mês suplementar de ocupação, sem prejuízo da promoção pelo Município da respetiva desocupação coerciva nos termos da lei, imputando ao faltoso todos os encargos associados.
- 6- Os beneficiários da cedência de utilização não podem na vigência do contrato ceder total ou parcialmente a terceiros a propriedade municipal, nem afetá-la a fim distinto do inicialmente autorizado.
- 7- Os contratos de cedência de utilização deverão prever a possibilidade de o Município recorrer à desocupação coerciva por mero ato administrativo nos termos da lei.
- 8- Em caso de incumprimento grave pelo beneficiário de uma cedência precária que conduza à sua revogação, ficará aquele impedido de usufruir de nova cedência nos 5 anos subsequentes à data da cessação.

Artigo 150.º

(Casos excecionais)

1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 148.º, entendem-se como excecionais, designadamente, os casos seguintes:

- a) A cedência vise dar execução ou garantir o cumprimento de ação ou programa de iniciativa municipal de relevante interesse público;
- b) A cedência vise dar execução a projeto que, mesmo não sendo de iniciativa municipal, revista relevante interesse público municipal como forma de cooperação e parceria na prossecução das atribuições municipais.

2- Nas situações previstas no número anterior, a entidade beneficiária da cedência deve, pela sua natureza, capacidade ou especificidade da atividade exercida ter condições especialmente aptas para cooperar com o Município na prossecução do interesse público municipal.

3- Nas situações referidas nos números anteriores a contrapartida devida pela cedência será a que melhor sirva o interesse público em presença, podendo manifestar-se pela atribuição ao beneficiário da obrigação de realização de obras que sejam indispensáveis para que o património em causa possa ser afeto ao fim a que se destina, com o valor de tais obras a dever ser fixado depois de apresentação de orçamento e programa detalhado e pronúncia da Direção Municipal de Obras.

4- Apenas são consideradas como elegíveis as despesas realizadas pelos particulares com obras ou aquisições de equipamentos que devam ficar ligados aos imóveis municipais mesmo depois de terminada a cedência, sem lugar a qualquer ressarcimento.

5- Nas situações previstas no presente artigo a duração máxima da cedência de utilização é de 30 (trinta) anos, podendo atingir 50 (cinquenta) anos sempre que necessário e conveniente em razão da natureza dos projetos e do tempo exigível para a recuperação do investimento a realizar pelos particulares, com o prazo concreto a ser determinado por referência à economia global do contrato e a não poder ser superior ao que resulte do título jurídico de que o próprio Município disponha, se for o caso.

6- Sempre que a natureza dos projetos em causa o pressuponha, designadamente pela sua perenidade, e o Município tenha título jurídico que o permita, as situações previstas no presente artigo devem preferencialmente ser acomodadas com recurso ao arrendamento ou ao direito de superfície, ou ainda a outro direito real que melhor sirva o interesse público em presença.

Subsecção I

Outras utilizações

Artigo 151.º

(Ocupação com estaleiros de obras)

- 1- A ocupação temporária de parte ou da totalidade de terreno do domínio privado do Município por parte de entidades públicas, serviços municipais ou entidades privadas para instalação e funcionamento de estaleiros de obra está sujeita a autorização expressa do Vereador do pelouro do Património, mediante parecer prévio favorável da Direção Municipal de Gestão Patrimonial.
- 2- A ocupação referida no artigo anterior é objeto de título ou ato jurídico que legitime os interessados a ocupar a título oneroso, durante o período de tempo determinado, mesmo que contratados pelo Município.
- 3- Compete à Direção Municipal de Gestão Patrimonial após a autorização da ocupação ou utilização monitorizar e exercer as atividades seguintes:
  - a) Assegurar a elaboração do título ou ato jurídico de suporte à ocupação e administrar as ocupações ou utilizações temporárias;
  - b) Fazer o cálculo da prestação devida a título de ocupação, incluindo a abertura e cancelamento de registos em SAP, exceto no que respeita ao património e equipamentos cuja gestão foi expressamente conferida a outros Vereadores;
  - c) Garantir a fiscalização sobre o património municipal cuja gestão lhe foi conferida, instruindo e conduzindo, em articulação com a Polícia Municipal, os processos de desocupação coerciva dos ocupantes que violem as normas legais ou regulamentares ou por razões de interesse público, nos termos da lei.
- 4- Para o efeito, os serviços municipais devem, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da entrada em vigor deste Regulamento, comunicar à Direção Municipal de Gestão Patrimonial todas as ocupações ou utilizações temporárias para instalação de estaleiros de obra em parcelas de domínio privado municipal que tenham sido autorizados e estejam em vigor, independentemente da forma que revistam.

Artigo 152.º

(Utilização temporária)

- 1- A requerimento dos interessados, pode o Município autorizar a utilização temporária ou permanente de prédios ou terrenos municipais, incluindo o subsolo, mediante o pagamento de taxas nas condições estipuladas no Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Lisboa, consoante a natureza jurídica da titularidade do imóvel ou, em casos em que tal se revele manifestamente desajustado, em razão da natureza da ocupação, por aplicação de critério equivalente ao da determinação de valor para os direitos de superfície nos termos previstos neste Regulamento.
- 2- Caso a utilização temporária dos imóveis se revista de relevante interesse municipal, pode haver lugar à isenção ou redução de taxas, mediante deliberação da Câmara Municipal, devidamente fundamentada nos termos previstos em regulamento específico.

CAPÍTULO IV

Procedimentos

Secção I

Parte Geral

Artigo 153.º

(Procedimentos)

- 1- Sem prejuízo das situações previstas no presente Regulamento, a alienação, a oneração e o arrendamento de bens imóveis do Município são realizados por hasta pública, por leilão eletrónico, por negociação, com publicação prévia de anúncio ou, excecionalmente, por ajuste direto, mediante condução procedimental da Direção Municipal de Gestão Patrimonial.
- 2- O procedimento de hasta pública é aberto a todos os interessados, podendo qualquer interessado apresentar proposta nos termos previstos no respetivo programa.
- 3- O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade do Município prever no programa do procedimento de hasta pública a sujeição ao pagamento de uma taxa administrativa devida pela participação nos termos a definir no Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas do

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

Município de Lisboa, em conformidade com a lei, e que refletirá todos os encargos administrativos associados à organização do procedimento.

- 4- Na modalidade de leilão eletrónico, os interessados licitam, através da Internet, a aquisição, a oneração ou o arrendamento de um imóvel municipal.
- 5- No procedimento de negociação, os interessados podem apresentar propostas desde que reúnam os requisitos de capacidade técnica e financeira fixada no anúncio, havendo sempre uma fase de negociação do conteúdo do contrato com os vários interessados, de modo a selecionar a proposta mais vantajosa ao interesse público municipal definido no anúncio.
- 6- O Município pode recorrer ao procedimento por ajuste direto nas situações previstas no artigo 185.º.

Artigo 154.º

(Publicitação do procedimento e consulta do processo)

- 1- O anúncio do procedimento de hasta pública é publicado no Diário da República e divulgado no Boletim Municipal, no sítio da internet do Município e em dois jornais de circulação nacional.
- 2- O programa e o caderno de encargos do procedimento são publicados no Boletim Municipal enquanto parte da deliberação que aprova o procedimento por hasta pública e no sítio na Internet gerido pelo serviço municipal responsável pela área do património imobiliário.
- 3- Os interessados podem descarregar as peças do procedimento no sítio da Internet ou consultar o processo e requerer a respetiva cópia no serviço de atendimento ao público, até 2 dias antes do termo do prazo fixado para a entrega das propostas, mediante o pagamento da quantia calculada nos termos da Tabela de Preços e Outras Receitas Municipais.
- 4- Os bens imóveis municipais que se encontrem em hasta pública devem estar sinalizados localmente.
- 5- Quando o procedimento escolhido seja a hasta pública, os titulares dos direitos de preferência são notificados pelo serviço municipal responsável pela área do património imobiliário do dia, da hora e do local da realização da hasta pública para, querendo, exercerem o seu direito no ato da praça, sendo que, se o não fizerem, se aplica o previsto no n.º 6 do artigo 165.º.

Artigo 155.º

(Pedidos de esclarecimentos)

- 1- Qualquer interessado pode solicitar por escrito à Comissão do procedimento os esclarecimentos que entender, por necessários, até 15 (quinze) dias antes da data da entrega das propostas ou do encerramento da licitação por leilão eletrónico.
- 2- A resposta aos esclarecimentos é publicada em Boletim Municipal e no sítio da Internet gerido pelo serviço municipal responsável pela área do património imobiliário e comunicada ao respetivo requerente até 8 dias antes do termo do prazo para apresentação de propostas ou da licitação por via eletrónica.
- 3- Os pedidos de esclarecimento não identificados ou cujo objeto seja ininteligível face ao procedimento são liminarmente rejeitados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 156.º

(Visitas aos imóveis)

O programa de concurso fixa, sempre que possível, duas datas alternativas para a visita e exame dos imóveis pelos potenciais interessados, entre as 9 e as 17 horas.

Artigo 157.º

(Condições)

A venda pode ficar sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas, incluindo a de reserva do uso dos imóveis por parte do Município, designadamente, mediante arrendamento.

Artigo 158.º

(Modalidade de pagamento)

- 1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o pagamento do preço é efetuado a pronto.
- 2- Por deliberação do competente órgão municipal, podem ser admitidas as modalidades de pagamento diferido sem juros, com reserva de propriedade a favor do Município até integral pagamento do preço, bem como o pagamento em prestações, com o pagamento de juros sobre o capital em dívida de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 3- O pagamento em prestações não pode exceder 15 (quinze) anos, sendo o período do pagamento e a periodicidade das prestações fixados em plano de pagamentos.

Secção II

Hasta Pública

Artigo 159.º

(Documentos)

- 1- Os candidatos devem apresentar, sob pena de exclusão, os documentos de habilitação exigidos no programa do procedimento.
- 2- Os candidatos devem apresentar proposta de acordo com o definido no programa do procedimento incluindo a indicação do preço oferecido, de valor igual ou superior ao preço base de licitação sob pena de exclusão da proposta.
- 3- Cada proposta deve ser acompanhada de cheque visado ou cheque bancário, emitido à ordem do Município de Lisboa, no montante fixado pela deliberação do competente órgão municipal que aprovou o procedimento.
- 4- Os documentos referidos no n.º 1 são apresentados em invólucro, opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Documentos”.
- 5- As propostas de preço e os cheques são apresentados em invólucros, opacos e fechados, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Proposta”.
- 6- Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever as palavras “Sobrescrito Exterior”, bem como a designação da hasta pública e da entidade que a lançou.

Artigo 160.º

(Propostas condicionadas e com variantes)

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes às cláusulas do programa do procedimento.

Artigo 161.º

(Entrega do processo de candidatura)

O processo de candidatura deve ser entregue nas horas, termos e condições fixados no programa do procedimento.

Artigo 162.º

(Causas de exclusão)

1- Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no n.º 1 do artigo 159.º;
- b) A não apresentação do processo de candidatura até ao limite da data fixada;
- c) A existência de dívidas fiscais ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município de Lisboa, por período superior a 60 (sessenta) dias para além do prazo de liquidação.

2- Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observância do disposto nos n.ºs 2 a 6 do artigo 159.º;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes às cláusulas previstas no caderno de encargos;
- c) A apresentação de valores inferiores ao valor base de licitação.

Artigo 163.º

(Publicitação do procedimento e realização do ato público)

1- O prazo de publicitação da hasta pública não pode ser inferior a 30 (trinta) dias úteis, contado da data da divulgação das peças do procedimento até à data da realização do ato público, salvo se manifesta simplicidade do procedimento a tal justificadamente não obrigar, caso em que será considerado o prazo até 20 (vinte) dias úteis.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 2- No caso de oneração por período superior a 25 (vinte e cinco) anos ou de alienação de imóveis que tenham sido precedidas de pedido de informação prévia deduzido por particulares nos termos dos artigos 14.º e seguintes do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), o prazo de publicitação do procedimento de hasta pública nunca pode ser inferior ao dobro do prazo previsto no número anterior.
- 3- O ato público realiza-se na data, hora e local indicados no programa de Concurso.
- 4- Só podem intervir no ato público os candidatos ou seus representantes legais que para o efeito estiverem devidamente legitimados, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou passaportes e de procuração com poderes para o ato.

Artigo 164.º

(Tramitação do ato público)

- 1- Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos sobrescritos exteriores recebidos, bem como dos relativos aos “Documentos”, mantendo-se inviolados os invólucros das “Propostas”.
- 2- As “Propostas” são guardadas num invólucro, opaco e fechado, que deve ser assinado pelos membros da Comissão.
- 3- A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada do processo de candidatura.
- 4- De seguida, é interrompido o ato público para que a Comissão proceda, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.
- 5- A Comissão rubrica os documentos mencionados no número anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos candidatos, sendo excluídos os proponentes que se enquadrem numa das situações previstas no n.º 1 do artigo 162.º.
- 6- Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, podendo qualquer candidato apresentar reclamação, por escrito, quanto ao conteúdo e fundamento das mesmas.
- 7- De seguida, a Comissão aprecia e decide sobre o teor das reclamações apresentadas, procede à identificação dos candidatos admitidos e respetivos representantes e delibera sobre a necessidade de marcar nova data e hora para a continuidade do ato público.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 8- Das decisões da Comissão cabe recurso para o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas em matéria de património, que não tem efeito suspensivo.
- 9- Retomado o ato público, a Comissão procede à abertura dos invólucros das “Propostas”, deliberando sobre a exclusão das propostas que não cumpram o disposto no n.º 2 do artigo 162.º.
- 10- De imediato é aberta a praça, iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.
- 11- No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou seus representantes legais devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito.
- 12- Salvo casos excecionais devidamente autorizados pela Comissão que presida ao procedimento, não é autorizada a captação de imagens durante a realização da fase de licitação.

Artigo 165.º

(Licitação)

- 1- O valor mínimo de cada lanço é fixado no programa de concurso, podendo os candidatos optar por licitar pelo mínimo ou por múltiplos do valor mínimo de lanço.
- 2- A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 3- Os titulares de direitos de preferência, de natureza legal ou contratual, podem declarar no ato público se pretendem exercer o seu direito, independentemente de terem ou não licitado.
- 4- Caso declarem pretender exercer o seu direito, reabre-se a licitação entre os titulares do direito de preferência e o candidato que tenha licitado pelo valor mais elevado, a qual termina logo que seja anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não seja coberto.
- 5- Sem prejuízo do disposto nos artigos 417.º por remissão do 1091.º, ambos do Código Civil, sempre que se encontrem em vigor contratos de arrendamento relativamente a uma parte de um prédio não constituído em regime de propriedade horizontal, podem os respetivos arrendatários exercer o seu direito legal de preferência sobre a totalidade do respetivo prédio.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 6- Não comparecendo o preferente no ato público, é notificado por escrito pela Comissão para, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, querendo e nas condições de arrematação, exercer o seu direito, ficando, no entretanto, a adjudicação provisória suspensa.
- 7- Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente os preços resultantes das suas licitações, pelo prazo de sessenta dias, contado a partir da data do encerramento do ato público.
- 8- Atenta a especificidade do procedimento, pode a Comissão proceder a ajustamentos às regras de licitação estabelecidas nos números anteriores.

Artigo 166.º

(Adjudicação provisória)

- 1- Salvo o disposto no n.º 6 do artigo anterior, a Comissão deve promover a adjudicação provisória ao candidato que tenha apresentado o valor mais elevado até ao encerramento do ato público.
- 2- O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento da parcela do preço apurado pela Comissão nos termos previstos no programa de Concurso no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação da adjudicação provisória.
- 3- Não há lugar a adjudicação, quando:
  - a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;
  - b) Todos os candidatos ou todas as propostas tenham sido excluídos;
  - c) A licitação não for igual ou superior ao valor base de licitação fixado;
  - d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
  - e) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da hasta pública, o justifiquem.
- 4- A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.

Artigo 167.º

(Adjudicação definitiva)

- 1- A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal, devendo o interessado ser notificado no prazo de 8 (oito) dias úteis a contar do despacho de adjudicação definitiva.
- 2- A decisão de adjudicação definitiva deve ser tomada e notificada ao adjudicatário no prazo máximo de 40 (quarenta) dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.
- 3- A decisão de adjudicação definitiva prevista no n.º 1 é suscetível de delegação no Vereador do pelouro do Património, devendo a respetiva notificação ser instruída com a minuta do contrato.
- 4- O adjudicatário definitivo fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da sua receção, findo o qual, se o não fizer, a mesma se considera aprovada.

Artigo 168.º

(Tramitação subsequente)

- 1- O contrato deve ser celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da aprovação da respetiva minuta.
- 2- O Município notifica por escrito o adjudicatário da data da celebração do respetivo contrato, com a antecedência mínima de 8 (oito) dias.
- 3- Caso o adjudicatário não compareça na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificado, fica sem efeito a adjudicação definitiva, com perda do valor da totalidade das quantias entregues ao Município e inibição de participar em procedimentos concursais lançados pelo Município pelo prazo de 2 (dois) anos.
- 4- Nas situações em que o adjudicatário tenha faltado, sem motivo justificável, à celebração do contrato, pode a Comissão da Hasta Pública proceder à adjudicação provisória ao candidato que tenha licitado o segundo valor mais elevado, desde que a diferença entre o valor arrematado e o segundo lance mais elevado não seja superior a 1% do valor arrematado em hasta pública.

Artigo 169.º

(Hastas públicas para Arrendamento)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 4- Quando as hastas públicas visem a celebração de contratos de arrendamento não habitacionais sobre património municipal, devem ser observadas as seguintes especialidades:
- a) O valor base de licitação corresponde ao que a avaliação de mercado tiver fixado como adequado para o efeito, podendo ocorrer uma redução até um máximo de 20% sempre que haja fundados motivos para prever que tal pode ser potenciador da concorrência, aumentando a receita municipal;
  - b) No momento da adjudicação provisória, e enquanto condição para tal, é devida uma caução de valor igual a três meses da renda que venha a ser fixada no contrato de arrendamento, refletindo a licitação feita pelo arrematante;
  - c) O contrato de arrendamento que venha a ser celebrado obedecerá ao disposto no artigo 167.º e inclui obrigatoriamente uma cláusula penal, nos termos da qual o arrendatário perde a favor do Município a caução prestada sempre que denuncie ou incumpra o contrato antes de decorrida metade da sua duração;
  - d) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, pode o arrendatário requerer fundamentadamente a não aplicação da cláusula penal, ainda que a denúncia ocorra em prazo inferior ao ali previsto.

Artigo 170.º

(Não adjudicação e tramitação associada)

- 1- Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.
- 2- A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.
- 3- No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
- 4- Salvo nas situações de conluio, em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, desde que o valor oferecido pelo proponente imediatamente seguinte não seja inferior a 1% do valor arrematado em hasta pública.

- 5- A anulação da adjudicação provisória por factos exclusivamente imputáveis ao adjudicatário importa a perda por este de todas as quantias entretanto pagas.
- 6- Quando o Município, sem causa fundamentada, não proceda à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

Artigo 171.º

(Encargos)

São encargos dos candidatos as despesas inerentes à elaboração das propostas e, no caso do adjudicatário definitivo, o pagamento dos impostos e taxas que forem devidos e os demais custos e emolumentos relativos à celebração do respetivo contrato.

Secção III

Leilão Eletrónico

Artigo 172.º

(Sistema informático)

- 1- Podem ser realizados leilões eletrónicos em sítio da Internet gerido pelo serviço municipal responsável pela área do património imobiliário, que permitirá a qualquer interessado licitar e acompanhar a evolução do leilão.
- 2- Podem efetuar licitações no leilão eletrónico os utilizadores registados, após autenticação.
- 3- São utilizadores registados as pessoas e entidades autenticadas como utilizadores, após preenchimento do formulário eletrónico disponibilizado e do cumprimento das demais condições fixadas na deliberação do competente órgão municipal.
- 4- Para efeitos do disposto na presente Secção devem os serviços municipais competentes providenciar para que no prazo máximo de um ano a contar da data de entrada em vigor do presente Regulamento, estejam disponíveis os necessários meios técnicos e logísticos.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

Artigo 173.º

(Duração do leilão)

O dia e as horas de abertura e de encerramento do leilão eletrónico são fixados na deliberação do órgão municipal que aprovar a alienação ou arrendamento do bem imóvel municipal.

Artigo 174.º

(Entrega de propostas)

- 1- As propostas para aquisição dos bens são apresentadas até ao dia e hora designados.
- 2- Só podem ser aceites as propostas de valor igual ou superior ao valor base e, de entre estas, é escolhida a proposta de valor superior a qualquer das propostas anteriormente apresentadas.
- 3- As propostas, uma vez submetidas, não podem ser retiradas.

Artigo 175.º

(Resultado do leilão e adjudicação provisória)

- 1- O resultado do leilão eletrónico é publicitado no respetivo sítio da Internet.
- 2- No dia e hora designados para o termo do leilão, a Comissão decide, em ato público, sobre a adjudicação provisória.
- 3- Sempre que o leilão eletrónico terminar em dia não útil ou depois das 17 horas de qualquer dia, a Comissão decide, em diligência a ocorrer a partir das 10 horas do dia útil seguinte, sobre a adjudicação provisória.

Artigo 176.º

(Aplicação subsidiária)

Ao leilão eletrónico é aplicável, com as devidas adaptações, o previsto nos artigos 166.º e seguintes.

Secção IV

Negociação

Artigo 177.º

(Objeto)

Pode ser objeto de negociação, no procedimento de negociação com publicação prévia de anúncio, designadamente:

- a) O preço;
- b) O prazo e demais condições de pagamento e a prestação de garantia relativa ao montante em dívida;
- c) A realização de eventual permuta que permita satisfazer o interesse público;
- d) A participação do Município em projeto imobiliário a desenvolver;
- e) As alternativas à venda imediata, designadamente o arrendamento com opção ou promessa de compra.

Artigo 178.º

(Tramitação)

1- O procedimento de negociação abrange:

- a) A publicação de anúncios;
- b) A entrega, a apreciação e a seleção de candidaturas;
- c) A apresentação, a apreciação e a negociação de propostas;
- d) A escolha do adjudicatário.

2- A negociação das propostas pode, quanto ao preço, levar a uma licitação entre os candidatos selecionados, aplicando-se com as devidas adaptações o previsto para o procedimento por hasta pública.

Artigo 179.º

(Anúncio)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

Do anúncio do procedimento constam os seguintes elementos:

- a) O critério de seleção das candidaturas;
- b) O local e respetivo horário de funcionamento e a hora limite para a receção das candidaturas e das propostas;
- c) Os elementos que devem ser indicados nas propostas e os documentos que as instruem;
- d) O modo de apresentação das propostas;
- e) O local onde podem ser consultados o programa do procedimento e o caderno de encargos ou as condições e os custos do respetivo envio, quando houver lugar a tais documentos;
- f) A data, a hora e o local do ato público de abertura das propostas;
- g) O critério ou critérios da adjudicação, incluindo os fatores que nela intervêm, por ordem decrescente de importância;
- h) O prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as suas propostas.

Artigo 180.º

(Candidaturas)

- 1- A admissão das candidaturas é efetuada pela Comissão no dia útil imediato ao da data limite prevista no anúncio para a sua apresentação.
- 2- Na apreciação e seleção das candidaturas, a Comissão exclui os candidatos que não preencham os requisitos previstos no anúncio e admite os restantes.
- 3- A Comissão notifica todos os candidatos da sua decisão.
- 4- O número de candidatos a admitir só excecionalmente pode ser inferior a três.
- 5- Os candidatos admitidos são convidados a apresentar as respetivas propostas, nos termos do anúncio.

Artigo 181.º

(Abertura)

- 1- As propostas são abertas, pela Comissão, em sessão privada, no dia útil imediato ao da data limite para a respetiva apresentação.
- 2- A Comissão exclui as propostas que não sejam recebidas no prazo fixado e notifica os respetivos concorrentes.

Artigo 182.º

(Negociação)

- 1- Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas devem ser notificados, com uma antecedência mínima de cinco dias, da data, da hora e do local da sessão de negociação.
- 2- As negociações decorrem no mesmo período e separadamente com cada um dos concorrentes, de forma a assegurar idênticas oportunidades de propor, aceitar e contrapor alterações às respetivas propostas.
- 3- As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.
- 4- Das sessões de negociação são lavradas atas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.
- 5- As atas devem ser assinadas pelos membros da Comissão e pelos concorrentes.

Artigo 183.º

(Apreciação)

- 1- A Comissão aprecia as propostas alteradas e as não alteradas nas sessões de negociação, bem como as entregues pelos concorrentes faltosos.
- 2- Apreciado o mérito das propostas, a Comissão elabora um relatório fundamentado que inclui a identificação das propostas excluídas e procede à classificação provisória dos concorrentes.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 3- Em situações em que a natureza do objeto e a negociação antecedente o justifique, a Comissão pode optar por submeter o preço a um mecanismo de licitação entre todos os selecionados, aplicando-se então com as devidas adaptações os procedimentos de hasta pública.
- 4- O relatório final é também elaborado pela Comissão, que, para efeitos da adjudicação e após audiência prévia escrita dos concorrentes, é submetido aos órgãos municipais competentes.
- 5- A decisão sobre a adjudicação que resulte da deliberação do órgão municipal competente é notificada a todos os concorrentes no prazo de 10 (dez) dias.

Artigo 184.º

(Regime subsidiário)

- 1- À não adjudicação e à anulação da adjudicação aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 166.º.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, são aplicáveis subsidiariamente à negociação, com publicação prévia de anúncio, as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contratos de prestação de serviços ou fornecimento de bens móveis, os princípios gerais da contratação pública e o Código do Procedimento Administrativo.

Secção V

Ajuste Direto

Artigo 185º

(Admissibilidade)

1. Sem prejuízo do lançamento de uma nova hasta pública ou leilão eletrónico, o Município de Lisboa pode recorrer ao procedimento por ajuste direto quando:
  - a. A hasta pública ou o leilão eletrónico fiquem desertos;
  - b. Caso o adjudicatário falte, sem motivo justificável, à celebração do contrato e não tenha sido apresentada qualquer outra proposta;
  - c. Por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, devidamente comprovada por vistoria titulada por relatório dos serviços municipais competentes, exista urgência na intervenção e o

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- interessado na aquisição apresente solução técnica, eficaz e rápida, que garanta as condições de segurança ou de salubridade nos termos do n.º 3 e desde que não seja necessária demolição integral;
- d. O adquirente pertença ao setor público administrativo ou ao setor empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais;
  - e. O adquirente seja pessoa coletiva de utilidade pública e o imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins sociais;
  - f. O imóvel esteja ocupado há mais de 10 (dez) anos e o adquirente seja o próprio ocupante;
  - g. O imóvel seja vendido a um dos seus comproprietários;
  - h. O imóvel seja objeto de litígio judicial pendente há mais de cinco anos e o adquirente seja parte principal no processo;
  - i. Assim o determinarem razões de excecional interesse público, devidamente fundamentado.
2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, o Município apenas pode promover o ajuste direto quando o valor oferecido pelo proponente não seja inferior em 1% do valor arrematado em hasta pública ou em leilão eletrónico.
3. No caso previsto na alínea c) do número 1, a celebração do contrato fica condicionada à realização imediata das obras indispensáveis à salvaguarda das condições de segurança ou de remoção da insalubridade no prazo e nas condições previstas no relatório municipal que deve fazer parte integrante das condições do ajuste direto, sob pena de anulação da adjudicação, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil por danos causados em caso de incumprimento.

Artigo 186º  
(Procedimento)

1. Nas situações expressamente previstas nas alíneas a) e b) do número 1 do artigo anterior, e sem prejuízo do disposto no número seguinte, a concretização do procedimento de ajuste direto nas condições estipuladas, pode realizar-se por recurso a bolsa de mediadores imobiliários a constituir de acordo com o regime de contratação pública relativo à aquisição de serviços, tendo em vista a promoção profissional e divulgação alargada nos mercados nacionais e internacionais dos imóveis integrados no regime de disponibilidade e a boa gestão patrimonial.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

2. No caso previsto no número anterior, o valor da receita proveniente da alienação não pode ser inferior ao “preço base” da hasta pública após a dedução da comissão que incidirá sobre a prestação do serviço de mediação de acordo com as condições a estabelecer no caderno de encargos para efeito do procedimento da contratação pública.
3. Caso não seja possível alienar o imóvel nas condições indicadas e no prazo do contrato de mediação imobiliária, não é devida qualquer comissão em conformidade com os pressupostos a estabelecer no caderno de encargos para efeito do procedimento de contratação pública para a constituição da bolsa de mediadores imobiliários.
4. Na hipótese da promoção do imóvel efetuada pela mediação imobiliária permitir um valor de mercado superior ao valor do “preço base” fixado na hasta pública, após a dedução do valor da comissão devida pela prestação do serviço nos termos da contratação pública, pode haver lugar à percepção de um prémio não superior a 2% do valor do acréscimo, de acordo com as condições a fixar no caderno de encargos para efeito da prestação do serviço de mediação imobiliária.
5. A bolsa de mediadores imobiliários a contratar de acordo com o regime da contratação pública a que se refere o n.º 1 deverá ter a periodicidade máxima de 3 (três) anos.

### TÍTULO III

#### Gestão de contratos e de ocupações

#### CAPÍTULO I

##### Parte Geral

##### Artigo 187.º

##### (Cadastro de ocupantes)

1. Compete à Direção Municipal de Gestão Patrimonial manter permanentemente atualizado o cadastro de ocupantes de património imobiliário municipal.
2. Os arrendamentos, comodatos e cedências devem ser lançados em cadastro de ocupantes no prazo máximo 10 (dez) dias a contar da respetiva formalização.
3. Extinta a ocupação, por qualquer forma, deve ser anulado o registo de ocupante no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da ocorrência do facto extintivo.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

4. Anualmente, o serviço municipal responsável pela gestão patrimonial deve proceder à atualização ordinária do valor das rendas, das taxas e dos preços aplicáveis aos bens imobiliários municipais objeto de cedência.
5. A atualização extraordinária de rendas deve ser promovida de acordo com o previsto na lei e nos termos e com os limites previstos na deliberação do competente órgão municipal.
6. Para efeitos do disposto nos números anteriores, deve a Direção Municipal de Gestão Patrimonial notificar os ocupantes do novo valor mensal.

Artigo 188.º

(Cadastro de compromissos)

1. Apenas podem ser lançados compromissos sobre património imobiliário municipal previamente aprovados por deliberação dos competentes órgãos municipais.
2. Os compromissos assumidos caducam quando cessarem os pressupostos que determinaram a sua fixação, por decisão competente que assim o determine nos termos do presente Regulamento ou, automaticamente, decorridos 3 (três) anos sobre a data do seu lançamento em cadastro sem que tenha sido concretizada a operação urbanística ou imobiliária que justificou o respetivo lançamento.

Artigo 189.º

(Gestão de contratos)

1. A Direção Municipal de Gestão Patrimonial deve gerir os contratos relativos a património imobiliário municipal em articulação com a direção municipal de finanças e, quando a sua natureza o imponha, com a Direção Municipal de Urbanismo.
2. Nos casos de imóveis em gestão condicionada é da responsabilidade do serviço gestor a gestão dos contratos incidentes sobre a propriedade municipal, incluindo o processamento da receita em SAP e garantia de boa cobrança, sem prejuízo do dever de informação ao serviço municipal competente em matéria de património.
3. Para efeito do disposto no número anterior, deve o serviço gestor assegurar a legitimidade dos ocupantes de património municipal e confirmar o cumprimento do contrato, incluindo os pagamentos devidos nos prazos estipulados.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

4. Sempre que se justifique, deve o serviço gestor remeter os processos para o serviço municipal competente em matéria de gestão de património, para que este os remeta aos serviços municipais competentes para efeito de ação de despejo e de recuperação de dívidas através de plano de pagamento em prestações ou, em caso de incumprimento, para cobrança em processo de execução fiscal.

Artigo 190.º

(Gestão de condomínios)

1. Compete à Direção Municipal de Gestão Patrimonial ou a quem esta delegar tais poderes, representar o Município nas assembleias de condóminos de prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal onde existam frações autónomas da propriedade municipal.
2. O Município de Lisboa, enquanto proprietário, pode ser eleito para a administração dos condomínios, competindo ao diretor da Direção Municipal de Gestão Patrimonial designar o respetivo representante, que pode ou não ser trabalhador municipal.
3. Nos bairros municipais cujos prédios estejam submetidos ao regime da propriedade horizontal e cuja gestão pertença à GEBALIS – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A. a respetiva competência pertence à empresa gestora.

Artigo 191.º

(Levantamento de ónus e autorização para a alienação do direito de superfície)

1. Mediante requerimento dos interessados, autorizar-se o levantamento de ónus de inalienabilidade, nos termos e condições previstos no presente Regulamento.
2. A requerimento dos interessados, pode o Município autorizar a alienação de frações autónomas de prédios em direito de superfície ou exercer o seu direito de preferência na respetiva aquisição.

Artigo 192.º

(Autorização de oneração)

Por deliberação dos competentes órgãos municipais pode ser autorizada a constituição de hipoteca sobre o direito de superfície e de concessão sobre bens imóveis municipais.

## CAPÍTULO II

### Recuperação de Créditos e Regularização de Dívidas

#### Artigo 193.º

##### (Objeto)

O presente capítulo regula as situações de incumprimento pelo não pagamento atempado dos valores devidos pela ocupação de património municipal habitacional e não habitacional que se encontrem em cobrança na Tesouraria da Câmara Municipal de Lisboa.

#### Artigo 194.º

##### (Acordo de pagamento)

1. Nas situações de comprovada dificuldade económica ou sempre que o valor global da dívida ultrapasse o valor correspondente a metade do valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) podem ser celebrados acordos de pagamento.
2. Excetuam-se do disposto no número anterior os casos em que tenha ocorrido anterior incumprimento de acordo de pagamento ou em que o valor da dívida ao Município resulte de incumprimento continuado, por período superior a 6 meses ou 1 ano, para as contrapartidas mensais ou anuais, respetivamente.
3. O arrendatário, ocupante precário ou superficiário que se encontre numa das situações previstas no n.º 1 pode requerer ao Município de Lisboa o pagamento faseado do valor em dívida, através de Acordo de Pagamento em Prestações, conforme modelo em vigor na direção municipal de gestão patrimonial, desde que se encontrem preenchidas as condições previstas para o efeito.
4. O requerimento previsto no número anterior é instruído nos termos seguintes:
  - a. Fotocópia do cartão de cidadão ou do cartão da empresa e disponibilização do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, caso seja concedido consentimento pelo titular, na falta desse consentimento, a identidade será verificada mediante exibição do cartão de cidadão ou número de pessoa coletiva junto do trabalhador competente ou pela indicação do respetivo número na identificação do devedor requerente;
  - b. Fotocópia da última declaração e nota de liquidação do IRS ou IRC;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

c. Outros documentos que possam atestar que a situação económica e financeira do interessado não lhe permite efetuar o pagamento integral da dívida de uma só vez.

Artigo 195.º

(Situações excecionais de recuperação de créditos)

1. Em situações excecionais, a requerimento do devedor devidamente fundamentado, pode ser admitida a dação em pagamento, com a entrega ao Município de bem imóvel que tenha interesse para a prossecução da atividade municipal.
2. Nos casos previstos no número anterior, o valor do bem a receber pelo Município deve resultar de avaliação prévia a realizar pelo serviço municipal competente em matéria de património, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 196.º

(Procedimento)

- 1- O processo de pagamento em prestações das dívidas provenientes da ocupação de património municipal, consubstanciadas em liquidações emitidas pelo serviço municipal competente, tem início com a entrega, por parte do devedor, no serviço municipal responsável pela gestão do património municipal, do requerimento e da documentação previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 194.º.
- 2- O serviço municipal competente elabora o plano de pagamento das prestações que o devedor se propõe cumprir e subscrever, de acordo com o previsto no artigo 198.º.
- 3- O processo para pagamento em prestações deve ser apreciado, decidido e submetido a decisão da entidade competente, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da entrada do respetivo requerimento nos serviços municipais.
- 4- Nas situações da dívida em cobrança coerciva relativa ao património sob a gestão do pelouro da Habitação, pode haver redução do valor da dívida atendendo à situação social do agregado familiar, mediante despacho conjunto dos Vereadores dos pelouros da Habitação e das Finanças.
- 5- O pagamento das restantes prestações mensais e sucessivas deve ser feito até ao dia oito de cada mês, na Tesouraria do Município de Lisboa, ou por outro meio disponível para o efeito.

Artigo 197.º

(Efeito suspensivo)

- 1- A celebração de acordo de pagamento suspende os procedimentos de desocupação ou de despejo do locado municipal e o exercício do direito de resolução de contratos de direitos de superfície ou de atribuição de direitos de utilização ou de concessão sobre bens do domínio público municipal, enquanto estiver a ser pontualmente cumprido o acordo.
- 2- Nos contratos de arrendamento, quando o acordo de pagamento em prestações seja posterior à ordem de despejo, esta pode ser suspensa no momento em que se dê por cumprido o pagamento de primeira prestação.
- 3- No direito de superfície e no direito de utilização e concessão de domínio público municipal, o acordo de pagamento em prestações interrompe a tramitação do processo de reversão do terreno e das edificações ou benfeitorias existentes, desde que tal não tenha ainda sido deliberado pelos competentes órgãos municipais.
- 4- A celebração do acordo de pagamento em prestações no caso das cedências precárias habitacionais suspende o envio das faturas para a Divisão de Execuções Fiscais.

Artigo 198.º

(Plano prestacional)

- 1- Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, a determinação do número máximo de prestações que o requerente pode solicitar para liquidação da dívida ao Município faz-se nos seguintes termos, considerando o montante da dívida como um múltiplo da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG):
  - a) Dívidas cujo montante varie entre 0,5 a 2 vezes a RMMG ( $0,5 \times RMMG \leq \text{Dívida} < 2 \times RMMG$ ), com um máximo de 5 prestações;
  - b) Dívidas cujo montante varie entre 2 a 10 vezes a RMMG ( $2 \times RMMG \leq \text{Dívida} < 10 \times RMMG$ ), com um máximo de 10 prestações;
  - c) Dívidas cujo montante varie entre 10 a 50 vezes a RMMG ( $10 \times RMMG \leq \text{Dívida} < 50 \times RMMG$ ), com um máximo de 20 prestações;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- d) Dívidas cujo montante varie entre 50 a 100 vezes a RMMG ( $50 \times RMMG \leq \text{Dívida} < 100 \times RMMG$ ), com um máximo de 25 prestações;
- e) Dívidas de valor superior a 100 vezes a RMMG ( $100 \times RMMG \leq \text{Dívida}$ ), com um máximo de 30 prestações;
- 2- Em casos de comprovada insuficiência económica que impeça o cumprimento do disposto nas alíneas anteriores, pode ser autorizado o aumento em 50% do número de prestações, com as limitações decorrentes do n.º 1 do artigo seguinte.
- 3- Nos casos previstos nas alíneas b) a e) do número 1, é exigido o pagamento mínimo de 10% do valor em dívida na data de celebração do acordo de pagamento.
- 4- Os valores previstos no n.º 1 do presente artigo podem ser alterados por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competências delegadas em matéria de gestão patrimonial, adequando-os à conjuntura económica e às circunstâncias do tempo.
- 5- Nos contratos de natureza habitacional sob gestão do serviço municipal competente naquele domínio podem ser adotados planos de pagamentos diversos dos anteriormente previstos, de modo a que seja possível adequar o esforço do devedor às circunstâncias concretas da sua situação económica e social.

Artigo 199.º  
(Arrendamento)

- 1- O número de prestações não pode ser superior a 48 prestações mensais no caso de arrendamentos habitacionais e a 36 nos casos de arrendamento não habitacional, salvo nas situações excecionais que ocorrerem por força das situações previstas no n.º 2 do artigo 185.º.
- 2- O valor mínimo mensal do plano de pagamentos prestacional não pode ser inferior a € 25,00 para as situações de arrendamento habitacional e a € 120,00 para os casos de arrendamento não habitacional, aplicando-se o disposto no n.º 4 do artigo anterior.
- 3- Por decisão fundamentada do Presidente da Câmara Municipal ou dos Vereadores com competências delegadas em matéria de Habitação ou do Património, pode o Município aceitar que o valor e o número das prestações sejam diversos do previsto nos números anteriores.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 4- O pagamento pontual e integral do plano prestacional pelo arrendatário dispensa o pagamento do valor correspondente a 20% do valor em dívida a título de indemnização, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil.
- 5- A falta de pagamento de três prestações mensais do acordo celebrado importa o vencimento imediato das prestações vincendas, com o acréscimo de 20%, devendo o respetivo-arrendatário proceder ao pagamento integral da quantia em dívida até ao 8.º dia do mês seguinte àquele em que tenha ocorrido tal facto, sob pena de se reiniciar o procedimento de despejo do locado municipal.

Artigo 200.º

(Cedências de utilização)

- 1- Nas cedências para fins habitacionais, o incumprimento do pagamento do preço devido pela ocupação por prazo igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data limite para proceder ao pagamento, implica a remessa das faturas para a Divisão de Execuções Fiscais para que seja instaurado o correspondente procedimento de execução fiscal.
- 2- Nas cedências não habitacionais, a falta do pagamento do preço devido pela ocupação por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias contados a partir do primeiro dia útil do mês seguinte à liquidação, implica a remessa das faturas para a Divisão de Execuções Fiscais para que seja instaurado o correspondente procedimento de execução fiscal.
- 3- Findo o prazo de pagamento voluntário são cobrados juros de mora à taxa legal aplicável.
- 4- Qualquer interessado pode requerer a celebração de acordo de pagamento nos termos previstos nos artigos 194.º e seguintes.
- 5- Em caso de deferimento do pagamento da dívida em prestações, o valor da prestação mensal corresponderá ao total da dívida dividido pelo número de prestações autorizado, acrescido dos juros de mora devidos, contados sobre o respetivo montante desde o termo do prazo do pagamento voluntário até à data do pagamento efetivo de cada uma das prestações.
- 6- A falta de pagamento de qualquer prestação implica o vencimento imediato das restantes e a notificação, por carta registada com aviso de receção, para o pagamento da totalidade da quantia que se encontre em dívida e respetivos juros de mora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção da referida notificação.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 7- Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que o pagamento tenha sido efetuado, o processo é remetido à Divisão de Execuções Fiscais e reiniciado o procedimento de desocupação do espaço cedido.

Artigo 201º

(Direito de superfície)

- 1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, em caso de mora no pagamento da renda devida a título de direito de superfície, o Município de Lisboa exige o triplo das prestações em dívida, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1531.º do Código Civil.
- 2- Não há lugar à aplicação do disposto no número anterior quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:
- a) O superficiário for infrator primário ou não tenha histórico de incumprimento no pagamento das rendas nos últimos 5 (cinco) anos;
  - b) O superficiário efetue o pagamento voluntário da prestação em falta até ao final do 5.º dia seguinte à data limite de pagamento ou, em alternativa, efetue o pagamento voluntário da prestação em falta entre o 6.º e o 30.º dia após a data limite de pagamento, ficando neste caso sujeito a uma penalização de 1% sobre o valor da renda em dívida.
- 3- A falta de pagamento das prestações nos prazos estabelecidos nos números anteriores implica o imediato vencimento de todas as prestações vincendas e a resolução do contrato de direito de superfície, revertendo para o Município de Lisboa o terreno e as edificações ou benfeitorias ali existentes, sem que o superficiário tenha direito a qualquer indemnização.
- 4- Sem prejuízo do disposto no número anterior, não é emitida autorização de utilização enquanto estiverem em dívida ao Município de Lisboa quaisquer importâncias que lhe sejam devidas pelos superficiários, nos termos do contrato de constituição do direito de superfície.
- 5- O superficiário pode requerer a celebração de acordo de pagamento nos termos previstos nos artigos 194.º e seguintes ou prestar garantia bancária para pagamento da quantia em dívida suspendendo, em caso de aprovação, o disposto no n.º 3.

Artigo 202º

(Concessões)

Aplica-se às concessões, com as devidas adaptações, o previsto no artigo anterior.

### CAPÍTULO III

#### Desocupação coerciva e despejo

##### Artigo 203.º

##### (Ocupação sem título)

- 1- Toda e qualquer ocupação de propriedade municipal sem título é considerada como abusiva e ilegal, conferindo ao Município o direito de lhe pôr termo por recurso aos mecanismos da autotutela administrativa se incidir sobre o domínio público, sem prejuízo do despejo nos termos da lei e da responsabilidade civil de quem tenha praticado tais atos.
- 2- Quem ocupar sem título imóvel ou terreno do Município de Lisboa e o não desocupar no prazo de 30 dias a contar da data em que seja notificado para o efeito fica sujeito a desocupação coerciva imediata, sem dependência de ação judicial ou qualquer outro procedimento administrativo nos termos legalmente admitidos.
- 3- Sempre que a ocupação abusiva seja suscetível de configurar ilícito criminal, não há lugar a audiência prévia de interessados, bastando a simples notificação pela autoridade competente ou publicação de edital.
- 4- A desocupação coerciva é determinada pelo Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competências delegadas em matéria de património.
- 5- A notificação referida no n.º 2, bem como a execução da desocupação, são efetuadas pelos serviços competentes em matéria de património, podendo haver recurso às autoridades policiais competentes.
- 6- Existindo bens no interior da propriedade municipal e não tendo o particular procedido em tempo à sua remoção voluntária, procede o Município, na presença das autoridades, à sua inventariação e retirada para depósito municipal, aí podendo depois serem reclamados no prazo de 30 dias, mediante o pagamento previsto em tabela de taxas e tabela de preços e outras receitas municipais, sob pena de serem considerados perdidos a favor do Município.
- 7- Todas as despesas administrativas e encargos com a desocupação e eventual remoção de bens são suportadas pelos infratores que, para o efeito, são notificados do montante total a pagar ao Município e respetivo prazo de pagamento.

Artigo 204.º

(Ocupação com título)

- 1- A desocupação e despejo de ocupantes com título de Direito Administrativo faz-se nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.
- 2- A desocupação e despejo de ocupantes abrangidos com título de Direito Civil, nomeadamente arrendamento urbano e comodato, seguem os trâmites previstos na lei civil.
- 3- É aplicável, com as devidas adaptações, o previsto nos números 4 a 6 do artigo anterior.

TÍTULO IV

Do Inventário e do Cadastro

Artigo 205.º

(Inventário e cadastro)

O inventário e cadastro municipal dos bens imóveis integra imóveis de domínio público e privado e os direitos e obrigações a eles inerentes, que podem ser das espécies seguintes:

- a) Rústicos;
- b) Urbanos;
- c) Mistos;
- d) Outros.

Artigo 206.º

(Inventariação)

- 1- A inventariação compreende as seguintes etapas:
  - a) “Arrolamento” — Elaboração de uma listagem discriminada dos bens patrimoniais a inventariar;
  - b) “Classificação” — Agrupamento dos elementos patrimoniais nas diversas classes, tendo por base o seu código de classificação;
  - c) “Descrição” — Detalhe das características de cada bem que permitam a sua identificação;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- d) “Avaliação” — Atribuição de um valor a cada imóvel de acordo com os critérios de valorimetria estabelecidos na lei.
- 2- Os elementos a utilizar na gestão e controlo dos bens imóveis são:
- a) Processo de inventário;
  - b) Ficha de inventário;
  - c) Código de classificação;
  - d) Mapas de inventário;
  - e) Conta patrimonial.
- 3- Os elementos referidos nas alíneas b) a e) do número anterior são elaborados e mantidos atualizados pelo serviço municipal competente, mediante a utilização de programas informáticos adequados.

Artigo 207.º

(Regras gerais de inventariação)

- 1- A inventariação deve obedecer às seguintes regras:
- a) Os bens devem manter-se no inventário desde o momento da sua aquisição, até ao seu abate;
  - b) A aquisição dos bens imóveis deve ser registada na ficha de inventário de acordo com o estabelecido na lei, introduzindo todos os dados identificativos do imóvel no respetivo programa informático;
  - c) O número de inventário é atribuído sequencialmente por ordem de entrada no sistema informático;
  - d) Cada prédio ou fração autónoma deve dar origem a um bem autonomamente inventariado, devendo o processo de inventário incluir todos os documentos de titularidade e registo do bem, assim como todas as demais peças escritas e desenhadas a ele referentes;

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- e) Após a aquisição de imóveis para o domínio privado, o serviço municipal competente em matéria de património promove o registo na competente conservatória do registo predial e serviço de finanças;
  - f) A aquisição dos bens imóveis para o domínio público, incluindo por via de cedências obrigatórias, obriga sempre à atualização de áreas na matriz e no registo predial dos prédios particulares, de acordo com certidão a emitir pelo Município, conforme modelo a aprovar para o efeito pelo serviço municipal competente em matéria de gestão patrimonial.
- 2- Para permitir a correta localização e referenciação dos bens imóveis devem constar do processo de inventário, preferencialmente associado ao ficheiro informático, os seguintes elementos, quando aplicáveis:
- a) Documento que titula a propriedade ou a posse;
  - b) Documento matricial;
  - c) Certidão predial;
  - d) Avaliação;
  - e) Planta de implantação com os limites do imóvel assinalado à escala 1/1.000;
  - f) Planta de localização à escala 1/1.000;
  - g) Ortofotomapa à escala adequada;
  - h) Fotografia datada do imóvel;
  - i) Outros elementos ou informações referentes ao imóvel.
- 3- Os bens imóveis que não se enquadrem nos casos previstos nos números anteriores são inventariados e avaliados a partir do momento em que sejam objeto de intervenção física que lhes acrescente valor.
- 4- A classificação dos bens imóveis para efeitos de inventariação constitui uma referência para a autarquia e não prevalece sobre a classificação para efeitos fiscais.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5- De todos os elementos constantes do processo de inventário será feita a atualização regular, de forma a permitir uma análise da evolução do imóvel no tempo.

Artigo 208.º

(Ficha de inventário)

A ficha de inventário tem como objetivo a identificação de cada bem imóvel desde a sua aquisição até ao abate, inscrevendo-se nela toda a informação relevante para a caracterização do bem, e deve constar em suporte informático, designadamente:

- a) Título de aquisição;
- b) Ónus e encargos que recaem sobre o imóvel;
- c) Eventuais alterações e outros factos patrimoniais que ocorram ao longo da vida útil do imóvel;
- d) Manifestações de interesses privados na aquisição ou utilização do bem;
- e) Benfeitorias realizadas;
- f) Estado de conservação do bem;
- g) Utilizações do bem;
- h) Certificação energética do imóvel, quando aplicável nos termos legais;
- i) Avaliação de resiliência sísmica, logo que reunidas as condições técnicas.

Artigo 209.º

(Mapa de inventário)

- 1- O mapa de inventário regista o valor inicial, os acréscimos, as diminuições e outras alterações patrimoniais, através do ordenamento sistemático por grandes classes ou tipo de bens.
- 2- O mapa síntese de inventário é elaborado no final de cada ano económico e reflete a variação dos elementos constitutivos do património da autarquia.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 3- O mapa de inventário é elaborado de acordo com o “Classificador complementar 2 – Cadastro e vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento”, do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP).

Artigo 210.º

(Mapa de ativo bruto)

O mapa de ativo bruto da autarquia regista o ordenamento sistemático por classificação patrimonial referente a reavaliações, ajustamentos, aumentos, alienações, transferências e abates apresentando o saldo inicial e saldo final das alterações patrimoniais.

Artigo 211.º

(Mapa das amortizações)

- 1- As amortizações anuais de cada bem são efetuadas informaticamente na respetiva ficha de amortizações.
- 2- A ficha de amortizações regista o decréscimo do valor contabilístico dos bens referidos em função do tempo decorrido.
- 3- As taxas de amortizações são as definidas no “Classificador complementar 2 – Cadastro e vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento”, do SNC-AP.

Artigo 212.º

(Valorização do imobilizado)

- 1- O ativo imobilizado incluindo os investimentos adicionais ou complementares deve ser valorizado pelo custo de aquisição ou pelo custo de produção, ou outro que venha a ser legalmente estabelecido.
- 2- Considera-se como custo de aquisição de um ativo a soma do respetivo preço de compra com os gastos suportados direta e indiretamente para o colocar no seu estado atual.
- 3- Considera-se como custo de produção de um bem a soma dos custos diretos e indiretos, os custos das matérias-primas e outros materiais consumidos, da mão-de-obra direta e de outros gastos gerais suportados na produção da construção.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 4- Quando se trate de ativos do imobilizado obtidos a título gratuito ou se desconheça o seu valor de aquisição ou de produção, deve considerar-se o Valor Patrimonial Tributário resultante da avaliação segundo critérios técnicos que se adaptem à natureza desses bens, devendo ser explicitado nos anexos às demonstrações financeiras.
- 5- Os bens do imobilizado não são, regra geral, suscetíveis de reavaliação, salvo se existirem normas que a autorizem e que definam os respetivos critérios de valorização.
- 6- Caso os critérios definidos no número anterior não sejam exequíveis, o imobilizado assume o valor do terreno ou valor zero até ser objeto de uma grande reparação, assumindo, então, o montante desta, devendo ser justificado nos anexos às demonstrações financeiras e na ficha de inventário do bem.

Artigo 213.º

(Cadastro)

- 1- Por cadastro predial entende-se o registo público em que se descreve a extensão, qualidade e valor dos bens de raiz de determinada parcela de território, mediante associação da informação relativa à geometria do prédio, ao registo predial e matriz predial respetiva.
- 2- O Município desenvolverá uma infraestrutura de dados cadastrais multifuncional, na qual se sistematizará toda a informação cadastral da propriedade, nomeadamente a localização e cadastro geométrico, informação do registo predial, situação jurídica dos prédios e da matriz predial, informação do valor patrimonial tributário e sujeito passivo do imposto.
- 3- A informação referida no número anterior integrará uma única plataforma, devendo estar disponível através da carta de cadastro predial e, mediante autorização, numa aplicação informática gerida pelos serviços municipais competentes em matéria de património, servindo de base para a elaboração do cadastro oficial do Município de Lisboa.
- 4- Não deve ser desencadeada qualquer intervenção física ou ao nível de projeto sem que previamente esteja confirmada pelos serviços de cadastro a titularidade de todas as propriedades abrangidas na zona de intervenção ou a possibilidade de tal poder vir a concretizar-se em tempo útil.
- 5- Quem, por ação ou omissão, autorizar a realização de intervenções em desrespeito pelo estabelecido no número anterior é responsável por todos os danos ou prejuízos que possam por essa forma ser causados ao Município, sem prejuízo da responsabilidade legalmente prevista.

Artigo 214.º

(Registo predial)

- 1- A aquisição de qualquer prédio para o domínio privado municipal está sujeita à inscrição matricial junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e ao averbamento no Registo Predial, nos termos da lei.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município prossegue o trabalho de regularização de situações pré-existentes no sentido de identificar os prédios do domínio público e privado, garantindo para estes últimos o devido registo e inscrição na matriz.
- 3- A regularização prevista no número anterior faz-se de acordo com o procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico-registal dos bens do domínio privado do Município e através do procedimento extraordinário de registo dos bens imóveis daquele mesmo domínio previsto na lei.
- 4- O título submetido a registo define a propriedade do bem, implicando a inexistência do mesmo a impossibilidade da sua alienação ou da sua efetiva consideração como integrante do património do domínio privado municipal, só se procedendo à respetiva contabilização após o cumprimento dos requisitos necessários à regularização da sua titularidade, sendo, até lá, devidamente explicitada a situação em anexo às demonstrações financeiras.
- 5- Estão ainda sujeitos a registo todos os factos, ações e decisões previstas no Código do Registo Predial, competindo a sua realização ao serviço municipal competente em matéria de gestão patrimonial.
- 6- Nos termos e, para efeito do número que antecede, são também levadas a registo as situações seguintes:
  - a) Todos os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus e encargos registados, designadamente a cláusula de reversão dos direitos de superfície;
  - b) A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis abrangidos por planos de melhoramento municipais.
- 7- Cada prédio, rústico ou urbano, deve dar origem a um processo, o qual deve incluir escritura ou auto de expropriação, certidão do registo predial, caderneta predial e a planta.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 8- Os terrenos subjacentes a edifícios e outras construções, mesmo que tenham sido adquiridos em conjunto e sem indicação separada de valores, devem ser objeto da devida autonomização em termos de fichas do inventário, tendo em vista a subsequente contabilização nas adequadas contas patrimoniais.
- 9- Os prédios adquiridos, a qualquer título, mas ainda não inscritos a favor do Município, devem ser objeto da devida inscrição na matriz predial e no registo predial.
- 10- Sempre que possível, nos imóveis do património da autarquia devem ser afixadas placas de identificação com indicação de «Município de Lisboa».

Artigo 215.º

(Justificação)

Sempre que seja necessário justificar o direito de propriedade do Município para efeitos de registo predial ou quando haja dúvidas acerca dos limites ou características do prédio, pode o serviço municipal responsável pela área do património recorrer ao procedimento de justificação administrativa previsto na lei.

TÍTULO V

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 216.º

(Aplicação no tempo)

- 1- O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos de formação de contratos, de natureza pública ou privada, após a data da sua entrada em vigor.
- 2- As relações contratuais constituídas em momento anterior ao da entrada em vigor do presente Regulamento devem, relativamente aos efeitos que perdurem para futuro, adaptar-se ao regime nele estabelecido, no prazo máximo de 1 (um) ano, conforme disposto nos números seguintes sem prejuízo da salvaguarda dos direitos anteriormente constituídos.
- 3- Os titulares de direitos de natureza gratuita ou precária, constituídos em momento anterior ao da entrada em vigor do presente Regulamento podem, no decurso do prazo previsto no número anterior conformar os respetivos contratos ao disposto no presente Regulamento.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 4- A existência de dívidas ao Município ou outras situações de grave incumprimento contratual por parte dos superficiários, usufrutuários, concessionários e comodatários ou outros beneficiários, mesmo que anteriores à data de entrada em vigor do presente Regulamento, continuam a ser fundamento bastante para a cessação dos contratos nos termos do aqui previsto, impedindo também a constituição de novos direitos a favor das mesmas entidades.

Artigo 217º

(Regularização excecional de situações patrimoniais pré-existent)

- 1- Os ocupantes habitacionais de edifícios destinados a habitação, construídos em solo municipal há mais de 20 (vinte) anos, sem qualquer título, ou com título de natureza precária, podem manifestar interesse em adquirir os respetivos prédios, em propriedade plena ou direito de superfície, através de formulário próprio, até 31 de Dezembro de 2020.
- 2- A apreciação dos requerimentos faz-se nos termos da lei, de acordo com o regime jurídico da reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), sem prejuízo dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis às zonas de reserva imobiliária de natureza estratégica.
- 3- Para efeito do disposto do número anterior, os serviços municipais devem apreciar o pedido, designadamente quanto à viabilidade de legalização do edificado de acordo com os instrumentos de ordenamento do território em vigor, do disposto nos regimes de gestão interesse público, tendo em conta os projetos de regeneração urbana associados, elaborando parecer vinculativo quanto à viabilidade da reestruturação fundiária e regeneração urbana associadas.
- 4- Para efeito do número 1, o valor da contrapartida financeira devida ao Município pela propriedade plena ou pelo direito de superfície é calculado pela Direção Municipal de Gestão Patrimonial de acordo com o previsto no Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária, tendo em conta o valor de mercado por m2 de área de construção efetivamente edificada, independentemente do Plano Diretor Municipal (PDM) ou de outro instrumento de gestão territorial admitir maior edificabilidade.
- 5- Sempre que o proprietário pretenda aumentar a área de construção após a compra do terreno ao Município e tal aumento seja admissível nos termos dos regimes próprios e dos instrumentos de gestão territorial em vigor, haverá lugar ao pagamento de mais-valia urbanística, apurada de acordo com o previsto no Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 6- Os contratos resultantes do disposto nos números anteriores ficarão sujeitos ao registo de ónus de inalienabilidade pelo período de 10 (dez) anos, salvo deliberação em sentido contrário do órgão colegial executivo.
- 7- Nos casos em que as ocupações de solo municipal resultem de AUGIS ou situações equiparadas, e em que o previsto no número anterior se revele manifestamente desajustado à realidade sócio económica, o valor a considerar para a contrapartida devida ao Município terá em conta o Valor Patrimonial Tributário ou valor inferior que possa vir a ser fixado por deliberação do órgão municipal competente.
- 8- O relatório de apreciação do pedido, acompanhado do cálculo do valor da contrapartida financeira, deve ser submetido à Direção Municipal de Gestão Patrimonial para apreciação e submissão da correspondente proposta de alienação à apreciação e deliberação do competente órgão municipal.
- 9- Findo o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo, o Município intentará as ações adequadas de acordo com a lei.

Artigo 218.º

(Compromissos em cadastro)

- 1- No prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de entrada em vigor do presente Regulamento, é promovido o saneamento de todos os compromissos atualmente lançados em cadastro, só subsistindo aqueles que, depois de devidamente fundamentados, venham a ser aprovados por decisão do Presidente da Câmara Municipal ou em quem este delegar.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial promoverá o envio a cada uma das áreas uma listagem dos compromissos até agora lançados em cadastro, solicitando fundamentação escrita, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para aqueles 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.
- 3- Feita a apreciação sistemática de todos os compromissos propostos, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial apresenta a proposta final de decisão.

Artigo 219º

(Cedências precárias)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 1- Depois da entrada em vigor do presente Regulamento, não serão constituídas novas cedências precárias de propriedade municipal independentemente dos respetivos termos e condições.
- 2- No prazo máximo de um ano a contar da data de entrada em vigor do presente Regulamento, as cedências precárias já existentes devem ser reavaliadas, podendo, quando se justifique, converter-se em cedências de utilização, nos termos do previsto nos artigos 146.º e seguintes.
- 3- Para efeito da reavaliação referida no número anterior, ter-se-á em conta o nível de cumprimento da componente de serviço público que esteve na base da decisão proposta e as condições da entidade para que a possa prosseguir nas melhores condições.
- 4- Findo o período transitório fixado no número anterior, as cedências precárias que não obedeam ao regulamentado são denunciadas pelo Município, devendo os prédios municipais ser entregues livres e desocupados de pessoas e bens no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da notificação que para o efeito seja dirigida aos beneficiários da cedência.

Artigo 220º

(Saneamento de dívida de natureza civil)

- 1- No prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da entrada em vigor deste Regulamento, os serviços municipais competentes procederão ao saneamento de dívidas por prescrição que seja requerida pelos interessados, resultante de contratos que incidem sobre património municipal, cujo valor seja igual ou inferior à Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG).
- 2- Para efeitos do disposto no número anterior, e tendo em vista a sua anulação total ou parcial, devem os serviços proceder ao levantamento da dívida que, eventualmente, possa ser reconhecida como prescrita.
- 3- O disposto no número anterior não prejudica o prosseguimento da cobrança de dívidas preexistentes em processo de execução fiscal.
- 4- Os órgãos municipais competentes, podem, excecionalmente, no prazo previsto no n.º 1 e em conformidade com a lei, apreciar e deliberar sobre a anulação de dívida não prescrita e que não se encontre em cobrança coerciva, desde que de montante inferior à RMMG, mediante Proposta conjunta dos pelouros das Finanças e do Património, suportada em razões de boa administração e sustentada em critérios de eficiência e racionalidade económica.

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- 5- Em caso de aprovação da medida excecional prevista no número anterior, os acordos de pagamento vigentes para regularização de dívidas de valor inferior ao fixado no n.º 1 em situação de comprovada carência económica como previsto nos artigos 194.º e seguintes, podem ser reduzidos no valor previsto no número anterior mediante anulação total ou parcial de dívida.
- 6- A presente norma transitória tem carácter excecional e apenas se aplica às situações preexistentes à entrada em vigor deste Regulamento.
- 7- As dívidas contraídas depois daquele prazo estão sujeitas ao regime geral previsto neste Regulamento, incluindo a cessação imediata da ocupação física do imóvel municipal sempre que o montante de dívida acumulada atinja valor igual ou superior a 75% da respetiva renda anual, excecionadas as ocupações habitacionais sujeitas ao regime específico previsto nos artigos 104.º e seguintes.
- 8- O disposto no número anterior não prejudica a cobrança da dívida de acordo com a disciplina jurídica aplicável aos respetivos contratos ou títulos de ocupação.

Artigo 221.º

(Direitos de superfície)

- 1- No prazo de um ano a contar da data de entrada em vigor do presente 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, suscetíveis de determinar a respetiva reversão.
- 2- Os contratos de direito de superfície que prevejam o pagamento de rendas mensais são objeto de alteração, podendo o superficiário optar pelo pagamento antecipado do *canon* superficiária ainda devido ou pelo pagamento de renda anual, caso em que a primeira das anuidades se vence no início de um novo ano de direito de superfície.
- 3- Quando os superficiários pretendam adquirir a propriedade plena ou antecipar o pagamento do *canon* superficiário que esteja a ser efetuado em rendas anuais, aplica-se o previsto no presente Regulamento, mesmo que os contratos de constituição de direito de superfície tenham sido celebrados em data anterior.

Artigo 222.º

(Ativos imobiliários em gestão condicionada)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

- 1- Mediante proposta da Direção Municipal de Gestão Patrimonial, no prazo de um ano a contar da data de entrada em vigor do presente Regulamento, devem os prédios municipais estar incluídos num dos regimes de gestão do património do domínio privado municipal previstos nos artigos 28.º e seguintes.
- 2- Ficam desde já sujeitos ao regime de gestão condicionada os prédios urbanos do domínio privado municipal constantes do Anexo III ao presente Regulamento.

Artigo 223º

(Ativos imobiliários em regime de execução precedidos de pedido de informação prévia)

- 1- No prazo de seis meses a contar da data da entrada em vigor deste Regulamento, a Direção Municipal de Gestão Patrimonial será responsável pela criação de uma base de dados sobre a apresentação de pedidos de informação prévia deduzidos por particulares nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação que incidam sobre imóveis municipais.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, a Direção Municipal de Urbanismo prestará informação sobre os pedidos deduzidos nos últimos dois anos naquelas condições, acrescidos dos respetivos termos e condições no caso de parecer favorável ou do objeto do pedido no caso de emissão de parecer desfavorável.

Artigo 224º

(Casas de Função)

- 1- No prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da entrada em vigor do presente Regulamento, deve a Direção Municipal de Gestão Patrimonial verificar da conformidade de todas as ocupações de casas de função atribuídas pelo Município, propondo aquelas que se devam manter enquanto perdurarem os pressupostos passados da sua atribuição e aquelas outras que, porque tais pressupostos não se verificaram ou por incumprimento, deverão cessar.
- 2- A decisão final compete ao Vereador com competências delegadas em matéria de gestão patrimonial, devendo a Direção Municipal de Gestão Patrimonial assegurar o processo de cessação e desocupação e a gestão dos contratos existentes.

Artigo 225º

(Contagem de prazos)

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

Os prazos fixados no presente Regulamento contam-se em dias úteis nos termos do Código do Procedimento Administrativo, salvo nos prazos superiores a 6 (seis) meses que serão seguidos nos termos daquele mesmo código.

Artigo 226.º

(Acompanhamento da aplicação do Regulamento)

- 1- A Direção Municipal de Gestão Patrimonial promoverá a monitorização da aplicação do Regulamento junto dos serviços municipais competentes, prestando todo o apoio técnico necessário à sua aplicação.
- 2- O Presidente da Câmara Municipal nomeará técnico responsável pela análise de eventuais contributos ou sugestões tendentes à eventual revisão do Regulamento.
- 3- Para efeito do disposto no número anterior, os serviços municipais competentes ou qualquer interessado podem endereçar as suas questões ou dúvidas nos primeiros 9 (nove) meses de vigência.

Artigo 227.º

(Cooperação institucional, celebração de contratos e protocolos)

- 1- No desenvolvimento da gestão patrimonial do Município é valorizada a implementação de mecanismos de cooperação institucional, designadamente com organismos públicos e privados de reconhecido mérito nas respetivas áreas de intervenção com impacto relevante para o interesse público municipal.
- 2- Para efeito do disposto no número anterior, os órgãos competentes podem aprovar a celebração de protocolos e contratos necessários à respetiva cooperação no âmbito de programas e outras ações com interesse público, tendo em vista aproveitamento ou utilização do património imobiliário municipal como previsto neste Regulamento.

Artigo 228.º

(Formas de colaboração entre o Estado e o Município)

- 1- Para além dos instrumentos previstos no artigo anterior, o Município pode ainda colaborar com o Estado em programas ou outros instrumentos específicos de aproveitamento de património imobiliário público inativo que permitam, mediante a prestação de contrapartidas específicas

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

fixadas de acordo com o princípio da onerosidade, preparar e concretizar os procedimentos administrativos necessários à rentabilização patrimonial, incluindo a cedência de utilização temporária de imóveis do Estado a favor do Município.

- 2- O Município pode ainda aderir ou participar em programas ou outros instrumentos de gestão de património público inativo nos termos que a lei vier a aprovar, sem prejuízo do exercício das competências que igualmente lhe venham a ser atribuídas no âmbito da descentralização administrativa.

Artigo 229º  
(Norma Revogatória)

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogados:

- a) As disposições do Regulamento de Património Municipal de 1968 sobre imóveis e património imobiliário e qualquer outra disposição normativa que não tenha carácter legal ou que prevaleça sobre norma municipal nos termos da lei na parte em que colida com o estabelecido no presente Regulamento;
- b) O Regulamento Municipal de Alienação em Complemento de Lote (RMACL), aprovado pela Deliberação n.º 4/AM/2009, publicada no 5.º suplemento ao Boletim Municipal (BM) n.º 781, de 5 de fevereiro de 2009, com as alterações introduzidas pela Deliberação n.º 65/AM/2013, publicada no 2.º suplemento ao BM n.º 1009, de 20 de junho de 2013;
- c) O Regulamento Municipal de Atribuição, Utilização e Desocupação de Casas de Função, aprovado pelas Deliberações n.º 139/CM/2011 e n.º 33/AML/2011, publicado no BM n.º 898, de 5 de maio de 2011;
- d) O Regulamento Municipal de Alienação de Imóveis Municipais, aprovado pelas Deliberações n.º 491/CM/2012, de 25 de julho, e n.º 92/AM/2012, de 27 de novembro, e n.º 857/CM/2012, de 28 de novembro, republicado no BM n.º 992, de 21 de fevereiro de 2013;
- e) O Regulamento Municipal de Abastecimento de Combustíveis Líquidos na área do domínio público;
- f) O artigo 2.º do Regulamento Geral dos Mercados Retalhistas de Lisboa;

---

REGULAMENTO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE LISBOA

---

- g) Todas as posturas e editais aprovados pelo Município de Lisboa em data anterior à da entrada em vigor do presente Regulamento, bem como despachos internos que com ele estejam em contradição;
  
- h) Outras normas regulamentares que colidam com o disposto neste Regulamento.

Artigo 230.º

(Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor no 1.º dia útil do mês seguinte ao da sua publicação em Boletim Municipal.



**LISBOA**

CÂMARA MUNICIPAL

**Regulamento do Património  
Imobiliário**

**Anexo I**

### Regulamento do Património Imobiliário

Nota: O Anexo I ao presente Regulamento corresponde à Planta referente aos bens do domínio público municipal, onde constam as estradas e vias municipais, publicitada no site da AML e à qual se pode aceder através do link:

<https://www.am-lisboa.pt/documentos/1593534171Z3fVB4pz2Oy36KR4.pdf>



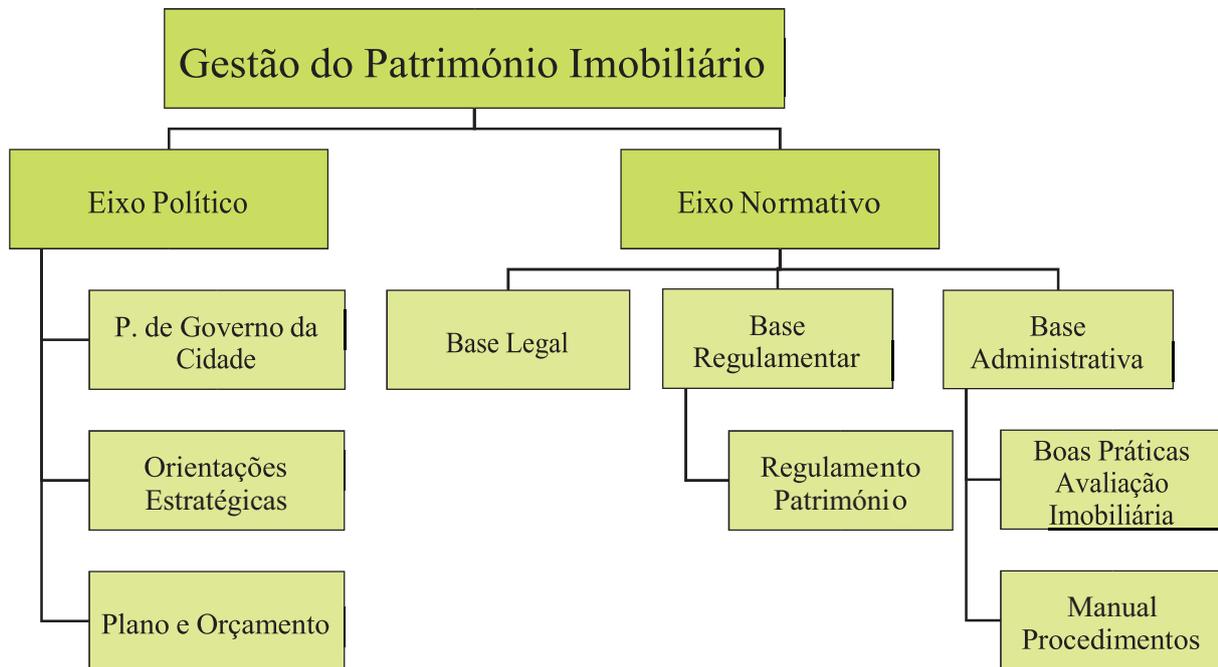
**LISBOA**

CÂMARA MUNICIPAL

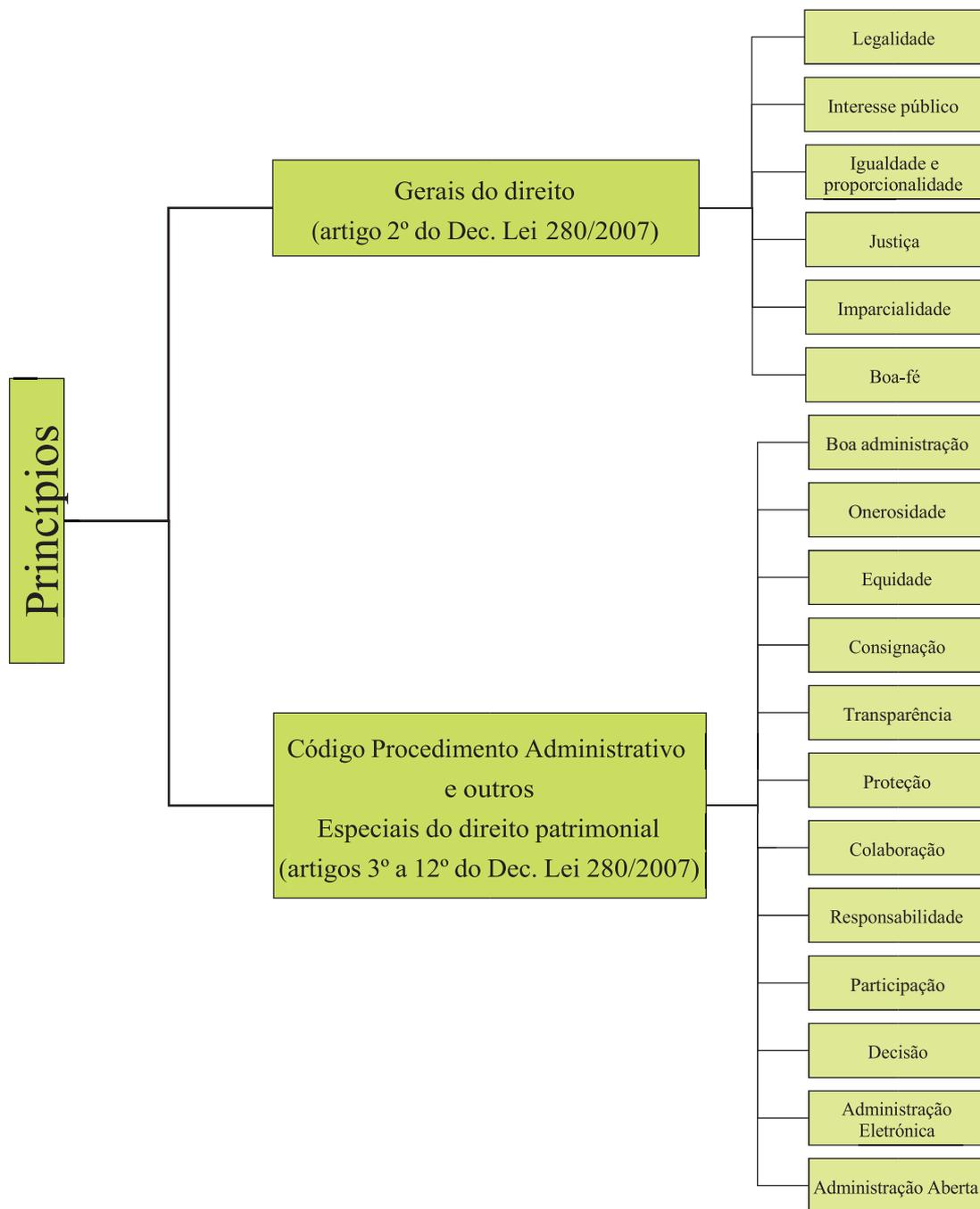
## **Regulamento do Património Imobiliário**

**Anexo II – Apresentação Gráfica da Dinâmica da Gestão Patrimonial**

Regulamento do Património Imobiliário  
Gestão do Património Imobiliário



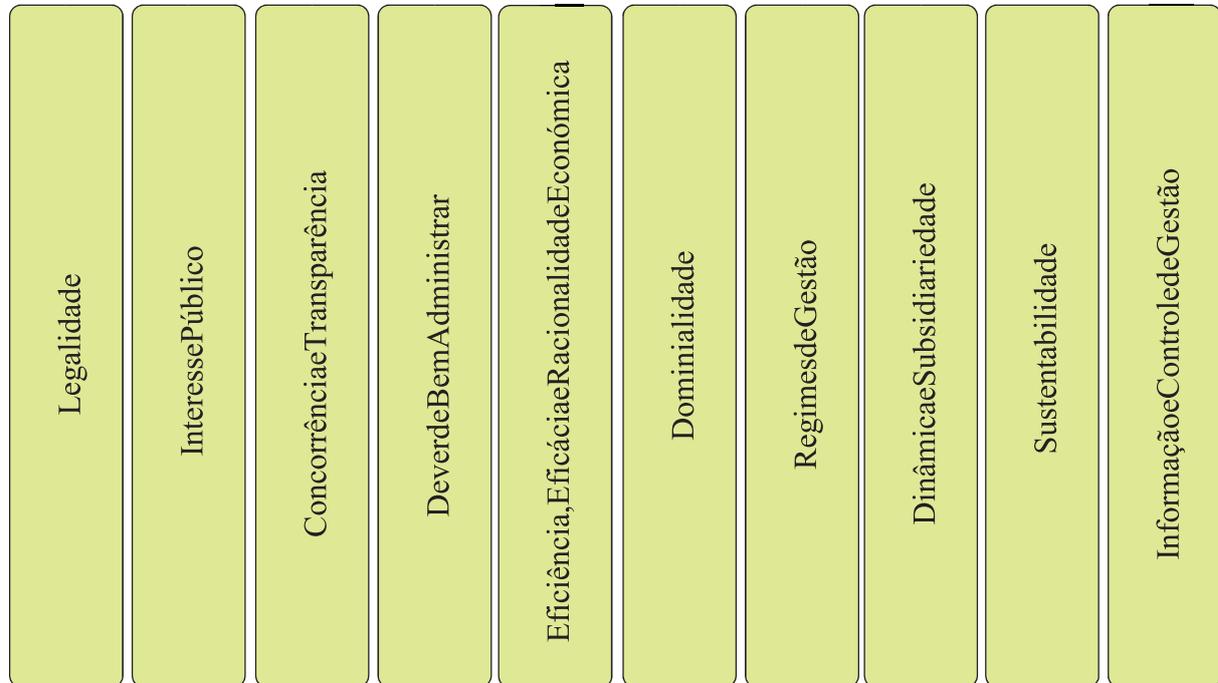
## Princípios



### Pilares Estratégicos da Gestão Patrimonial

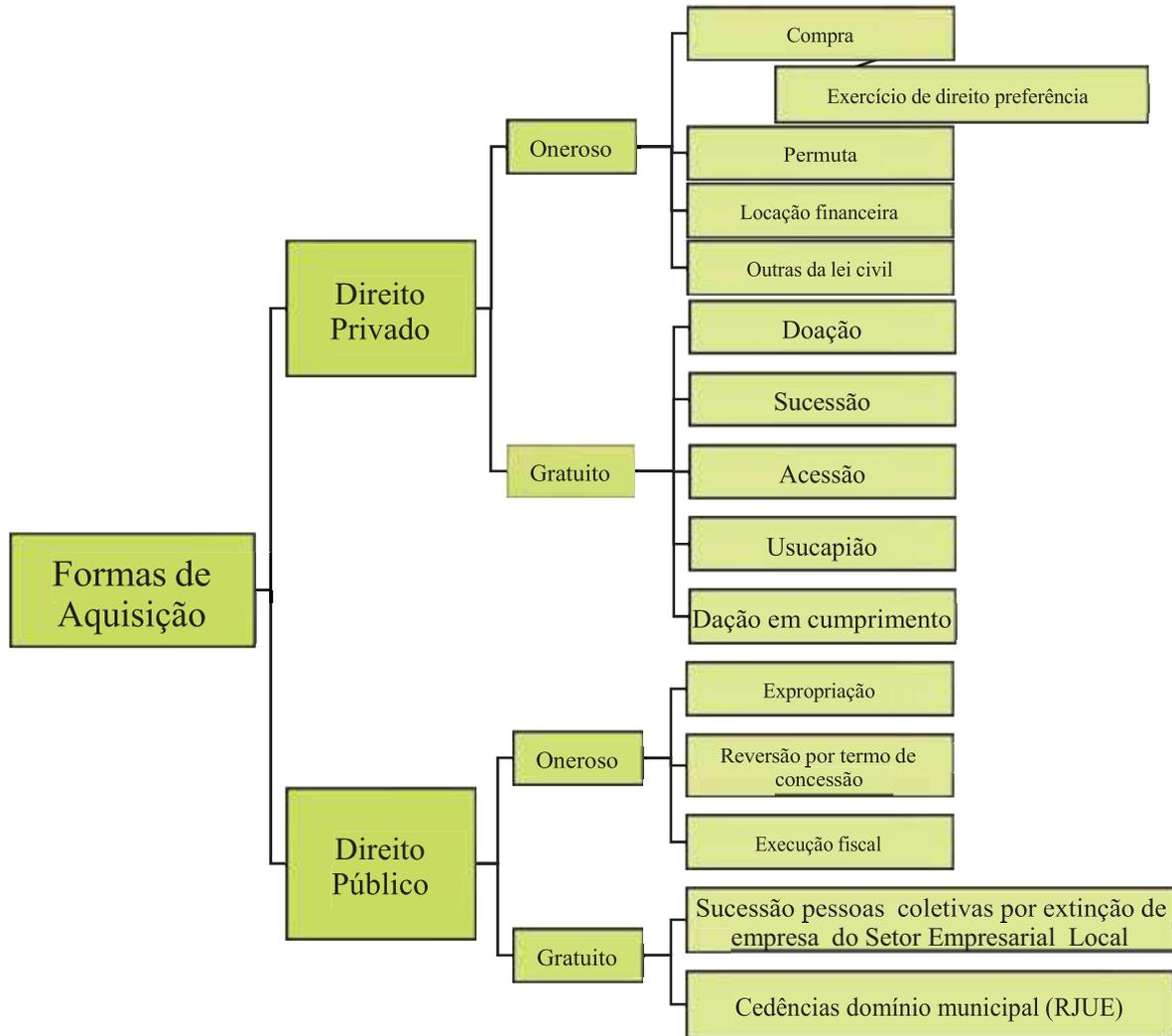
Regulamento do Património Imobiliário

PILARES DA GESTÃO PATRIMONIAL



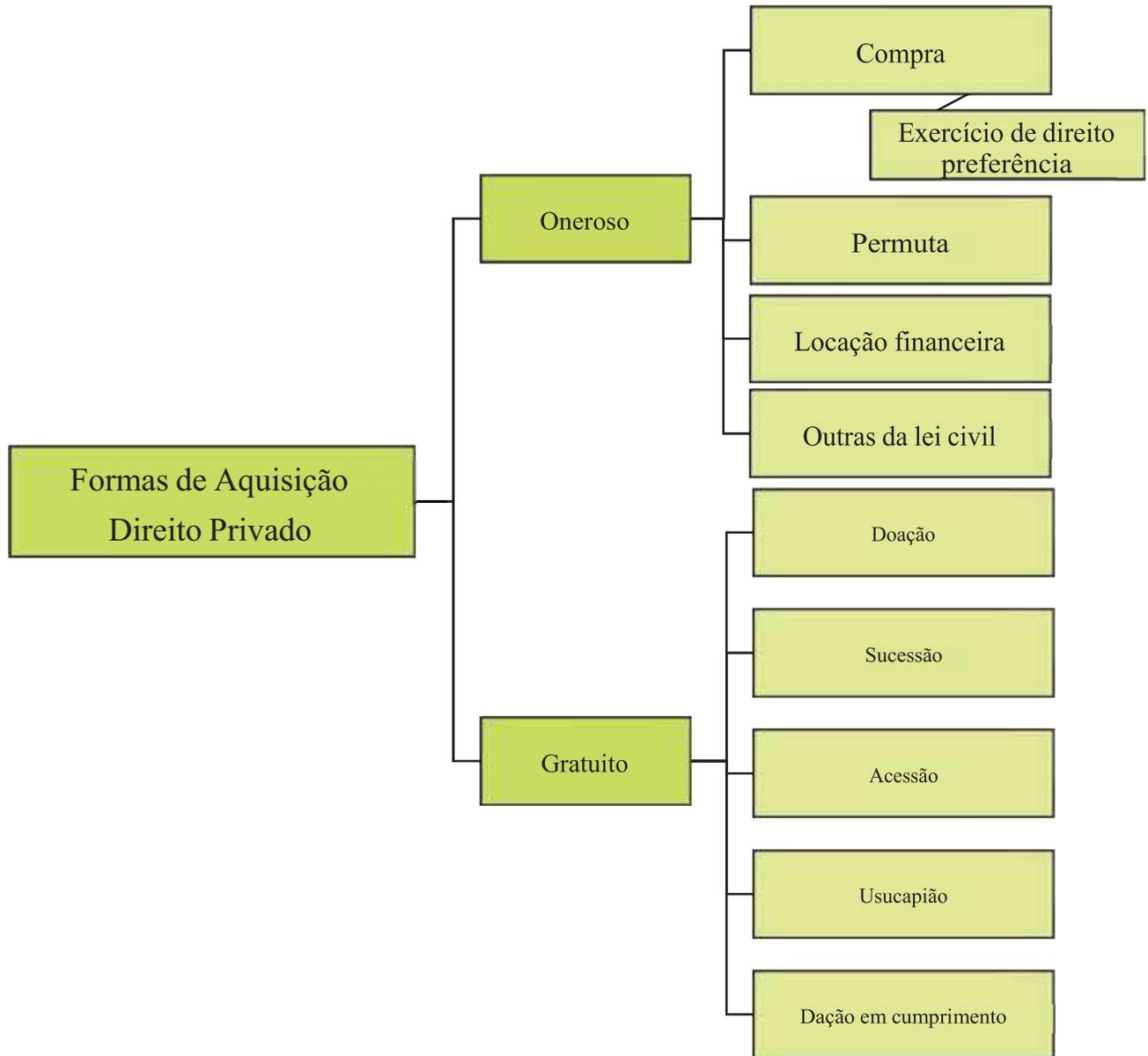
Aquisição da Propriedade Municipal

Regulamento do Património Imobiliário



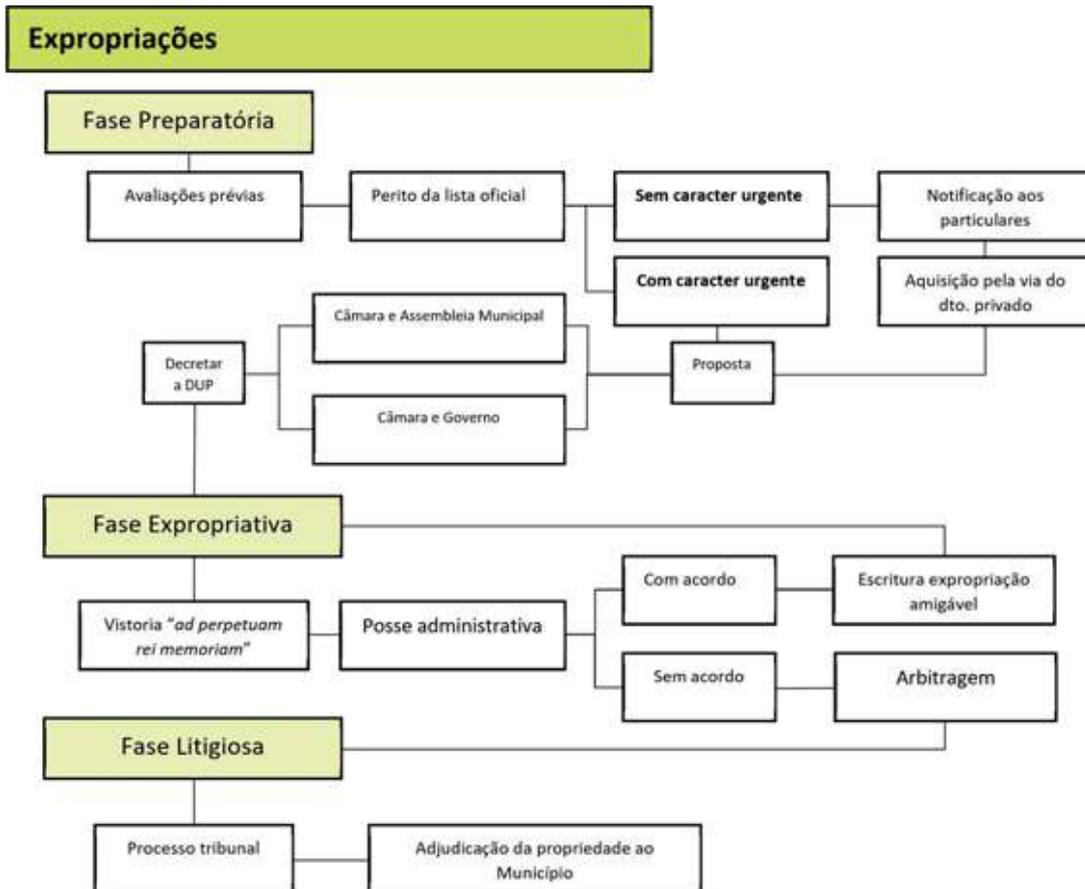
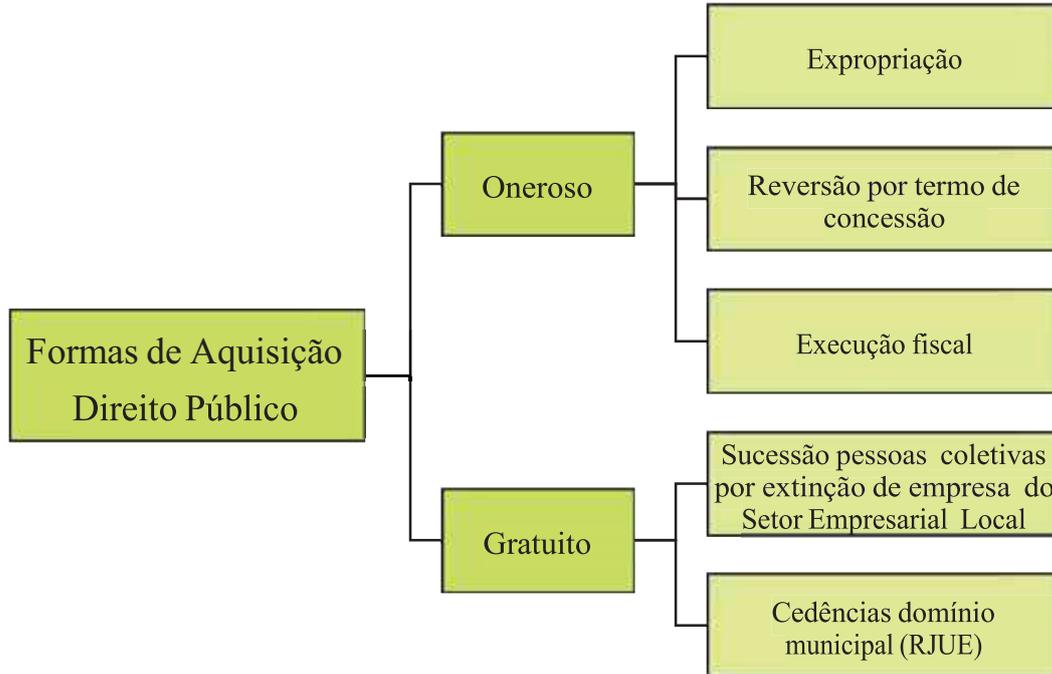
Formas de Aquisição pela Via do Direito Privado

Regulamento do Património Imobiliário



Formas de Aquisição pela Via do Direito Público

Regulamento do Património Imobiliário

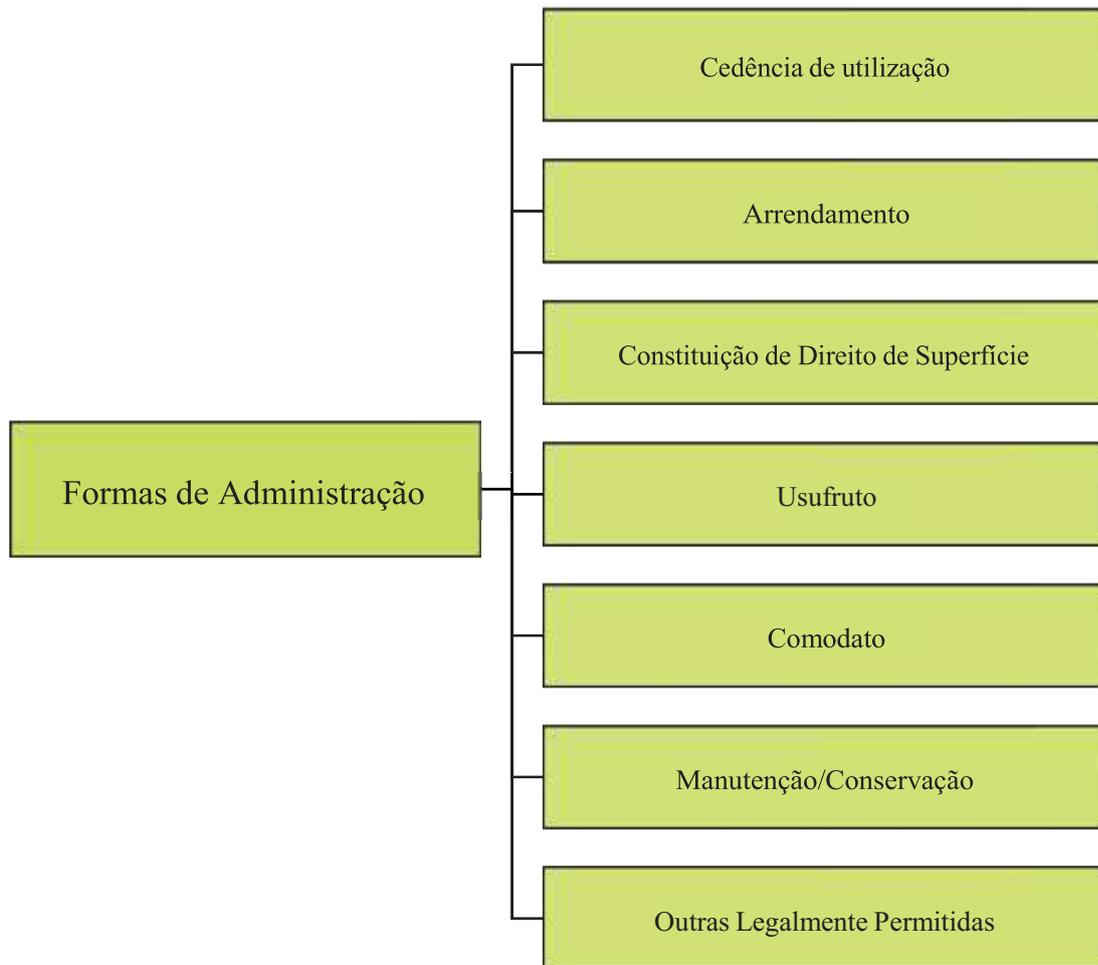


Extinção do Direito de Propriedade Municipal sobre Imóveis

Regulamento do Património Imobiliário

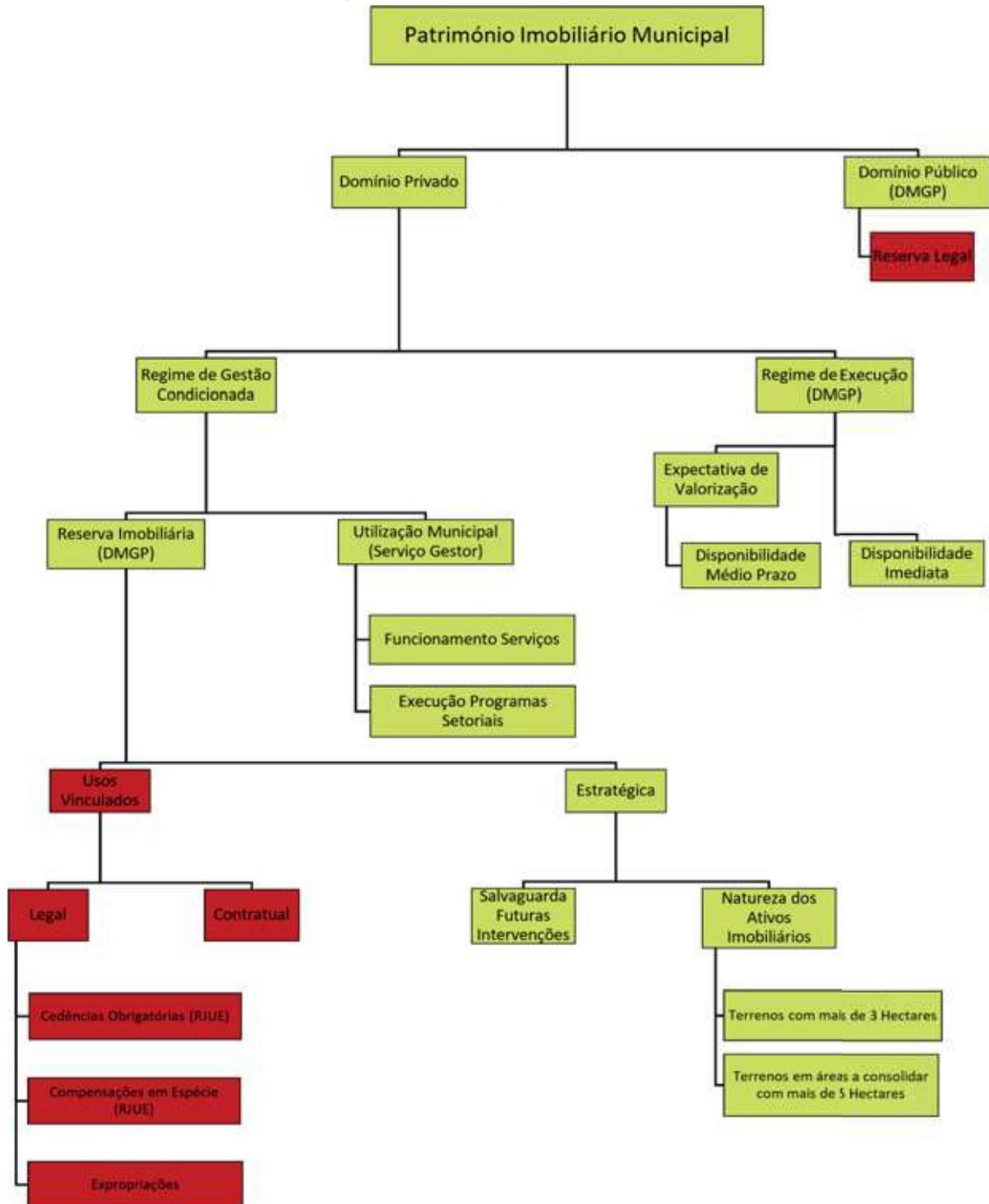


Administração da Propriedade Municipal



Dinâmica da Gestão do Património Imobiliário Municipal

Regulamento do Património Imobiliário



O Anexo III do presente Regulamento encontra-se disponível para consulta no site da AML, através dos links:

<https://www.am-lisboa.pt/documentos/1578585111D2vMJ6bk9Ot51QW3.pdf>

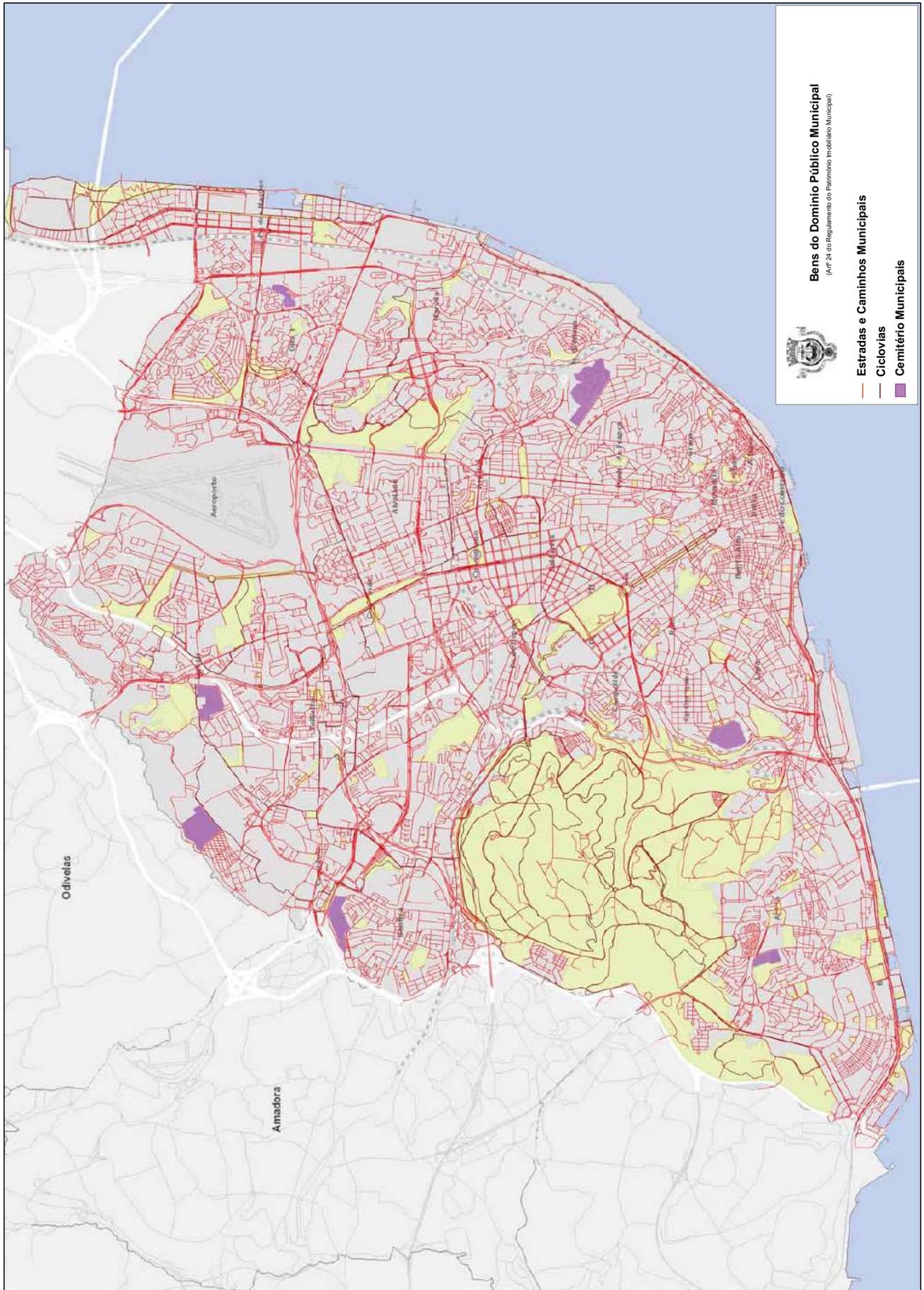
<https://www.am-lisboa.pt/documentos/1578585111W8bDP0tp6Kj42KW7.pdf>

<https://www.am-lisboa.pt/documentos/1578585111L5kJ2qx0Fs29BW8.pdf>

<https://www.am-lisboa.pt/documentos/1578585111W3sIA8pj7Sn78LV9.pdf>

<https://www.am-lisboa.pt/documentos/1578585111B8qXO8vc8Ih21HH1.pdf>

Anexo IV da Proposta



Os restantes Anexos da Proposta encontram-se arquivados na DACM

**Tema 1: Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização**

**Subtema: Património**

**DELIBERAÇÃO N.º 57/AML/2020**

**Recomendação n.º 099/01 (1ªCP) – Resultante do parecer da 1.ª Comissão Permanente sobre a Proposta n.º 895/CM/2019 – «Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa e respetivo Relatório de Ponderação».**

Subscrita pela 1.ª Comissão Permanente.

**Aprovada por maioria**, a com a seguinte votação: **Favor:** PS/ PSD/ PCP/ BE/ PAN/ PEV/ Deputados(as) Municipais Independentes: António Avelãs, José Alberto Franco, Maria das Dores, Miguel Graça, Paulo Muacho, Rodrigo Brito, Rodrigo Mello Gonçalves, Raul Santos, Rui Costa e Teresa Craveiro – **Abstenção:** CDS-PP/ MPT/ PPM.

(Ausência da Deputada Municipal Independente, Ana Maria Gaspar Marques da Sala de Plenário.)

**Teor da Deliberação:**

A Assembleia deliberou (recomendar à CML que):

«**À semelhança do que ocorreu com o processo da Reforma Administrativa de Lisboa, esta elabore periodicamente relatórios de monitorização da implementação do presente Regulamento, dando conhecimento dos mesmos à Assembleia Municipal de Lisboa para o devido acompanhamento.**».

O Documento encontra-se disponível para consulta no site da AML (<https://www.am-lisboa.pt/302000/1/013690.000417/index.htm>).

**Subtema: Património**

**DELIBERAÇÃO N.º 58/AML/2020**

**Recomendação n.º 099/13 (DM IND Rui Costa) – Nova Versão - «Revisão do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa, com vista à previsão do direito real de habitação duradoura (Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro)».**

Subscrita pelo Senhor Deputado Municipal Independente Rui Costa.

**Aprovada por maioria**, com a seguinte votação: **Favor:** PS/ BE/ PAN/ Deputados(as) Municipais Independentes: António Avelãs, Maria das Dores, José Alberto Franco, Paulo Muacho, Rodrigo Brito, Rui Costa e Teresa Craveiro – **Abstenção:** PSD/ CDS-PP/ PCP/ PEV/ MPT/ PPM/ Deputados Municipais Independentes: Miguel Graça, Raul Santos e Rodrigo Mello Gonçalves.

(Ausência da Deputada Municipal Independente, Ana Maria Gaspar Marques da Sala de Plenário.)

**Teor da Deliberação:**

A Assembleia deliberou (recomendar à CML):

«Para que na primeira revisão do Regulamento Municipal do Património Imobiliário do Município de Lisboa tenha em conta a inclusão do direito real de habitação duradoura instituído pelo Decreto-Lei n.º 1/2020, de 9 de janeiro.».

O Documento encontra-se disponível para consulta no site da AML (<https://www.am-lisboa.pt/302000/1/013745.000417/index.htm>).

**Subtema: Património**

**DELIBERAÇÃO N.º 59/AML/2020**

**Recomendação n.º 099/14 (DM IND Rui Costa) – Nova Versão - «Revisão do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa com vista à regulamentação da gestão das servidões prediais».**

Subscrita pelo Senhor Deputado Municipal Independente Rui Costa.

**Aprovada por maioria**, com a seguinte votação: **Favor:** PS/ PSD/ BE/ PAN/ MPT/ Deputados(as) Municipais Independentes: António Avelãs, Maria das Dores, José Alberto Franco, Paulo Muacho, Rodrigo Brito, Raul Santos, Rodrigo Mello Gonçalves, Rui Costa e Teresa Craveiro – **Abstenção:** CDS-PP/ / PCP/ PEV/ PPM/ Deputado Municipal Independente Miguel Graça.

(Ausência da Deputada Municipal Independente, Ana Maria Gaspar Marques da Sala de Plenário.)

**Teor da Deliberação:**

A Assembleia deliberou (recomendar à CML):

«Para que na primeira revisão do Regulamento Municipal do Património Imobiliário do Município de Lisboa tenha em conta a regulamentação da gestão das servidões prediais e da limitação da sua eventual constituição por via contratual onerando o Património Imobiliário Municipal.».

O Documento encontra-se disponível para consulta no site da AML (<https://www.am-lisboa.pt/302000/1/013744.000417/index.htm>).