

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director da DMFP, Dr. José Branco.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.03.01	

N/Inf.: (...)

N/Ref.^a: (...)

Porto, 23 de Fevereiro de 2010

Autor: Luísa Meireles

Assunto: Arrendamento de duas fracções municipais – definição da forma de actuação relativamente ao arrendamento de espaços municipais

Questão

Por despacho da Exma. Sra. Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica foi-nos solicitada a emissão de parecer jurídico sobre as seguintes questões colocadas pelo Exmo. Senhor Chefe da Divisão Municipal de Cadastro e Gestão do Património:

1. Definição das formas de actuação relativamente ao arrendamento de espaços municipais;
2. Viabilidade do arrendamento por negociação directa após a (...) ter manifestado o interesse em ocupar duas fracções municipais sitas na (...);

3. A quem cabe a competência para autorizar o acto, referindo que o valor em causa é inferior a 1000 vezes o índice 100 (para o ano 2009 foi fixado em 343,28 €).

Análise jurídica

1. Para responder de forma completa à questão identificada no ponto 1., importa fazer o enquadramento da matéria para se perceber a proposta de alteração recentemente introduzida no Código Regulamentar do Município do Porto, aprovada pelo Executivo no dia 9 do corrente mês e que aguarda aprovação pela Assembleia Municipal, agendada para o próximo dia 1.

Com efeito, o Decreto-Lei n.º 280/07, de 7 de Agosto, veio estabelecer as disposições gerais e comuns sobre a gestão de bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais, bem como, o regime jurídico de gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos. A gestão dos bens imóveis do domínio privado das autarquias não se encontra regulada por este nem por qualquer outro diploma.

A este propósito refira-se também que o Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/08, de 29/01, na sua redacção actual, dispõe no seu artigo 4.º, n.º 2, alínea c), que o Código, tanto na parte respeitante à formação como na parte relativa à execução dos contratos, não é aplicável aos contratos de arrendamento de bens imóveis ou similares.

Face a este “vazio legal”, foram introduzidas importantes alterações na Parte F – Disposição de Recursos, Título I – Imóveis municipais.

Com efeito, por força do disposto no artigo F-1/1.º, n.º 1 a alienação e oneração de imóveis do domínio privado municipal obedece às regras legalmente definidas para a alienação e oneração de imóveis do domínio privado do Estado, actualmente pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, com as adaptações constantes do Código e das demais normas especificamente consagradas para as autarquias. Conforme se pode verificar, o âmbito de aplicação foi também alargado à oneração de imóveis, ou seja, o Título I desta parte do Código Regulamentar deixa de se aplicar apenas à alienação de imóveis do domínio privado municipal, passando também, por força desta mesma disposição, a aplicar-se à sua oneração.

Assim, e para os casos de arrendamento, deverá atender-se, em especial, ao regime previsto nos arts. 59.º e seguintes do referido diploma legal:

- Adopção preferencial do procedimento de negociação, com publicação prévia de anúncio (segundo os termos desenvolvidos nos arts. 96.º e segs. do referido decreto-lei);
- Admissibilidade de ajuste directo em casos especiais, justificados por motivos de interesse público (segundo os termos desenvolvidos nos arts. 105.º e segs.);

Importa ainda acrescentar que, nos termos do artigo 126.º do referido diploma, ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias aplica-se a lei civil, em tudo o que não esteja especificamente regulado, por ex., faculdade de denúncia do contrato pela parte pública antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de acção judicial, quando os prédios se destinem à instalação e ao funcionamento dos seus serviços serviço, o que confere ao arrendatário o direito a uma indemnização, calculada nos termos aí previstos.

Retomando, o diploma respeitante ao regime do património imobiliário público começa por enunciar os princípios que, para além dos princípios gerais da actividade administrativa, regulam a gestão do património imobiliário público, a saber:

- Princípio da **boa administração**;
- Princípio da **onerosidade**;
- Princípio da **equidade**;
- Princípio da **concorrência** – “as entidades abrangidas pelo presente decreto-lei devem, na gestão dos bens imóveis, assegurar aos interessados em contratar ou em os utilizar uma concorrência efectiva”.
- Princípio da **transparência**
“1 – As entidades abrangidas pelo presente decreto-lei devem garantir adequada publicidade e proporcionar, tempestivamente, o mais amplo acesso aos procedimentos;
2 – As decisões nos procedimentos de gestão patrimonial devem ser documentadas e, quando for necessário, objecto de fundamentação e de notificação aos interessados”.
- Princípio da **protecção**;
- Princípio da **colaboração**;
- Princípio da **responsabilidade**;

- Princípio do **controlo**.

Os princípios atrás enunciados, mormente aqueles relativamente aos quais transcrevemos o seu teor, leva-nos, desde já, a passar à resposta à questão seguinte, definidas que estão as formas de actuação que devem ser observadas pelos serviços relativamente ao arrendamento de espaços municipais, a partir da entrada em vigor das alterações introduzidas no Código Regulamentar, o que deverá acontecer no final do próximo mês.

2. Assim, não obstante ainda não terem entrado em vigor as referidas alterações ao Código Regulamentar, que irão obrigar a que no arrendamento de espaços municipais se obedeça às regras legalmente definidas para a alienação e oneração dos imóveis do domínio privado do Estado tal não impede, antes pelo contrário, aconselha a que – por respeito ao princípios atrás enunciados – seja adequadamente publicitada a intenção de arrendar o local de modo a garantir o mais amplo acesso aos eventuais interessados e uma efectiva concorrência.

O que sabemos é que a (...) manifestou interesse em ocupar duas fracções municipais sitas na Rua Nossa Senhora de Fátima. Sabemos ainda que esta “associação sem fins lucrativos constituída segundo os estatutos e os objectivos da (...) fundada em Paris em 1883 é um parceiro de importantes instituições na organização de eventos culturais: Câmara Municipal do Porto, Museu de Serralves, Casa da Música, Teatro Nacional São João, Centro Português de Fotografia, Universidade do Porto, etc”. “A (...) quer ser um actor activo da construção da Europa das Culturas: à imagem de algumas outras cidades no mundo (entre as quais Manchester, Glasgow, Lahore ou ainda Ramallah) partilha um espaço comum com o (...), marcando assim a sua determinação em fomentar a cooperação e o diálogo entre os países europeus” (informações retiradas do site da instituição).

Desconhecemos, no entanto, se no caso concreto existiu alguma forma de publicidade ao presente arrendamento mas parece-nos que o respeito pelos princípios aconselha a que a mesma seja efectuada.

Por último, referimos que podem existir motivos de interesse público que permitam que se fundamente o ajuste directo do arrendamento à entidade atrás indicada, nomeadamente, razões de natureza cultural, de colaboração no apoio a iniciativas locais de emprego, etc, os quais também desconhecemos.

3. No que toca à terceira questão colocada, a qual se prende com a competência para **adquirir, alienar ou onerar** bens imóveis conferida, em função do valor, encontramos a resposta na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na sua redacção actual, que estabelece o quadro de competências dos órgãos do Município, nos artigos 64.º n.º 1, alínea f), conjugado com o artigo 53.º n.º 2, alínea i).

Assim, nos termos do referido diploma legal, cabe à câmara municipal a competência para onerar bens imóveis de valor **até** 1000 vezes o índice 100 (actualmente até 343 280,00€), cfr. artigo 64º, n.º 1, alínea f). Dos elementos patenteados não resulta qual o valor do imóvel a onerar, pelo que, não nos podemos pronunciar em concreto quanto à competência para autorizar o presente arrendamento. Importa ainda referir que esta competência foi delegada pela Câmara Municipal no Exmo. Senhor Presidente, por deliberação de 3 de Novembro de 2009, publicada no Boletim Municipal n.º 3841, de 2 de Dezembro.

Conclusão

Apresentamos as conclusões pela mesma ordem das questões colocadas:

1. Entrará brevemente em vigor a alteração ao Código Regulamentar do Município do Porto que prevê expressamente no seu artigo F-1/1.º que a alienação e oneração de imóveis obedece às regras legalmente definidas para a alienação dos imóveis do domínio privado do Estado, com as adaptações constantes do Código e demais normas especificamente consagradas para as autarquias locais, nomeadamente, no que diz respeito à competência para a prática dos actos;
2. Quanto à possibilidade de negociação directa do presente contrato de arrendamento com a (...), importa referir que o respeito pelos princípios gerais da actividade administrativa e os que enformam a gestão do património imobiliário público, aconselham a que seja adequadamente publicitada a intenção de arrendar o local, o que não invalida que existam motivos de interesse público que fundamentem o ajuste directo do arrendamento à entidade atrás indicada, nomeadamente, razões de natureza cultural, de colaboração no apoio a iniciativas locais de emprego, etc.

3. Nos termos do artigo 64º, n.º 1, alínea f) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na sua redacção actual, cabe à câmara municipal a competência para onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes o índice 100 (actualmente até 343 280,00€), cfr.. Dos elementos patenteados não resulta qual o valor do imóvel a onerar, pelo que, não nos podemos pronunciar em concreto quanto à competência para autorizar o presente arrendamento, no entanto, podemos referir que se o valor das fracções for inferior a 343 280,00€, a competência é da Câmara Municipal, nos termos daquele preceito, competência essa que se encontra delegada no Exmo. Senhor Presidente, por deliberação de 3 de Novembro de 2009, publicada no Boletim Municipal n.º 3841, de 2 de Dezembro;

Este é, s.m.o., o nosso entendimento.

À consideração superior.

A Técnica Superior,

Luísa Meireles