

Relatório | 2024

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

1. INTRODUÇÃO	2
2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2024	3
2.1 Aquisição de imóveis em 2024	3
2.2. Oneração de imóveis em 2024	3
2.3. Alienação de imóveis em 2024	5
3. CONCLUSÃO	5

QUADROS

Quadro 1 Imóveis adquiridos pelo Estado/ Imóveis adquiridos por institutos públicos.....	3
Quadro 2 Imóveis do Estado onerados	4
Quadro 3 Imóveis alienados pelo Estado.....	5
Quadro 4 Comparativo 2023/2024.....	5

ANEXOS

Anexo 1 | Mapa 1 – Aquisição de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2024

Anexo 2 | Mapa 2 - Oneração de imóveis do Estado em 2024

Anexo 3 | Mapa 3 - Alienação de imóveis do Estado em 2024

1. INTRODUÇÃO

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

O Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, veio estabelecer o novo modelo de gestão integrada do património imobiliário público, considerando-se como tal os imóveis do domínio privado do Estado e da administração indireta do Estado, conferindo à ESTAMO, Participações Imobiliárias S. A. (ESTAMO) todos os poderes e competências anteriormente cometidos à Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) em matéria de gestão integrada do património imobiliário do Estado e dos institutos públicos.

Assim, são refletidas as operações patrimoniais tramitadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com intervenção da ESTAMO, apresentando-se, em anexo ao presente documento, os mapas nos quais consta a identificação e localização dos imóveis, o valor da avaliação, o valor da transação e a identificação dos contratantes:

Mapa 1 – Aquisição de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2024

Mapa 2 – Oneração de imóveis do Estado em 2024

Mapa 3 - Alienação de imóveis do Estado em 2024

A alienação e aquisição de imóveis do Estado e de institutos públicos encontra o seu enquadramento legal junto do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público, da Lei Orçamental e respetivo decreto-lei de execução orçamental em vigor em cada ano civil.

Nessa decorrência, a inobservância do Decreto-Lei n.º 280/2007, designadamente quando não tenha sido recolhida a competente autorização do membro do governo responsável pela área das finanças, não tenha havido instrução do respetivo processo junto da ESTAMO e não exista comunicação sobre a concretização da operação imobiliária podem prejudicar a qualidade da informação reportada.

¹ Alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66-B/2012 de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio, e pela Lei Orgânica n.º 2/2023, de 18 de agosto.

2. OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM 2024

2.1 Aquisição onerosa de imóveis em 2024

De acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, a competência para autorizar a aquisição onerosa, para o Estado, do direito de propriedade ou de outros direitos reais menores sobre bens imóveis, é definida em função do valor da despesa, podendo recair apenas no ministro das finanças, juntamente com o membro do governo responsável pela tutela quando esteja em causa a aquisição de um imóvel por um instituto público, ou ao Primeiro-Ministro ou ao Conselho de Ministros, em conformidade com o regime para a realização de despesa pública^{2 3}.

No ano de 2024, foram adquiridos 8 imóveis pelo Estado no montante global de 16 878 480,00 €, que melhor se explicitam no Mapa 1 anexo ao presente relatório.

Pelos institutos públicos foram adquiridos 4 imóveis, pelo valor 5 692 517,00 €, e ainda um direito de superfície pelo cânon superficiário único de 224 000,00 €. Estas operações imobiliárias ascenderam a 5 916 517,00 € e estão refletidas no referido Mapa 1.

O valor total despendido foi de 22 794 997,00 €, representando as aquisições efetuadas pelo Estado 74 % daquele valor, conforme se demonstra no quadro seguinte:

Quadro 1

Imóveis adquiridos pelo Estado/ Imóveis adquiridos por institutos públicos

Quadro 1- Aquisições

Adquirente	N.º	Valor de transação (€)	%
Estado (Propriedade)	9	17 052 480,00	
Subtotal	9	17 052 480,00	74%
Institutos Públicos (Propriedade)	4	5 692 517,00	
Institutos Públicos (Direito de superfície)	1	224 000,00	
Subtotal	5	5 916 517,00	26%
TOTAL	14	22 968 997,00	100%

2.2 Oneração de imóveis em 2024

Em 2024, o Estado constituiu dois direitos de superfície, o primeiro mediante o pagamento do cânon superficiário no valor de 3 458 €/mês pelo prazo de 30 anos, e o segundo mediante o pagamento do

² Em conformidade com o disposto no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, reprimado pela Resolução n.º 86/2011, de 11 de abril.

³ Importa referir que às aquisições para o Estado por via expropriativa não se aplica o referido Decreto-Lei n.º 280/2007 pelo que a ESTAMO não tem intervenção naqueles procedimentos enquanto entidade expropriante.

cânon superficiário de 224 000,00 € pelo prazo de 50 anos, conforme se resume no quadro seguinte e que melhor se discrimina no Mapa 2 anexo a este relatório.

Quadro 2
Imóveis do Estado onerados

Entidade Alienante	N.º	Valor de transação (€)	Entidade Adquirente
Estado	1	3 458,00	Sociedades não financeiras
Estado	1	224 000,00	Administração Central
Total	2	227 458,00	

Em 2024, não conhecidas onerações de imóveis de institutos públicos.

2.3 Alienação de imóveis em 2024

De acordo com o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, os imóveis do domínio privado do Estado e os imóveis dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente podem ser objeto de alienação, bem como aqueles que sejam afetos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza.

No ano de 2024, manteve-se a tendência verificada em anos anteriores, por força da criação de instrumentos destinados à valorização do património imobiliário público, dos quais se destacam os seguintes:

- o Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, que aprovou o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização, bem como o Despacho n.º 3260/2022, de 24 de janeiro⁴, na sequência do qual tem sido viabilizada a transferência da gestão de diversos imóveis para os respetivos municípios;
- o Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, que regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.

Assim, em 2024, o Estado alienou 4 imóveis no valor global de 1 891 618,00€, conforme se apresenta no quadro seguinte e que melhor se discriminam no Mapa 3, em anexo ao presente Relatório:

Quadro 3

Imóveis alienados pelo Estado

Entidade Alienante	N.º	Valor de transação (€)	Entidade Adquirente
Estado	1	9 618,00	ISFLSF (*)
Estado	1	260 000,00	Administração Local
Estado	1	477 000,00	Administração Local
Estado	1	1 145 000,00	Administração Central
Total	4	1 891 618,00	

(*) Instituições sem fim lucrativo ao serviço das famílias

Não se conhecem alienações de imóveis propriedade institutos públicos.

3. CONCLUSÃO

Em face do que antecede, no ano de 2024, manteve-se a tendência registada em 2023, tendo sido alienado mais 1 imóvel do que em 2023, atingindo-se um valor de transação de 1 891 618,00 € superior em valor a 785 415,00 € que corresponde um acréscimo de 71% face ao verificado em 2023.

Em suma, no ano de 2024, conforme se ilustra no Quadro 4, registam-se 9 aquisições de imóveis pelo Estado e 5 aquisições de imóveis pelos institutos públicos. As 9 aquisições efetuadas a favor do Estado representaram 17 milhões de euros, dos quais 11,8 M€ correspondem à aquisição de um imóvel em Berlim e 4,8 a um conjunto de terrenos, contíguos, destinados à expansão do Hospital de Lisboa Oriental. Atento o volume destas operações, verificou-se um aumento exponencial do valor de transação face exercício anterior.

Quadro 4- Comparativo 2023/2024

	2023 Valor de Transação (€)	2024 Valor de Transação (€)
Aquisições		
Estado	0,00	16 878 480,00
Institutos públicos	1 548 000,00	5 916 517,00
	1 548 000,00	22 794 997,00
Alienações		
Estado	1 106 203,34	1 891 618,00
Institutos públicos	0,00	0,00
TOTAL		

Lisboa, em 24 de janeiro de 2025.

Mapa 1 -Aquisição de imóveis pelo Estado e por institutos públicos em 2024

Imóveis adquiridos pelo Estado em 2024

Designação do Imóvel	Entidade Adquirente		Entidade Alienante		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio urbano sito na Estrada do Caldeirão, freguesia do Corvo, Corvo	Estado (Polícia de Segurança Pública)	501 481 036	Orlando Manuel Lemos Rodrigues da Silva Maria Fernanda Gomes Fraga da Silva	-	288 040,00 €	288 040,00 €	10/05/25024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio rústico sito na Ladeirinha, freguesia do Corvo, Corvo	Estado (Polícia de Segurança Pública)	501 481 036	Orlando Manuel Lemos Rodrigues da Silva Maria Fernanda Gomes Fraga da Silva	-	11 960,00 €	11 960,00 €	10/05/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Kurfürststrasse, 57, Berlim, Alemanha	Estado (Secretaria-Geral do Ministério dos Negócios Estrangeiros)	501 481 036	Leila Hamid Martin Kochendorfer	-	11 800 000,00 €	11 800 000,00 €	16/09/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Rua Engenheiro Ferreira Dias com 22 378,00m2, freguesia de Marvila, Lisboa	Estado (Hospital de Lisboa Oriental)	501 481 036	Município de Lisboa	500 051 070	3 819 064,00 €	3 819 064,00 €	17//09/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Avenida Dr. Augusto Castro com 779,00m2, freguesia de Marvila, Lisboa	Estado (Hospital de Lisboa Oriental)	501 481 036	Município de Lisboa	500 051 070	132 939,00 €	132 939,00 €	17//09/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Avenida Dr. Augusto Castro com 2 695,00m2, freguesia de Marvila, Lisboa	Estado (Hospital de Lisboa Oriental)	501 481 036	Município de Lisboa	500 051 070	459 912,00 €	459 912,00 €	17//09/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Avenida Dr. Augusto Castro com 1 523,00m2, freguesia de Marvila, Lisboa	Estado (Hospital de Lisboa Oriental)	501 481 036	Município de Lisboa	500 051 070	259 906,00 €	259 906,00 €	17//09/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Avenida Dr. Augusto Castro com 625,00m2, freguesia de Marvila, Lisboa	Estado (Hospital de Lisboa Oriental)	501 481 036	Município de Lisboa	500 051 070	106 659,00 €	106 659,00 €	17//09/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Avenida Primeiro de Maio, freguesia de Seia, Seia	Estado	501 481 036	ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	503 152 544	174 000,00 €	174 000,00 €	08/11/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Subtotal					17 052 480,00 €	17 052 480,00 €		

Imóveis adquiridos por institutos públicos em 2024

Designação do Imóvel	Entidade Adquirente		Entidade Alienante		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio urbano sito na Rua Antunes Varela, n.º 1, UF de Oliveira do Hospital e São Saio de Gramaçães, Oliveira do Hospital	Instituto Politécnico de Coimbra	600 027 350	António Álvaro & Irmãos, Lda.	500 022 577	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	12/04/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Lote de terreno sito na UF Leiria, Pousos, Barreiro e Cortes, Leiria	Instituto Politécnico de Leiria	506 971 244	Estado	501 481 036	1 145 000,00 €	1 145 000,00 €	03/10/2024	Ajuste direto/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Rua de São Gonçalo, n.º 174, freguesia de Ponta Delgada (São Pedro), Ponta Delgada	Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.	510 361 242	ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	503 152 544	1 646 587,00 €	1 646 587,00 €	19/12/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Prédio urbano sito na Avenida António Sérgio, Terroa, freguesia de Setúbal (São Sebastião), Setúbal	Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.	510 361 242	ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A.	503 152 544	1 900 930,00 €	1 900 930,00 €	19/12/2024	Compra e venda/Direito de propriedade
Parcela de terreno com 4,00 ha do prédio denominado por "Quinta da Lateira", inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 7, Seção B, freguesia da Sé (extinta), Évora	Universidade de Évora	501 201 920	Estado	501 481 036	224 000,00 €	224 000,00 €	19/12/2024	Ajuste Direto/Direito de superfície
Subtotal					5 916 517,00 €	5 916 517,00 €		

TOTAL					22 968 997,00 €	22 968 997,00 €		
-------	--	--	--	--	-----------------	-----------------	--	--

Mapa 2 - Oneração de imóveis do Estado em 2024

Designação do Imóvel	Entidade Alienante		Entidade Adquirente		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Parcela de terreno com 16 571,00m2 do prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 7414, da UF de S. Mamede da Infesta e Senhora da Hora, Matosinhos	Estado Português	501 481 036	Instituto Eletrotécnico de Portugal	501 314 415	3 458,00 €	3 458,00 €	09/05/2024	Ajuste Direto/Direito de superfície por 30 anos (Cânon superficário mensal de 3 458,00 €)
Parcela de terreno com 4,00 ha do prédio denominado por "Quinta da Latoeira", inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 7, Seção B, freguesia da Sé (extinta), Évora	Estado Português	501 481 036	Universidade de Évora	501 201 920	224 000,00 €	224 000,00 €	19/12/2024	Ajuste Direto/Direito de superfície por 50 anos (Cânon superficiário único 224 000,00€)
				Total	227 458,00 €	227 458,00 €		

Mapa 3 -Alienação de imóveis do Estado em 2024

Designação do Imóvel	Entidade Alienante		Entidade Adquirente		Valor de Avaliação	Valor de Transação	Data efetiva da transação	Forma de Alienação
	Proprietário	NIF	Proprietário	NIF				
Prédio urbano designado por " Centro de Formação Agrícola da Aldeia Nova do Barroso", freguesia de Chã, Montalegre	Estado Português	501 481 036	Município de Montalegre	506 149 811	260 000,00 €	260 000,00 €	10/04/2024	Ajuste direto
Prédio urbano sito Praça Barbosa du Bocage, n.º 82, freguesia de Setúbal (S. Julião), Setúbal	Estado Português	501 481 036	Município de Setúbal	501 294 104	477 000,00 €	477 000,00 €	29/05/2024	Ajuste direto
Benfeitoria designada por "Casa Florestal n.º 107-A-Reboreda", UF de reboreda e Nogueira, Vila Nova de Cerveira	Estado Português	501 481 036	Conselho Diretivo dos Compartes da Reboreda	902 016 270	9 618,00 €	9 618,00 €	31/08/2024	Ajuste direto
Lote de terreno sito na UF Leiria, Pousos, Barreiro e Cortes, Leiria	Estado Português	501 481 036	Instituto Politécnico de Leiria	506 971 244	1 145 000,00 €	1 145 000,00 €	02/09/2024	Ajuste direto
				Total	1 891 618,00 €	1 891 618,00 €		