



SIIE

SISTEMA DE INFORMAÇÃO DE IMÓVEIS DO ESTADO RELATÓRIO 3º TRIMESTRE 2011

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS



Ministério das Finanças

“SIIE – RELATÓRIO 3º TRIMESTRE 2011”
é uma publicação da

Direcção-Geral do Tesouro e Finanças
Rua da Alfândega, n.º 5, 1.º – 1149-008 Lisboa
Telefone: 21 884 60 00 Fax: 21 884 61 19
Presença na *Internet*: www.dgtf.pt
E-mail: tesouro@dgtf.pt

As projecções, opiniões, deduções ou estimativas apresentadas no presente relatório são meramente indicativas e não representam dados definitivos, nem são representativas do futuro desempenho do eixo da inventariação, no âmbito do PGPI.

ÍNDICE

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	3
LISTA DE QUADROS, GRÁFICOS E FIGURAS	4
1. SUMÁRIO EXECUTIVO	5
1.1. Enquadramento	5
1.2. Conclusões principais	5
1.3. Resumo dos principais indicadores:	6
2. EIXO DA INVENTARIAÇÃO	6
2.1. Entidades	6
2.2. Imóveis	7
2.3. Âmbito de cobertura	8
2.4. Decomposição dos dados	9
2.5. Caracterização geral dos imóveis registados	10
2.6. Ocupação dos imóveis	11
2.7. Caracterização do Edificado	12
2.7.1. Distribuição geográfica	12
2.7.2. Distribuição por tipologia de instalações	12
2.7.3. Titularidade do Edificado	13
2.7.4. Utilização do edificado	14
2.7.4.1 Utilização do edificado por título jurídico	14
2.7.5. Utilização do edificado de terceiros	15
2.8. Caracterização dos Terrenos	16

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADE	Administração Directa do Estado
AIE	Administração Indirecta do Estado
DGTF	Direcção-Geral do Tesouro e Finanças
IEFP	Instituto de Emprego e Formação Profissional
IGFIJ	Instituto de Gestão Financeira e de Infra-Estruturas da Justiça
MAI	Ministério da Administração Interna
MDN	Ministério da Defesa Nacional
MEE	Ministério da Economia e do Emprego
MEC	Ministério da Educação e Ciência
MF	Ministério das Finanças
MJ	Ministério da Justiça
MNE	Ministério dos Negócios Estrangeiros
MAMAOT	Ministério da Agricultura, Mar, Ambiente e Ordenamento do Território
MS	Ministério da Saúde
MSSS	Ministério da Solidariedade e da Segurança Social
PCM	Presidência do Conselho de Ministros
PGPI	Programa de Gestão do Património Imobiliário
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RIAP	Recenseamento dos Imóveis da Administração Pública
SIIE	Sistema de Informação dos Imóveis do Estado
SIOE	Sistema de Informação de Organização do Estado
UGP	Unidade de Gestão Patrimonial

LISTA DE QUADROS, GRÁFICOS E FIGURAS

Quadro 1	Entidades registadas por sector
Quadro 2	Imóveis registados por sector
Quadro 3	Registo de imóveis no SIIE (Comparativo 2T2011 – 3T2011)
Quadro 4	Caracterização dos imóveis registados
Quadro 5	Ocupação dos imóveis
Quadro 6	Propriedade do edificado
Quadro 7	Distribuição do edificado do Estado pela ADE e AIE
Quadro 8	Utilização do edificado
Quadro 9	Utilização do edificado por tipo de ocupante
Quadro 10	Utilização do edificado do Estado por título jurídico
Quadro 11	Utilização do edificado de propriedade mista por título jurídico
Quadro 12	Utilização do edificado de terceiros por título jurídico
Quadro 13	Edificado de terceiros arrendado por ministério (intervalo seleccionado)
Quadro 14	Natureza dos Terrenos
Quadro 15	Propriedade dos Terrenos
Quadro 16	Utilização dos Terrenos
Gráfico 1	Taxa de adesão das entidades por ministério
Gráfico 2	Grau de realização por ministério
Gráfico 3	N.º de registos por ministério – 3T2011
Gráfico 4	Edificado – Evolução dos registos completos e incompletos
Gráficos 5 e 6	Distribuição geográfica do edificado e respectiva área bruta por distrito
Gráficos 7 e 8	Distribuição do edificado e respectiva área bruta por tipo de instalações
Gráfico 9	Distribuição geográfica dos terrenos e respectiva área bruta por distrito
Figura 1	Resumo dos principais indicadores (Comparativo 2T2011 – 3T2011)
Figura 2	Decomposição dos registos de imóveis

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1. Enquadramento

No âmbito do Programa de Gestão do Património Imobiliário (PGPI), o presente relatório destina-se à apresentação dos resultados obtidos até ao final do 3.º Trimestre de 2011 através do Sistema de Informação dos Imóveis do Estado (SIIE), dando cumprimento à obrigação de reporte estipulada na Portaria n.º 95/2009, de 29 de Janeiro, que deu corpo ao Programa de Inventariação para o Quadriénio 2009-2012.

1.2. Conclusões principais

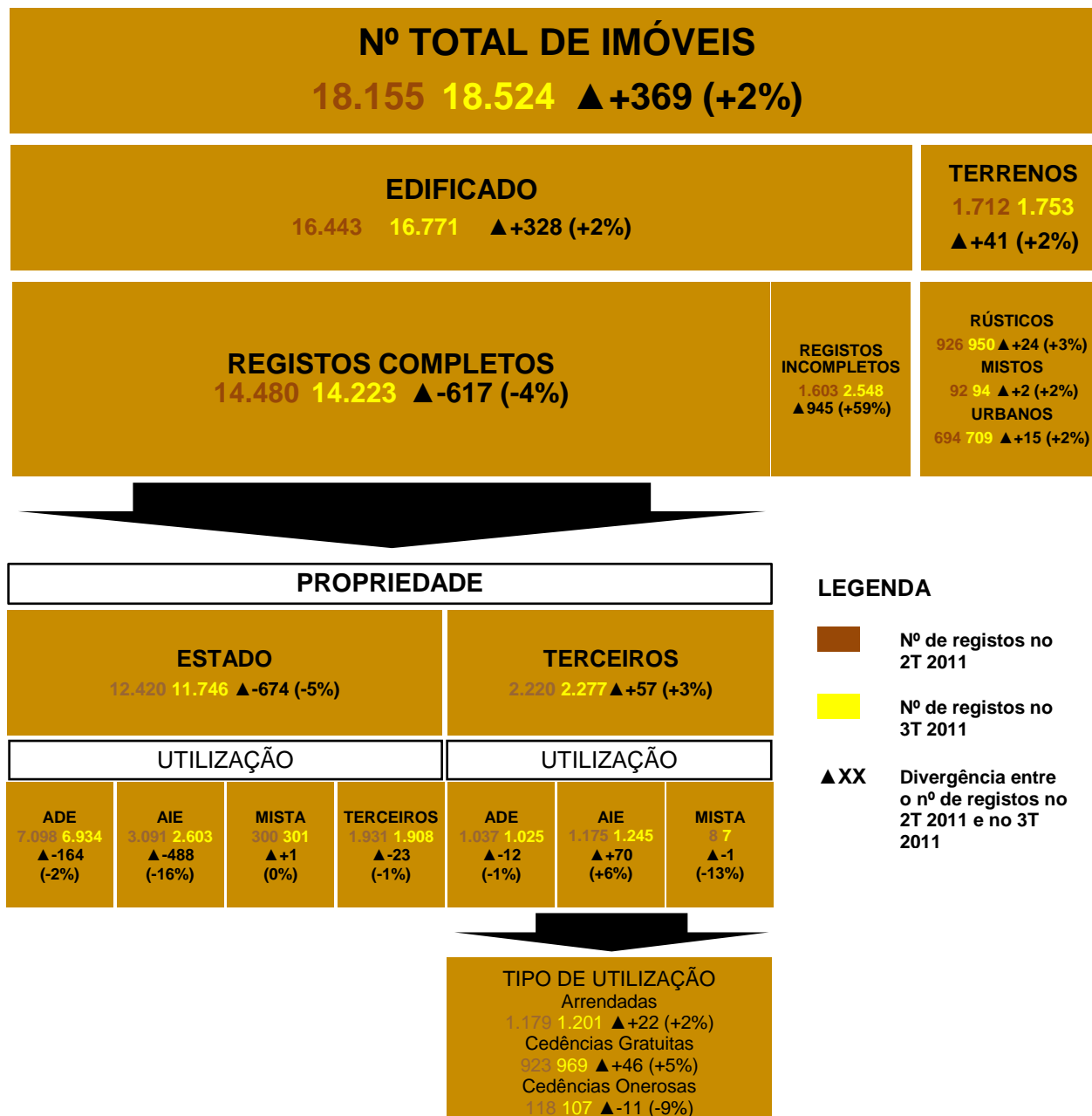
Em síntese, o relatório apresenta as seguintes conclusões principais:

- Até ao final do 3.º Trimestre de 2011, aderiram ao SIIE **435** entidades, representando uma taxa média de adesão de **96%**, considerando o universo de referência de entidades coberto pelo Programa de Inventariação;
- As entidades registadas no sistema integram de modo equilibrado a ADE (**55%**) e a AIE (**45%**), mantendo-se a tendência anterior de maior incidência de entidades da ADE;
- Até ao final do 3.º Trimestre de 2011, foram efectuados no SIIE o total de **18.524** registos, verificando-se um aumento da percentagem de registos inseridos por entidades da ADE (**61%**) relativamente aos introduzidos por entidades da AIE (**39%**), devendo-se tal facto ao reagrupamento das entidades e posterior reclassificação do seu âmbito, com apoio do SIOE, decorrente da Lei Orgânica do XIX Governo Constitucional, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 86-A/2011, de 12 de Julho;
- Do total de imóveis inventariados no SIIE, **16.771** registos constituem edificado e **1.753** terrenos (respectivamente mais **2%** em ambos os casos, que no final do Trimestre anterior);
- O objectivo global definido pela RCM n.º 162/2008 definido para o ano de 2011 (**90%**) foi já amplamente superado, obtendo-se uma percentagem global de cobertura de **123%**, inferior à registada no Trimestre anterior (**132%**), devido ao reajustamento do universo de referência apurado através dos planos sectoriais;
- No período em análise verificou-se um aumento expressivo da percentagem de registos incompletos, relativamente aos registos completos (**15%**). Tal facto deve-se principalmente a um vasto processo de validação e consolidação de registos, levado a cabo por entidades sob tutela do MDN;
- Do edificado registado no SIIE até ao final do 3.º Trimestre de 2011, foram elencados como analisáveis **14.223** imóveis, dado apresentarem os respectivos registos completos, sendo este o conjunto considerado para efeitos da caracterização do edificado;
- Destes 14.223 imóveis, **83%** constituem propriedade do Estado, aos quais corresponde a **90%** da área bruta total, valores praticamente inalterados face ao anterior Trimestre;
- Destes 14.223 imóveis, **16%** pertencem a terceiros, mantendo-se a anterior tendência de a maioria se encontrar arrendada (**58%**) ou cedida gratuitamente (**41%**), sendo residual o número de cedências onerosas (**1%**);
- Do edificado com registos completos tomado de arrendamento pelo Estado, a terceiros, o SIIE apresentou até ao final do 3.º Trimestre de 2011, 1.201 registos, tendo sido apurado com base em 777 destes registos, que a média geral da renda mensal/m2 se situa em 5,36 €; envolvendo um encargo de renda anual de cerca de € 40M e uma área bruta global de cerca de 630.000 m2. De sublinhar, porém, que persiste a ausência de dados quanto aos imóveis arrendados a serviços do MDN e do MJ, o que afecta a representatividade da selecção efectuada;
- As cedências onerosas de terceiros representam um encargo de renda anual de **€ 2M**;
- Quanto aos terrenos, foram inseridos no SIIE **1.595** registos completos, verificando-se que praticamente todos constituem propriedade do Estado (**96%**), aos quais corresponde uma

percentagem de área total igualmente relevante (93%), estando 38% no domínio da ADE e 49% no domínio da AIE e 12% utilizados por terceiros.

1.3. Resumo dos principais indicadores:

Figura 1 - Resumo dos principais indicadores (Comparativo 2T2011-3T2011)



2. EIXO DA INVENTARIAÇÃO

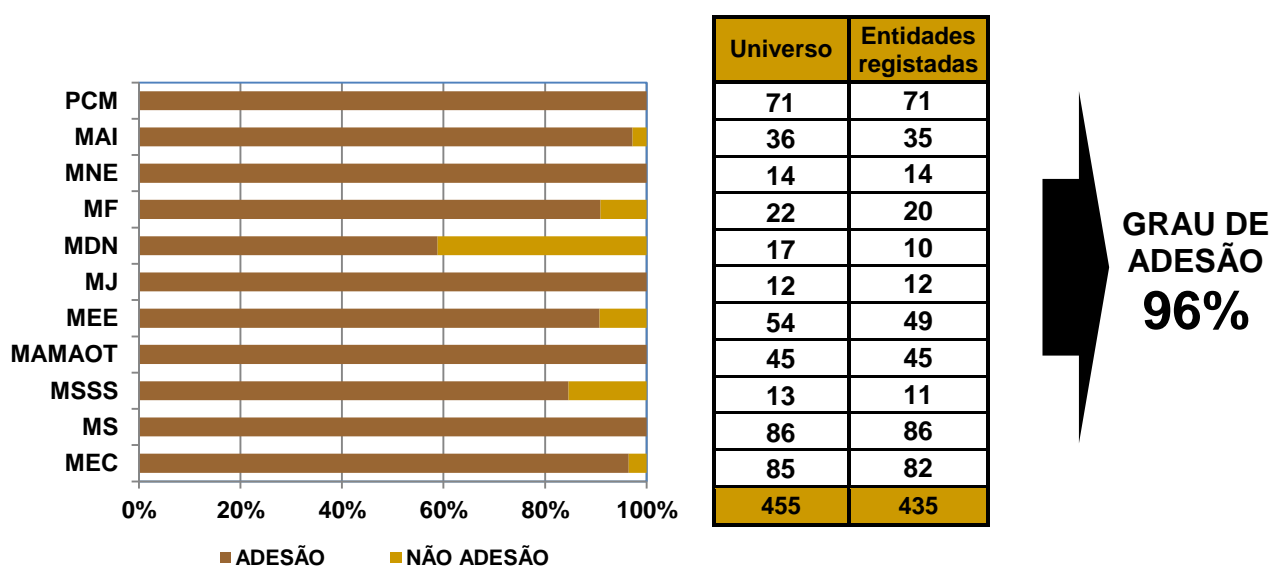
2.1. Entidades

Desde a entrada em funcionamento do SIIE até ao final do 3º Trimestre de 2011 aderiram 435 entidades, apenas mais duas que no anterior trimestre. Embora o universo de referência das

entidades abrangidas pelo Programa de Inventariação tenha sofrido um ligeiro ajuste no presente trimestre, a taxa média de adesão à plataforma permaneceu em 96%.

Na sequência da Lei Orgânica do XIX Governo Constitucional, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 86-A/2011, de 12 de Julho, grande parte das entidades, serviços e organismos públicos encontram-se actualmente sob tutela de diferentes ministérios. Neste sentido e particularmente atento o disposto no n.º 2 do art. 21º do referido diploma, segundo o qual os direitos e obrigações de que estes eram titulares transferem-se automaticamente para os departamentos criados, sem dependência de qualquer formalidade, na presente análise as entidades contidas no universo de referência foram reagrupadas segundo a nova estrutura orgânica do Governo, com o apoio da informação prestada pelo SIOE.

Gráfico 1 - Taxa de adesão das entidades por ministério



A estabilização verificada na adesão de entidades ao SIIE reflecte-se ainda nas percentagens daquelas que, neste conjunto, se integram na ADE (55%) e na AIE (45%), as quais se mantêm idênticas às verificadas no anterior trimestre.

Quadro 1 - Entidades registadas por sector

SECTOR	ENTIDADES	
	Nº	%
Administração Directa do Estado (ADE)	240	55%
Administração Indirecta do Estado (AIE)	195	45%
TOTAL	435	100%

2.2. Imóveis

No 3º Trimestre de 2011 foram efectuados, pelas referidas entidades, 18.524 registos no SIIE, o que corresponde a uma subida pouco significativa do número total de registos verificado no trimestre anterior (369 registos). Contudo, observou-se um aumento da percentagem de registos inseridos pela ADE (61%) relativamente aos introduzidos pela AIE (39%), devendo-se tal facto ao decurso do referido reagrupamento das entidades e posterior reclassificação do seu âmbito, com apoio do SIOE, operando-se a actualização desta informação sobre entidades com um volume significativo de registos efectuados, como é o caso dos Serviços Sociais da PSP e da GNR.

Quadro 2 – Imóveis registados por sector

SECTOR	REGISTOS	
	Nº	%
Administração Directa do Estado (ADE)	11.268	61%
Administração Indirecta do Estado (AIE)	7.256	39%
TOTAL	18.524	100%

Em analogia, procedeu-se ao reagrupamento dos registos no SIIE, por ministério, tendo em conta as principais linhas da nova estrutura ministerial e em concreto, a prossecução de atribuições dos oito ministérios extintos (MEID, MADRP, MOPTC, MAOT, MTSS, MCTES, ME e MC), salientando-se o carácter provisório deste ajustamento, o qual carece da subsequente actualização de dados no SIIE, por parte de todas as entidades, serviços e organismos que efectuaram carregamentos na plataforma e que foram submetidos às alterações orgânicas em curso. Idêntico exercício foi levado a cabo para os valores obtidos no trimestre anterior, a fim de ser exequível o comparativo constante no quadro seguinte.

Neste comparativo destaca-se a variação no carregamento de imóveis no SIIE efectuado pelo MDN (+2,1% de registos), entre os dois trimestres em causa, sabendo-se que este ministério para além da introdução corrente de dados no SIIE, tem procedido a uma significativa revisão dos mesmos. Nos demais ministérios, a tendência aponta para uma estabilização dos valores antes apurados, sendo de referir que o decréscimo de registos mais evidente (MSSS) deve-se à alteração de tutela de entidades com uma elevada percentagem de imóveis afectos, em particular do IAFP o qual, segundo o SIOE, encontra-se actualmente na superintendência do MEE.

Quadro 3 – Registos de imóveis no SIIE (Comparativo 2T2011 – 3T2011)

MINISTÉRIO	2T2011		3T2011		VAR 2T2011 – 3T2011	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
PCM	432	2%	458	2%	26	0,1%
MAI	3.643	20%	3.632	20%	-11	-0,1%
MNE	252	1%	252	1%	0	0,0%
MF	427	2%	420	2%	-7	0,0%
MDN	4.752	26%	5.142	28%	390	2,1%
MJ	1.121	6%	1.120	6%	-1	0,0%
MEE	1.277	7%	1.321	7%	44	0,2%
MAMAOT	2.302	13%	2.307	12%	5	0,0%
MSSS	366	2%	280	2%	-86	-0,5%
MS	2.683	15%	2.716	15%	33	0,2%
MEC	900	5%	876	5%	-24	-0,1%
TOTAIS	18.155	100%	18.524	100%	369	2,0%

2.3. Âmbito de cobertura

Quanto ao cumprimento do Eixo de Inventariação, e tendo em conta a meta definida para 2011 pela RCM n.º 162/2008, de 24 de Outubro (90%), que aprovou o Programa de Gestão do Património Imobiliário (PGPI) verifica-se que o objectivo foi amplamente superado (100%), já que o número efectivo de registos validados¹ (18.524 imóveis) ultrapassa largamente o universo de referência considerado (15.076 imóveis), o qual é apurado com base nos Planos de Inventariação remetidos pelos diferentes ministérios e, nos casos de ausência de resposta a este plano, no respectivo universo estimado no âmbito do RIAP 2006. Neste trimestre o universo de referência de imóveis sofreu um ligeiro ajuste, tendo em conta os dados entretanto fornecidos pelo MJ e pelo MDN.

¹ Os registos validados no SIIE correspondem a todos aqueles inseridos no sistema excepto os abatidos e os eliminados, constituindo em si o somatório dos registos completos e incompletos.

Embora se verifique em geral uma maior eficácia deste universo de referência, persiste ainda a necessidade de reajustamento de universos parciais, pelas respectivas UGP's, o que agora é acentuado pelas alterações orgânicas em curso. Em particular, no caso do MDN, refira-se que o acentuado desvio verificado entre o seu universo e o total de registos no SIIE se deve à metodologia adoptada pelas respectivas entidades no carregamento de dados no sistema, tendo em conta as características específicas dos imóveis em causa, inserindo-se a maioria dos registos em agrupamentos imobiliários.

Gráfico 2 – Grau de realização por ministério

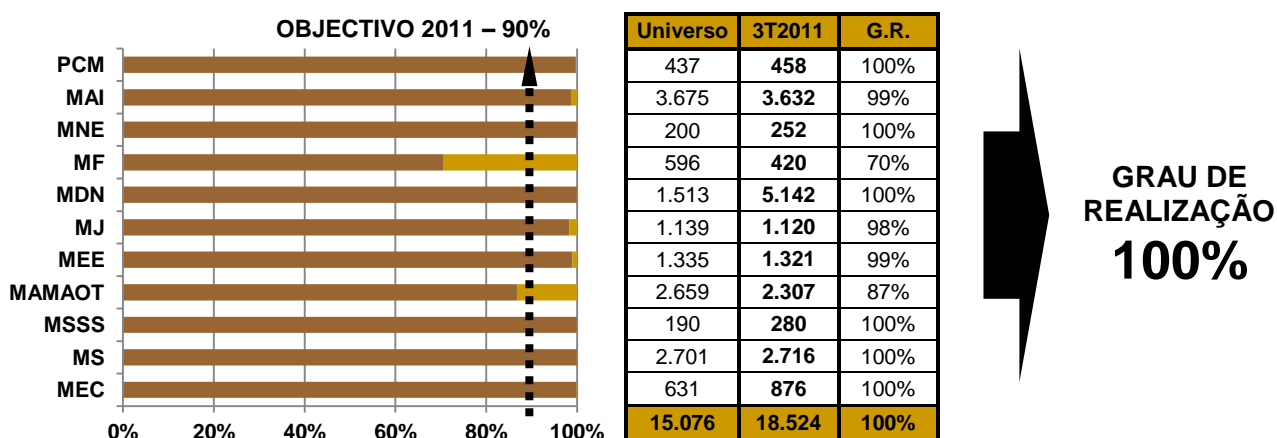
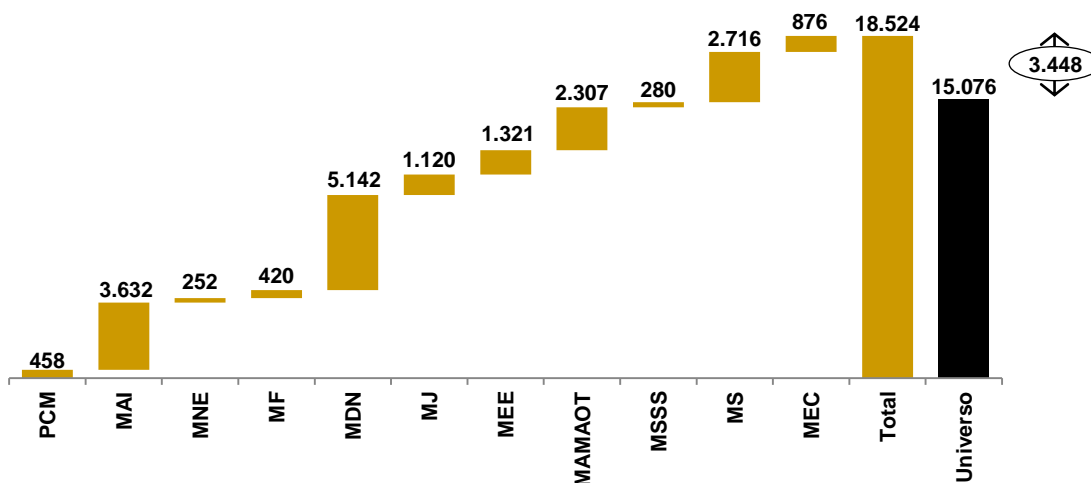


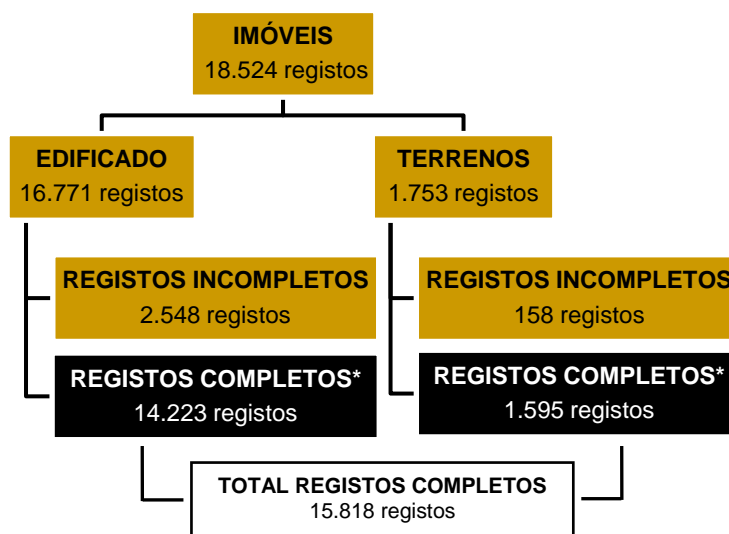
Gráfico 3 - N.º de registos por ministério – 3T2011



2.4. Decomposição dos dados

Da decomposição dos registos no SIIE reflectida na figura seguinte, observa-se que do total de 18.524 registos no SIIE, 16.771 constituem edificado e 1.753 correspondem a terrenos (mais 2% que no anterior trimestre, em ambos os casos). Dos imóveis registados no SIIE até ao final do 3º Trimestre de 2011, foram elencados 14.223 registos completos do tipo edificado e 1.595 registos completos relativos a terrenos, perfazendo o total de 15.818 registos analisáveis, conjunto considerado na caracterização subsequente.

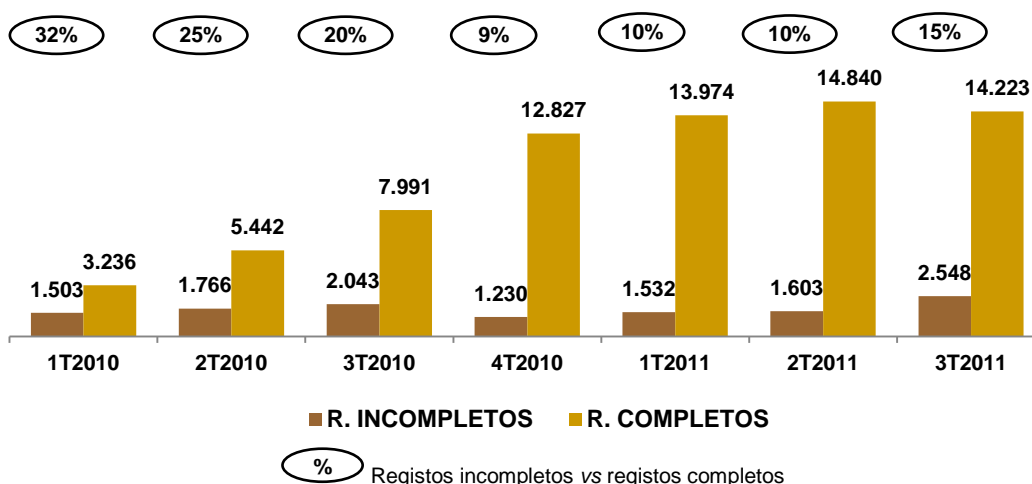
Figura 2 – Decomposição dos registos de imóveis



* Consideram-se registos completos todos os que apresentam dados referentes ao proprietário e ao ocupante, bem como à respectiva situação geral (tipo de ocupação, áreas, n.º pessoas, etc.). O número obtido corresponde ao universo considerado para efeitos da caracterização detalhada do edificado e terrenos (imóveis analisáveis).

Em particular, quanto ao edificado, no 3º Trimestre de 2011 verificou-se um aumento expressivo da percentagem de registos incompletos, relativamente aos registos completos (15%). Tal facto deve-se principalmente a um vasto processo de validação e consolidação de registos, levado a cabo pelas entidades sob tutela do MDN. Com efeito, detendo este ministério uma percentagem significativa do total de registos no SIIE (28%), verificou-se claramente que, neste trimestre, a par do corrente carregamento de dados, grande percentagem dos registos foi alterada, sobretudo no que se refere à ocupação, resultando daí um aumento de registos incompletos, estimando-se que, numa fase posterior, estes venham a ser depurados.

Gráfico 4 – Edificado – Evolução dos registos completos e incompletos



2.5. Caracterização geral dos imóveis registados

O quadro seguinte distribui o total de registos (18.524) segundo o seu tipo (terreno ou edificado) e segundo a sua natureza (rústica, mista ou urbana). Deste total, 16.771 (91%) correspondem a edificado e 1.753 (9%) a terrenos, indicadores que se mantêm inalterados face ao anterior trimestre. Quanto a áreas, no caso do edificado de natureza urbana, apesar do aumento efectivo

do número de registos, verificou-se um decréscimo da área bruta correspondente explicada pela contínua rectificação destes valores. No caso dos imóveis de natureza mista permanece elevado o indicador área total/imóvel, tanto no caso do edificado (cerca de 14.300m²/imóvel) como nos terrenos (cerca de 5.000.000m²/imóvel).

Neste contexto, esclareça-se que um imóvel de natureza mista diz respeito a um prédio descrito na correspondente Conservatória do Registo Predial como prédio misto (prédio composto por prédios autónomos de natureza rústica e urbana), correspondendo no SIIE, de modo similar, a pelo menos dois registos complementares e correlacionados, um do tipo edificado e outro do tipo terreno. Assim, na prática, a associação de registos no SIIE (edificado e terrenos) a que se encontram sujeitos os imóveis de natureza mista, tem originado o preenchimento aparentemente incorrecto de determinados campos, com incidência na área total², o que induz o aumento exponencial dos rácios apresentados, ainda que efectivamente existam imóveis de natureza mista excepcionalmente grandes e complexos³.

Quadro 4 – Caracterização dos imóveis registados

NATUREZA	EDIFICADO					TERRENOS				
	IMÓVEIS		ÁREA BRUTA TOTAL ('000m ²)		A.B.Total/Imóvel ('000m ²)	IMÓVEIS		ÁREA TOTAL ('000m ²)		A.Total/Imóvel ('000m ²)
	Nº	%	Nº	%		Nº	%	Nº	%	
Rústico	-	-	-	-	-	950	54%	537.262	52%	565,5
Misto	321	2%	4.602	11%	14,3	94	5%	474.182	46%	5.044,5
Urbano	16.450	98%	38.270	89%	2,3	709	40%	15.559	2%	21,9
Total	16.771	100%	42.872	100%	2,6	1.753	100%	1.027.003	100%	585,9

2.6. Ocupação dos imóveis

Verificando-se no 3º Trimestre de 2011, tal como já referido, um decréscimo do número total de registos completos no SIIE (15.818 registos) face ao trimestre anterior (16.408 registos), no âmbito da ocupação de imóveis, o citado decréscimo reflecte-se no total de registos referentes a imóveis ocupados. Quanto aos imóveis disponíveis, o total de registos apurado neste trimestre mantém-se praticamente inalterado, devendo contudo salientar-se que grande parte destes registos, cujo carregamento no SIIE foi efectuado via *webservice* pelo IGFIJ (MJ), ainda carece de validação, admitindo-se que na sua maioria dizem respeito a imóveis ocupados.

Quadro 5 – Ocupação dos imóveis

	Edificado		Terrenos		Totais	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Disponíveis	1.346	9%	232	15%	1.578	10%
Ocupados	12.877	91%	1.363	85%	14.240	90%
Totais	14.223	100%	1.595	100%	15.818	100%

A disponibilidade referente a imóveis arrendados corresponde, em grande parte dos casos, a uma situação transitória, dado que apenas perdura enquanto o imóvel locado não for ocupado por outro serviço público que assuma o arrendamento, ou não for entregue ao proprietário por denúncia do contrato de arrendamento, nos termos legais, sendo que tal situação deverá ser actualizada no SIIE. Quanto aos imóveis afectos, indicados como disponíveis, na maioria dos casos terá ocorrido uma efectiva desocupação, que potencia a eventual rentabilização destes imóveis (venda, arrendamento, cedência, etc.).

² Nestes casos, é frequente p. e., num registo do tipo edificado de um imóvel de natureza mista, ser introduzida no campo referente a área bruta total, uma área aparentemente correspondente à área total do terreno ocupado pelo mesmo imóvel.

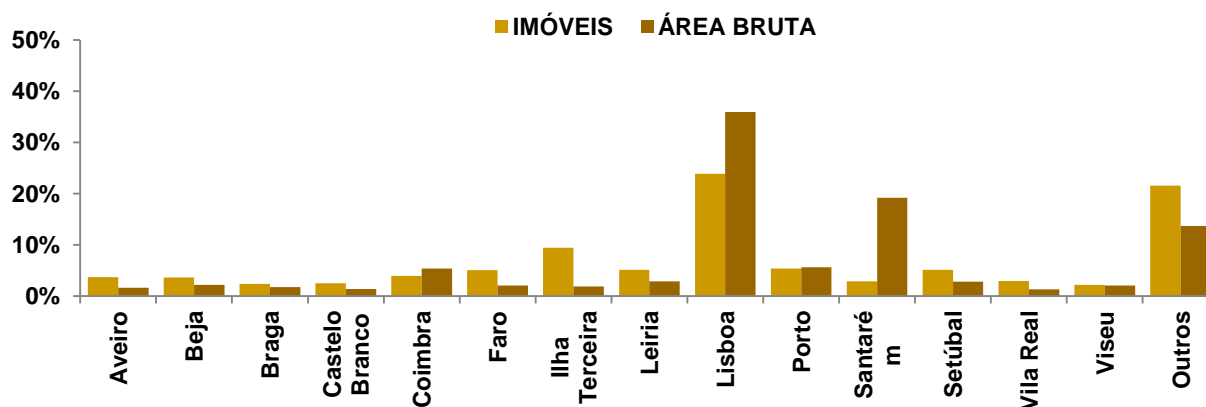
³ Como exemplo de registos no SIIE que contribuem para os mencionados rácios, refiram-se, no caso dos terrenos de natureza mista, os ID's 13352 e 19291 e, no caso do edificado de natureza mista, os ID's 8210 e 5711.

2.7. Caracterização do Edificado

2.7.1. Distribuição geográfica

No conjunto considerado para análise, fixado em 14.223 registos completos no SIIIE, referentes a imóveis do tipo edificado, verifica-se a permanência das tendências anteriores, ou seja, a maioria significativa dos imóveis com uso continuado pela Administração Pública permanece concentrada no distrito de Lisboa (24%), com igual relevância para a respectiva área bruta (36%), continuando a reflectir a estrutura *macrocéfala* na distribuição geográfica do edificado. Neste âmbito, destaca-se novamente o grupo definido por “Outros”, que inclui todos os distritos com menos de 300 registos e todos os registos cuja localização é desconhecida, de peso considerável no conjunto, por um lado devido à impossibilidade de atribuição de código postal (MDN) e por outro, devido aos processos de carregamento de imóveis no SIIIE via *webservice* (MJ), que carecem de validação.

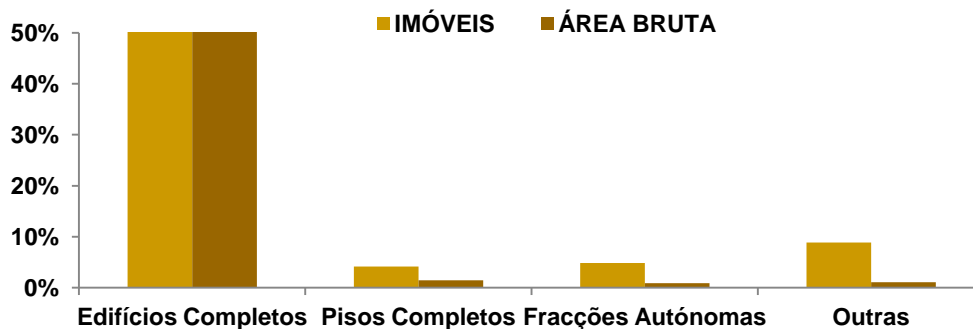
Gráficos 5 e 6 – Distribuição geográfica do edificado e respectiva área bruta por distrito



2.7.2. Distribuição por tipologia de instalações

Quanto à tipologia do edificado, manteve-se a tendência já dominante, concluindo-se que a maioria das instalações se encontra sedeada em edifícios completos (82%), sendo residual o uso de fracções autónomas (5%) e de pisos completos (4%), conforme evidenciado nos gráficos seguintes. Tal como esperado, os indicadores referentes à área bruta encontram-se directamente proporcionais com os referentes ao tipo de instalações, acentuando-se no entanto o domínio da área bruta para os edifícios completos (97%).

Gráficos 7 e 8 – Distribuição do edificado e respectiva área bruta por tipo de instalações



Quanto aos agrupamentos imobiliários⁴, refira-se que, ao contrário do anterior trimestre, registou-se um decréscimo de registos integrados nestes conjuntos (4.158 registos), dos quais 495 correspondem a imóveis do MAI e 3.240, a imóveis afectos ao MDN (78%), devendo-se esta percentagem acentuada à natureza específica destes imóveis e à metodologia de carregamento de dados adoptada pela maioria das entidades sob a tutela deste ministério.

2.7.3. Titularidade do Edificado

Na senda do anteriormente observado, a maioria do edificado com registos completos no SIIE no 3.º Trimestre de 2011, constitui propriedade do Estado (83%), correspondendo idêntica tendência para a área bruta (90%), sendo grande parte dos restantes propriedade de terceiros (16%)⁵ e uma parte residual, propriedade mista (regime de co-propriedade) (1%). O Estado detém igualmente a percentagem mais elevada do total de imóveis ocupados (81%) e do total de imóveis disponíveis (97%), salientando-se neste domínio o anteriormente assinalado sobre a disponibilidade de imóveis, em concreto no âmbito do processo de carregamento de dados efectuado pelo MJ.

Quadro 6 – Propriedade do edificado

PROPRIEDADE	Registos		Área Bruta ('000m ²)		Ocupados		Disponíveis	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Estado	11.746	83%	27.984	90%	10.436	81,0%	1.310	97,3%
Mista	200	1%	449	1%	198	1,5%	2	0,1%
Terceiros	2.277	16%	2.632	8%	2.243	17,4%	34	2,6%
Total	14.223	100%	31.065	100%	12.877	100,0%	1.346	100%

Sobre o edificado com registos completos, que constituem imóveis próprios da Administração Pública (11.746 registos), embora este total tenha diminuído face ao anterior trimestre, regista-se um acréscimo acentuado da percentagem de imóveis próprios da ADE (74%) face aos imóveis pertencentes à AIE (26%), justificado pela já mencionada reclassificação do âmbito das entidades, com recurso ao SIOE, naturalmente incidente nos imóveis carregados no SIIE. A área bruta global correspondente apresenta percentagens praticamente proporcionais.

Quadro 7 – Distribuição do edificado do Estado pela ADE e AIE

	Imóveis		Área Bruta	
	Nº	%	('000m ²)	%
Administração Directa do Estado (ADE)	8.675	74%	20.980	75%
Administração Indirecta do Estado (AIE)	3.071	26%	7.004	25%
Total	11.746	100%	27.984	100%

⁴ Para efeitos do SIIE, considera-se "Agrupamento Imobiliário" um conjunto de construções autónomas implantadas em logradouro comum, vedado ou não, entre as quais está determinada e se desenvolve uma dada ligação funcional. Podem ocorrer 4 situações:

- Existindo apenas um registo do imóvel na Conservatória do Registo Predial para vários artigos matriciais, e se nenhum dos edifícios que compõem o agrupamento for passível de utilização funcional autónoma por terceiros, isto é, de ser arrendado, cedido ou até alienado, deverá ser efectuado um registo único do imóvel registado como agrupamento (Agrupamento Imobiliário = 1 ID).
- Existindo apenas um registo do imóvel na Conservatória do Registo Predial para vários artigos matriciais, e algum dos edifícios que compõem o agrupamento for passível de utilização funcional autónoma por terceiros, isto é, de ser arrendado, cedido ou até alienado, deverá ser efectuado um registo autónomo do imóvel associado ao agrupamento.
- Existindo apenas um registo do imóvel na Conservatória do Registo Predial e um artigo matricial, e se nenhum dos edifícios que compõem o agrupamento for passível de utilização funcional autónoma por terceiros, isto é, de ser arrendado, cedido ou até alienado, deverá ser efectuado um registo único do imóvel registado como agrupamento (Agrupamento Imobiliário = 1 ID).
- Existindo apenas um registo do imóvel na Conservatória do Registo Predial e um artigo matricial, e algum dos edifícios que compõem o agrupamento for passível de utilização funcional autónoma por terceiros, isto é, de ser arrendado, cedido ou até alienado, deverá ser efectuado um registo autónomo do imóvel associado ao agrupamento.

⁵ Como *terceiros*, entendem-se todas as entidades externas à Administração Central do Estado (pessoas singulares ou colectivas de natureza privada, organismos integrados na Administração Local, etc.).

2.7.4. Utilização do edificado

No que toca à utilização do edificado, salienta-se a percentagem elevada da utilização pelas entidades, serviços e organismos do Estado do edificado que constitui propriedade estatal (81,2%), sendo pouco expressiva a sua utilização por terceiros (16,2%) e residual a sua utilização mista (2,6%). Quanto ao edificado propriedade de terceiros (2.270 registos), a sua maioria, como esperado, encontra-se em uso pelo Estado (99,7%) e uma ínfima parte, em uso misto (0,3%). O edificado de propriedade mista, cujo total é pouco significativo (200 registos), apresenta a mesma tendência.

Quadro 8 – Utilização do edificado

UTILIZAÇÃO	Propriedade							
	Estado		Mista		Terceiros		Totais	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Estado	9.537	81,2%	183	91,5%	2.270	99,7%	11.990	84,3%
ADE	6.934	59,0%	31	15,5%	1.025	45,0%	7.990	56,2%
AIE	2.603	22,2%	152	76,0%	1.245	54,7%	4.000	28,1%
Mista	301	2,6%	10	5,0%	7	0,3%	318	2,2%
ADE	212	1,8%	3	1,5%	4	0,2%	219	1,5%
AIE	59	0,5%	3	1,5%	3	0,1%	65	0,5%
Terceiros	30	0,3%	4	2,0%	0	0,0%	34	0,2%
Terceiros	1.908	16,2%	7	3,5%	0	0,0%	1.915	13,5%
Total	11.746	100,0%	200	100,0%	2.277	100,0%	14.223	100,0%

Quanto à utilização do edificado por tipo de ocupante (ADE/AIE/Terceiros), dos dados extraídos do SIIE e em linha com o anteriormente observado, conforme o quadro seguinte, constata-se que o edificado propriedade do Estado encontra-se tendencialmente utilizado pela ADE (61%), em menor escala pela AIE (23%) e uma percentagem reduzida por terceiros (16%). As percentagens relativas de uso de imóveis de terceiros, por serviços da ADE (45%) e da AIE (55%), mantêm-se idênticas ao período anterior.

Quadro 9 – Utilização do edificado por tipo de ocupante

UTILIZAÇÃO	Propriedade							
	Estado		Misto		Terceiros		Totais	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ADE	7.146	61%	34	17%	1.029	45%	8.209	58%
AIE	2.662	23%	155	78%	1.248	55%	4.065	29%
Terceiros	1.938	16%	11	6%	0	0%	1.949	14%
Total	11.746	100%	200	100%	2.277	100%	14.223	100%

2.7.4.1 Utilização do edificado por título jurídico

Neste trimestre optou-se por um desdobramento mais detalhado da utilização do edificado por título jurídico, procurando-se a referência a todos os casos possíveis neste domínio, estruturando-se a análise segundo o tipo de ocupante (ADE/AIE/Terceiros), para cada tipo de titularidade (Estado/Mista/Terceiros).

Assim, no que concerne à utilização do edificado do Estado por título jurídico, em termos gerais, as cedências gratuitas continuam a absorver grande parte dos imóveis (53%), sendo igualmente expressiva a percentagem do uso de edificado próprio (31%). Em termos parciais, o uso pela ADE é na sua maioria através de cedências gratuitas (73%) e em menor frequência de edificado próprio (25%). Quanto ao uso pela AIE, verifica-se uma utilização mais elevada do seu edificado próprio (71%) e menos frequente de cedências gratuitas (26%). Como previsto, o uso de edificado de terceiros é na sua maioria realizado mediante cedências onerosas (53%) e arrendamentos (33%).

Quadro 10 – Utilização do edificado do Estado por título jurídico

TÍTULO JURÍDICO	ADE		AIE		Terceiros		Total	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Arrendamentos	32	0%	47	2%	630	33%	709	6%
Cedências onerosas	70	1%	9	0%	1.022	53%	1.101	9%
Cedências gratuitas	5.183	73%	703	26%	282	14%	6.168	53%
Outras cedências	40	1%	33	1%	4	0%	77	1%
Edificado próprio	1.821	25%	1.870	71%	0	0%	3.691	31%
Total	7.146	100%	2.662	100%	1.938	100%	11.746	100%

Sendo pouco expressivo o total de imóveis em regime de co-propriedade (200 registos), destaca-se no entanto o equilíbrio entre as percentagens do uso destes imóveis mediante arrendamentos (31%), cedências gratuitas (26%) e de utilização própria (42%).

Quadro 11 – Utilização do edificado de propriedade mista por título jurídico

TÍTULO JURÍDICO	ADE		AIE		Terceiros		Total	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Arrendamentos	26	76%	30	19%	6	55%	62	31%
Cedências onerosas	0	0%	3	2%	0	0%	3	1%
Cedências gratuitas	8	24%	39	25%	5	45%	52	26%
Edificado próprio	0	0%	83	54%	0	0%	83	42%
Total	34	100%	155	100%	11	100%	200	100%

Quanto aos imóveis cuja titularidade é de terceiros, os arrendamentos (53%) e as cedências gratuitas (42%) continuam a absorver praticamente a sua totalidade, continuando inexpressiva a percentagem de cedências onerosas (5%).

Quadro 12 – Utilização do edificado de terceiros por título jurídico

TÍTULO JURÍDICO	ADE		AIE		Total	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Arrendamentos	594	58%	607	49%	1.201	53%
Cedências onerosas	9	1%	98	8%	107	5%
Cedências gratuitas	426	41%	543	43%	969	42%
Total	1.029	100%	1.248	100%	2.277	100%

2.7.5. Utilização do edificado de terceiros

No final do 3º Trimestre de 2011, o SIIE apresentou 1.201 registos completos relativos a edificado tomado de arrendamento pelo Estado a terceiros, verificando-se, face ao trimestre anterior, uma alteração pouco expressiva dos valores e indicadores referentes a estes registos, salientando-se que se mantém a ausência de dados relativos ao MDN e ao MJ, tendo em conta, neste último caso, que o processo de validação dos dados inseridos no SIIE, via *webservice*, ainda se encontra em curso pelo IGFIJ, entidade responsável pelo seu carregamento no sistema.

Na análise prévia da informação extraída do SIIE, para efeitos de apuramento de rácios, concluiu-se que ainda permanecem no sistema dados manifestamente anómalos e pouco consistentes, que carecem de validação e que, em muitos casos, se admitem incorrectos. Por este motivo, no presente trimestre, com base nos 1.201 registos, procedeu-se a uma selecção criteriosa, a fim de homogeneizar o conjunto e obter rácios mais credíveis, optando-se por excluir do mesmo, aqueles registos cuja área bruta ocupada é inferior a 50m² (103 registos) e cuja renda mensal/m² é inferior a 1,00 € (270 registos) e superior a 20,00 € (51 registos), obtendo-se um intervalo de 777 registos.

Assim, neste intervalo, o MS continua a representar parte significativa dos respectivos totais, concretamente, 37% do número de imóveis, 28% da área bruta e 17% do encargo de renda anual, destacando-se ainda, embora com menor impacto, o número de imóveis apurado para o MAI que, representando 19% do total, corresponde a 15% da área bruta total e apenas a 11% do encargo total de renda anual, eventualmente explicado pela antiguidade dos arrendamentos em causa. No mesmo intervalo, verifica-se ainda que, face à média geral, as rendas médias mensais/m² por ministério, apresentam agora desvios menos acentuados, admitindo-se que estes indicadores, induzidos pelo processo de triagem levado a cabo, se situem mais próximos da realidade.

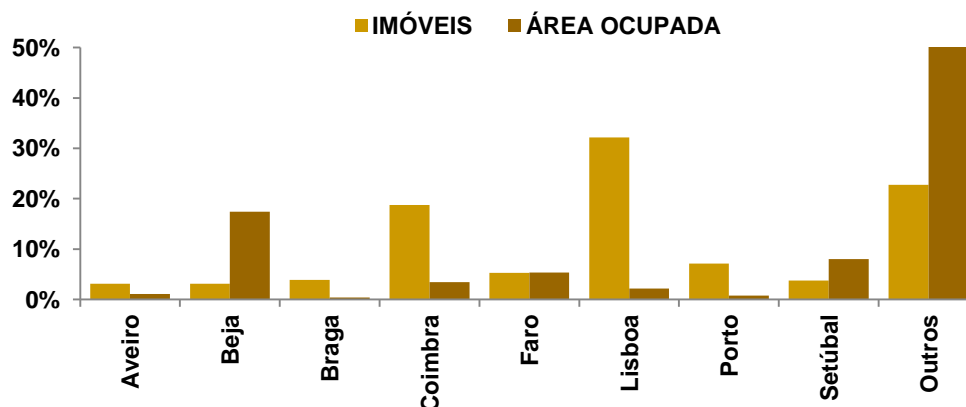
Quadro 13 – Edificado de terceiros arrendado por ministério (intervalo seleccionado)

Ministério	Imóveis		Área Bruta		Renda anual		Renda média mensal/m ² (€)
	Nº	%	(m ²)	%	(€)	%	
PCM	34	4%	49.622	8%	5.115.606	13%	8,59
MAI	146	19%	93.359	15%	4.585.214	11%	4,09
MNE	104	13%	91.758	15%	7.462.032	18%	6,78
MF	23	3%	37.270	6%	3.895.266	10%	8,71
MDN							
MJ							
MEE	102	13%	94.049	15%	7.357.296	18%	6,52
MAMAOT	64	8%	66.832	11%	4.511.821	11%	5,63
MSSS	1	0%	331	0%	27.207	0%	6,85
MS	285	37%	176.603	28%	6.891.899	17%	3,25
MEC	18	2%	20.795	3%	742.353	2%	2,97
Total	777	100%	630.619	100%	40.588.693	100%	5,36

2.8. Caracterização dos Terrenos

Numa breve abordagem sobre os terrenos inseridos na plataforma SIIE, com registos completos (1.595 registos), salienta-se que, tal como acontece no edificado, no que se refere à distribuição geográfica, é expressiva a percentagem de terrenos localizados no distrito de Lisboa (32%), em grande parte afectada ao MAI, tendo ainda peso relevante a quantidade de terrenos referenciados no distrito de Coimbra (19%), cuja maioria se encontra na esfera do MAMAOT.

Gráfico 9 – Distribuição geográfica dos terrenos e respectiva área bruta por distrito



Sobre a natureza destes terrenos, mais de metade é rústico (54%), sendo os urbanos aqueles que apresentam uma maior percentagem de área total (81%).

Quadro 14 – Natureza dos Terrenos

NATUREZA	IMÓVEIS		Área Total ('000m ²)	
	N.º	%	N.º	%
Urbano	656	41%	13.696	5%
Misto	76	5%	116.209	46%
Rústico	863	54%	121.597	48%
Total	1.595	100%	251.502	100%

No âmbito da titularidade, verifica-se que praticamente todos os terrenos constituem propriedade do Estado (96%), aos quais corresponde uma percentagem de área total igualmente relevante (93%). Do total de terrenos ocupados (1.337 registos), 97% constituem propriedade estatal, sendo igualmente do Estado quase todos os disponíveis.

Quadro 15 – Propriedade dos Terrenos

PROPRIEDADE	Imóveis		Área Total ('000m ²)		Ocupados		Disponíveis	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Estado	1.527	96%	250.301	100%	1.296	97%	231	100%
Misto	42	3%	550	0%	41	3%	1	0%
Terceiros	26	2%	651	0%	26	2%	0	0%
Total	1.595	100%	251.502	100%	1.337	100%	232	100%

Quanto à utilização dos terrenos, independentemente da sua titularidade, cerca de metade encontram-se em uso pela AIE (49%) e uma menor percentagem, em uso pela ADE (39%). Tendo em conta que a maioria destes imóveis é propriedade do Estado, estas percentagens reflectem-se de modo idêntico para os imóveis com esta titularidade.

Quadro 16 – Utilização dos Terrenos

UTILIZAÇÃO	Propriedade							
	Estado		Misto		Terceiros		Totais	
	N.º Imóveis	%	N.º Imóveis	%	N.º Imóveis	%	N.º Imóveis	%
ADE	587	38%	40	95%	3	12%	630	39%
AIE	753	49%	2	5%	23	88%	778	49%
Terceiros	187	12%	0	0%	0	0%	187	12%
Total	1.527	100%	42	100%	26	100%	1.595	100%

DGTF, 8 de Novembro de 2011