

Decreto-Lei n.º 228/95 de 11 de Setembro

A recente entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 55/95, de 29 de Março, que veio estabelecer o novo regime da realização de despesas públicas, aliada à necessidade, há muito sentida pelos serviços públicos, de maior simplicidade e celeridade dos procedimentos prévios ao arrendamento de imóveis necessários ao exercício das suas competências, leva o Governo a concluir pela oportunidade da reformulação das regras aplicáveis ao arrendamento de imóveis pelo Estado e seus institutos públicos. Assim, são agora revogados o Decreto n.º 38 202, de 13 de Março de 1951, e o Decreto-Lei n.º 200-F/80, de 24 de Junho, diplomas manifestamente desajustados da realidade actual e que nem sequer se coadunam com o disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 55/95, de 29 de Março, estabelecendo-se novo regime que, deixando salvaguardado o princípio da transparência, confere maior autonomia aos serviços e organismos, na linha do novo regime da administração financeira do Estado, tornando mais célebres e eficazes os procedimentos prévios ao arrendamento e melhor ajustando as condições do contrato ao interesse público.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1º Âmbito

O presente diploma estabelece as normas aplicáveis ao arrendamento, pelo Estado e pelos institutos públicos sujeitos ao regime do Decreto-Lei n.º 155/92, de 28 de Julho, de imóveis necessários à instalação de serviços públicos.

Artigo 2º Consulta prévia à Direcção-Geral do Património do Estado

- 1 – Os serviços do Estado e os institutos públicos que necessitem de um imóvel para instalar os seus serviços devem indicar à Direcção-Geral do Património do Estado (DGPE) as características do imóvel adequadas ao fim pretendido.
- 2 – A DGPE deve emitir declaração no prazo de 10 dias sobre a existência de imóvel adequado.

Artigo 3º Consulta ao mercado

- 1 – Os serviços do Estado e os institutos públicos podem iniciar o processo de arrendamento, mediante consulta ao mercado imobiliário, se obtiverem declaração pela DGPE de inexistência de imóvel adequado, a qual se presume se a declaração não for emitida no prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior.
- 2 – A consulta ao mercado de arrendamento faz-se mediante anúncio em dois jornais, um de circulação nacional e outro regional ou local, com vista à selecção de propostas a apreciar nos termos do artigo seguinte, salvo se, fundamentadamente, aquela se revelar desnecessária.

Artigo 4º Instrução do processo

- 1 – A instrução do procedimento prévio à celebração de um contrato de arrendamento deve ser feita, sempre que possível, com propostas alternativas, incluindo um parecer dos serviços do Estado ou institutos públicos interessados, sobre as respectivas condições económicas e adequabilidade dos imóveis ao fim pretendido.
- 2 – Caso a renda proposta atinja um valor anual superior a 7200 contos, o processo é obrigatoriamente submetido a parecer da DGPE.
- 3 – O parecer da DGPE pode revestir a forma de avaliação, mediante o pagamento de uma taxa, de acordo com tabela aprovada por portaria do Ministro das Finanças.
- 4 – O parecer a que se refere o n.º 2 deve ser emitido no prazo máximo de 20 dias contados da data da junção de todos os elementos necessários à instrução do processo, findo o qual se presume favorável.

Artigo 5º Cláusulas especiais

Os contratos de arrendamento celebrados por serviços do Estado consideram-se, para todos os efeitos legais, celebrados em nome do Estado, devendo, obrigatoriamente, mencionar-se que o arrendamento se destina à instalação e funcionamento de serviços públicos.

Artigo 6º Alteração do contrato

- 1 – Durante a vigência do arrendamento, as alterações ao respectivo contrato ficam sujeitas a autorização da entidade que tenha autorizado a sua celebração.
- 2 – As alterações que impliquem aumento de renda anual que não decorra exclusivamente da lei ficam sujeitas a autorização da entidade competente, nos termos do Decreto-Lei n.º 55/95, de 29 de Março.

Artigo 7º Cessação do contrato promovido pelo Estado

A revogação por acordo, bem como a denúncia e a resolução, pelo Estado, dos contratos de arrendamento dependem de autorização do director-geral do Património do Estado, a quem compete igualmente autorizar a afectação a serviços públicos de imóveis arrendados pelo Estado que se encontrem disponíveis.

Artigo 8º Comunicação

- 1 – As entidades públicas outorgantes devem comunicar à DGPE a celebração dos contratos de arrendamento, bem como as respectivas alterações, mediante o envio de cópia dos mesmos no prazo de 15 dias a contar da data da sua celebração ou alteração.
- 2 – A DGPE deve manter organizada e devidamente actualizada informação referida no número anterior.

Artigo 9º Invalidez dos contratos

- 1 – Aos contratos de arrendamento previstos neste diploma são aplicáveis as regras gerais sobre invalidez dos contratos de arrendamento urbano.
- 2 – Sempre que os contratos tenham sido celebrados sem os pareceres e autorizações previstos ou em desconformidade com as normas do presente diploma, são anuláveis a requerimento do Ministério Público no prazo de um ano a contar do conhecimento da sua celebração ou da comunicação a que se refere o artigo anterior.
- 3 – A anulabilidade do contrato prevista no número anterior é sanável mediante confirmação da entidade competente para a respectiva autorização.

Artigo 10.º Procedimentos em curso

1 – Os processos de arrendamento de imóveis já objecto da avaliação prevista no Decreto n.º 38 202, de 13 de Março de 1951, são enviados, para autorização, à entidade competente, nos termos do Decreto-Lei n.º 55/95, de 29 de Março.

2 – As propostas de arrendamento de valor igual ou inferior a 7200 contos são devolvidas pela DGPE aos serviços e institutos públicos interessados no arrendamento, não sendo aplicável o disposto nos artigos 2.º e 3.º

3 – A tramitação subsequente dos processos de arrendamento já em curso de valor superior a 7200 contos rege-se pelo disposto no presente diploma.

Artigo 11.º Disposições transitórias

1 – O disposto nos artigos 6.º e 7.º é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes da sua entrada em vigor.

2 – Os contratos celebrados antes da entrada em vigor do presente diploma, bem como as respectivas alterações, cujas cópias não tenham sido enviadas à DGPE devem ser objecto da comunicação prevista no artigo 8.º no prazo de 30 dias a contar da data de entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 12.º Regulamentação

As regras de instrução do processo e as minutas tipo dos contratos de arrendamento são objecto de portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 13.º Revogação

São revogados o Decreto n.º 38 202, de 13 de Março de 1951, e o Decreto-Lei n.º 200-F/80, de 24 de Junho.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 14 de Junho de 1995. – *Manuel Dias Loureiro* – *Eduardo de Almeida Catroga* – *Joaquim Martins Ferreira do Amaral*.

Promulgado em 24 de Agosto de 1995.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 28 de Agosto de 1995.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.