

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-lei nº 34/2017

de 17 de agosto

O presente diploma dá sequência à orientação iniciada com o Decreto-lei n.º 39/2016, de 18 de julho, e tem o mesmo objetivo, qual seja, o de facilitar o investimento privado, agora, relativamente a terrenos abrangidos por Zonas Turísticas Especiais, mas objeto de contratos reais entre municípios e particulares.

Entende o Governo que, independentemente de qual tenha sido a entidade pública a proceder à transmissão do direito real sobre tais terrenos para o investidor privado, não pode este e, sobretudo, a sua iniciativa privada de investimento ser prejudicados pela questão da titularidade ativa para realizar tal transmissão. O interesse do país é que o investimento se faça e a economia cresça, gere empregos e produza riqueza.

Nesse entendimento, em certas condições indiciadoras de boa-fé das partes e do efetivo interesse do investidor, as transmissões efetuadas são convalidadas automaticamente, embora sujeitas (i) a confirmação administrativa da verificação dos requisitos e (ii) à condição resolutiva tácita do não aproveitamento do terreno para o fim a que se destina num prazo máximo de três anos, condição cuja verificação determina a reversão automática dos terrenos para o domínio privado do Estado, sem a obrigação de compensação e com direito a demolição de construções e edificações quando não interessem objetivamente ao fim a que o terreno se destina em conformidade com o ordenamento turístico e com o projeto aprovado.

Com idêntico objetivo – orientar para o investimento efetivo - os terrenos objeto dos contratos convalidados à luz do presente diploma ficam sujeitos a um regime de inalienabilidade relativa, marcado pela autorização prévia à transmissão ou à cessão da posição contratual.

Aproveita-se ainda, na mesma orientação, para rever pontualmente os artigos 5.º e 6.º do Decreto-lei n.º 39/2016, alargando até 31 de dezembro de 2015 a data da celebração, a eficácia real e alargando o escopo em termos do investimento previsto dos contratos passíveis de convalidação não automática.

Na lógica jurídica da convalidação, explicita-se que o remanescente do preço ou foro pertence ao município que realizou a alienação ora convalidada.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

1. O presente diploma regula a situação de terrenos integrados em Zonas Turísticas Especiais que foram objeto de contratos reais celebrados por municípios com particulares.

2. O presente diploma também procede à primeira alteração ao Decreto-lei n.º 39/2016, de 18 de julho, que aprova o regime excecional de transmissão para a titularidade dos municípios de terrenos do domínio privado do Estado.

Artigo 2.º

Transferência dominial

São transferidos para o domínio privado dos municípios respetivos as parcelas de terrenos do domínio privado do Estado integrados em Zonas de Desenvolvimento Turístico Integral (ZDTI) e em Zonas de Reserva de Proteção Turística (ZRPT) situados dentro do perímetro consolidado como urbano, pré-urbano ou de expansão urbana devidamente homologada e publicada no Boletim Oficial, que tenham sido objeto de compra e venda, aforamento ou de constituição de direito de superfície entre os referidos municípios e particulares, quando, cumulativamente:

- a) A celebração do contrato tenha ocorrido antes da integração dos terrenos alienados em ZDTI ou ZRPT, e, da transmissão haja inscrição em vigor no registo predial;
- b) O adquirente tenha projeto turístico aprovado ou em condições de o ser ainda que com modificações, em execução ou para desenvolver no terreno adquirido; e
- c) A consequente convalidação do contrato não afete direitos legalmente adquiridos por terceiros através do Estado ou de entidade com competência legal para tal, sobre a parcela de terreno a que se refere e validamente inscritos no registo predial, antes da entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 3.º

Convalidação

1. Em consequência do disposto no artigo anterior, são convalidados, nos termos do número seguinte, os contratos de compra e venda, de aforamento e de constituição de direito de superfície a que o mesmo artigo se refere.

2. A convalidação é confirmada para cada caso, a requerimento do interessado instruído com prova documental da verificação dos requisitos exigidos pelo artigo anterior, por despacho do membro do Governo responsável pela área da Economia ou por sua delegação, ouvido o Ministério das Finanças, após aprovação por parte da entidade responsável pelos investimentos turísticos, industriais ou outros de natureza semelhante, do projeto a ser implementado ou autorização da continuação do projeto em execução, e tem efeito retroativo à data da entrada em vigor do presente diploma.

3. O requerimento a que se refere o número anterior deve ser apresentado no prazo de 1 (um) ano a contar da data de publicação do presente diploma, sob pena de caducidade da transferência dominial, mantendo-se a nulidade da transmissão de bem alheio feita pelo município e o domínio do Estado sobre o terreno.

Artigo 4.º

Pagamento do preço, foro ou renda remanescente

Nos contratos convalidados nos termos do artigo anterior, a parte do preço, foro ou renda não paga ou remida é devida ao Município respetivo, devendo a sua liquidação fazer-se:

- a) Nas condições convencionadas no contrato, mas contando-se os prazos a partir do despacho de confirmação a que se refere o n.º 2 do artigo anterior; ou
- b) Nas condições, diferentes das referidas em alínea anterior, especificamente acordadas e convencionadas por escrito, entre o particular e o Município interessado.

Artigo 5.º

Condição resolutiva tácita

1. Os contratos convalidados nos termos do artigo 3.º sujeitam-se à condição resolutiva tácita de não aproveitamento, nos termos dos n.ºs 2 a 5 do artigo 41.º do Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, contando-se os prazos de aproveitamento a partir da entrada em vigor do presente diploma, com redução para 3 (três) anos do prazo previsto no n.º 3 do citado artigo 41.º.

2. A condição resolutiva tácita só não opera se for expressa ou tacitamente afastada por nova convenção sobre o aproveitamento do terreno, celebrada entre o Estado e o particular interessado no terreno a aproveitar.

3. Ocorrendo a condição resolutiva tácita, a parcela de terreno a que se refere reverte para o domínio privado do Estado, sem qualquer obrigação de compensação ou indemnização quando as construções ou edificações incorporadas ou instaladas nela, que pode demolir, não interessem de modo relevante ao fim a que a mesma se destina, em conformidade com o ordenamento turístico da zona.

Artigo 6.º

Inalienabilidade relativa

Os direitos sobre os terrenos cujos contratos são convalidados nos termos do presente diploma não podem ser transmitidos ou cedidos, por qualquer forma, pelo adquirente a terceiros sem o aproveitamento total ou parcial para que se destinam, salvo consentimento prévio do Departamento Governamental responsável pela área da Economia, ouvido o Departamento Governamental responsável pela área das Finanças, para a continuação do investimento pelo proposto transmissário ou cessionário, sob pena de nulidade da transmissão ou cessão e reversão dos terrenos, nas condições em que se encontrarem, para o domínio privado do Estado.

Artigo 7.º

Alteração ao Decreto-lei n.º 39/2016, de 18 de julho

São alterados os artigos 5.º e 6.º do Decreto-lei n.º 39/2016, de 18 de julho, que aprova do regime excecional de transmissão para a titularidade dos municípios de terrenos do domínio privado do Estado, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 5.º

[...]

Considera-se automaticamente convalidado, com efeito a partir da data que resulte do disposto no artigo 3.º, qualquer contrato de compra e venda, aforamento ou constituição de direito de superfície celebrado até 31 de dezembro de 2015 por qualquer município sobre terreno do domínio privado do Estado abrangido pelo disposto no n.º 1 do artigo 2.º.

Artigo 6.º

[...]

Pode ser convalidado, nos termos previstos na Portaria a que se refere o artigo 8º, qualquer contrato de compra e venda, aforamento ou constituição de direito de superfície sobre terreno do domínio privado do Estado situado fora dos perímetros delimitados e aprovados nos termos dos artigos 3.º e 4.º e não abrangido por Zona Turística Especial, celebrado até 31 de dezembro de 2015 por município para fins de investimento em qualquer setor da economia, designadamente para fins turísticos, industriais ou imobiliários, em conformidade com a ordenamento territorial correspondente, desde que:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

Artigo 8.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovado no Conselho de Ministros do dia 11 de julho de 2017.

José Ulisses de Pina Correia e Silva - Olavo Avelino Garcia Correia - José da Silva Gonçalves

Promulgado em 16 de agosto de 2017

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Decreto-lei n.º 35/2017

de 17 de agosto

Enquanto meio de suprimento da falta de documento que faz prova de um direito para efeitos de primeira inscrição predial, o instituto da justificação administrativa de domínio a favor do Estado, originariamente regulado através do Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, que prevê o regime dos bens patrimoniais, vem sendo objeto de alterações visando detalhar os seus procedimentos, tal como foi efetivado pelo Decreto-lei n.º 35/2008, de 27 de outubro, que procedeu à sua primeira alteração,