

Regulamento de seleção de imóveis dos Municípios

(Fundamentação da adoção do regulamento)

O Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, criou o Fundo Revive Natureza (“FRN”), para a promoção da recuperação de imóveis devolutos inseridos em património natural.

Este veículo, ágil, de prossecução das diversas políticas e objetivos de interesse público tem como objeto declarado definir um regime especial de afetação, rentabilização, intervenção e alienação de direitos sobre imóveis nele integrados (cfr. artigo 1.º do diploma legal que cria o fundo). O FRN é, conforme vem reiterado no artigo 2.º, n.º 2 do Decreto-Lei *supra* referido, um instrumento de valorização do património edificado e natural, incluído em espaços naturais, e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou com estes conexos.

O sucesso na concretização deste programa, evidenciado, desde logo, no elevado número de interessados e participantes nos procedimentos pré-contratuais, atraíram a atenção de entidades públicas (*lato sensu*), que visam a utilização do modelo e mecanismos do FRN para o aproveitamento e recuperação de imóveis próprios, com o elevado impacto social positivo que o FRN tem vindo a acautelar.

Fica, desta forma, demonstrado que o potencial expansivo do FRN, previsto no seu regime legal, era acertado, o que, aliás, era facto que já resultava dos acordos entretantos estabelecidos com a Infraestruturas de Portugal.

As diversas solicitações feitas por Municípios, as dúvidas suscitadas, a multiplicidade de situações, e bem assim algum desconhecimento acerca dos modos de funcionamento do FRN, explicado pela respetiva novidade, impõe que se estabeleçam regras, claras, transparentes e iguais, destinadas a regular a possibilidade de apresentar ao FRN um ou vários imóveis para serem objeto a respetiva atividade, sem que, no entanto, os Municípios proponentes adquiram, por esse facto, o estatuto de participantes do FRN, sendo estabelecidas apenas relações contratuais necessárias à gestão dos imóveis, de acordo com as regras do FRN.

Assim, o objetivo deste regulamento é, em primeira linha (e sem prejuízo de regulação complementar que venha a ser considerada necessária), dotar o FRN (e oferecer aos Municípios interessados) de um procedimento que permita, por um lado, uma manifestação de vontade ou interesse, por parte de um Município, em relação a um ou mais imóveis de que seja proprietário, explicitando as exigências materiais, formais e documentais aptas a suscitar um procedimento de ponderação, pelo FRN, e, por outro lado, explicitar qual o procedimento decisório do FRN nestes casos.

O propósito não será, então, definir a concreta forma de integração dos direitos no FRN, que será proposta e decidida, casuisticamente, em face da avaliação que incida sobre cada imóvel.

Assim, ao abrigo do artigo 7º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, que cria o FRN, e dos artigos 9º, alínea j) e 11º, n.º 2, alínea b) do Regulamento Anexo diploma identificado, o Conselho Geral, após proposta da sociedade gestora, determina a aprovação do seguinte Regulamento de seleção de imóveis dos Municípios.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece o procedimento tendente à manifestação de interesse, por parte dos municípios, proprietários de imóveis com características compatíveis com os fins do Fundo Revive Natureza (“FRN”), em iniciar um procedimento de avaliação da aptidão e oportunidade de contratualização de direitos, com o objetivo de enquadrar, reabilitar e explorar o respetivo património de acordo com as regras do FRN.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação subjetivo

O presente regulamento aplica-se aos Municípios de Portugal continental e das Regiões Autónomas.

Artigo 3.º

Finalidades e âmbito objetivo

1 - O presente regulamento tem como finalidade promover a interação, sistemática e coerente, entre os Municípios e o FRN, reconhecendo a vocação de ambos para a prossecução de interesses públicos com impacto no desenvolvimento local.

2 - Só podem ser considerados, para efeitos de seleção ao abrigo do presente regulamento, imóveis, do domínio público ou do domínio privado dos municípios, sem quaisquer onerações que limitem a sua fruição nos termos das regras do FRN, que estejam devolutos de pessoas e bens, que tenham um enquadramento natural ou histórico ou uma relevância local adequada aos objetivos do FRN e, por fim, que habilitem a uma exploração turística sustentável, de acordo com os critérios do FRN.

Artigo 4.º

Tramitação eletrónica

1 - A tramitação dos procedimentos de seleção de imóveis dos municípios é feita através da plataforma localizada no *site* do FRN, disponível em <https://imoveis.fomento-sgoic.pt/>.

2 - Os documentos que, pela sua natureza ou dimensão, não possam ser enviados através da plataforma referida no número anterior devem ser remetidos para a sede¹ da sociedade gestora do Fundo Revive Natureza, a Fomento - Fundos de Investimento, SGOIC, SA.

Artigo 5.º

Início do procedimento e documentos essenciais

1 - Sob pena de não se considerar validamente manifestado o interesse do Município, o procedimento inicia-se com o preenchimento do formulário que consta da plataforma eletrónica referida no número anterior, devendo, igualmente, ser juntos os seguintes documentos:

- a) Memória descritiva do imóvel, incluindo dados sobre utilização pretérita, data de construção, datas de eventuais intervenções subsequentes, bem como informações sobre o momento a partir do qual ficou sem utilização; e o estado de conservação / degradação;
- b) Levantamento Topográfico;
- c) Levantamento Arquitetónico;
- d) Enquadramento Urbanístico do Imóvel, com expressa menção às faculdades de construção, demolição, aumento de áreas e outras consideradas relevantes tendo em conta a finalidade de exploração de uma atividade turística ou conexas;

¹ Rua Ivone Silva – n.º 6 – 8º D.º – Edifício Arcis; 1050-124 Lisboa

e) Certidão Permanente do Registo Predial;

f) Caderneta Predial.

2 - Caso o imóvel integre o domínio público municipal, é dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e) e f) do número anterior, sendo, no entanto, obrigatória a apresentação de um documento oficial que comprove o estatuto dominial.

3 - O requerimento deve, ainda, ser instruído com uma declaração, subscrita pelo órgão competente, de compromisso acerca da disponibilidade para ceder, gratuitamente, durante um período superior a 25 anos, os direitos necessários à gestão do imóvel nos termos das regras do FRN, bem como a total aceitação das regras dos procedimentos do FRN, nomeadamente a respetiva natureza concursal e pública.

4 - A cedência gratuita prevista no número não impede a fixação, em função da avaliação e proposta feita pela sociedade gestora do FRN, do direito a receber uma percentagem da contrapartida financeira que, eventualmente, venha a ser recebida pelo FRN, após o início da exploração a realizar pelo adjudicatário do procedimento concursal do FRN.

Artigo 6.º

Competência da Sociedade Gestora

A Fomento - Fundos de Investimento, SGOIC, SA., enquanto Sociedade Gestora do FRN, é a responsável exclusiva pela tramitação do procedimento e elaboração da análise e propostas a submeter ao Conselho Geral do FRN.

Artigo 7.º

Rejeição, arquivamento ou pedido de elementos

1 - Caso o requerimento do Município não cumpra as regras para a manifestação de interesse, nomeadamente, não apresentado os documentos exigidos ou não utilizando a plataforma eletrónica, a Sociedade Gestora, sem necessidade de intervenção do

Conselho Geral FRN, pode determinar a rejeição liminar do procedimento, comunicando tal fato ao Município.

2 - No caso previsto no número anterior, o Município pode, no prazo de 10 dias, suprir as falhas indicadas, sendo o processo arquivado, definitivamente, caso não o faça

3 - A Fomento - Fundos de Investimento, SGOIC, SA, pode, em qualquer caso, notificar o Município para suprir falhas nos elementos documentais, bem como pedir elementos adicionais, não previstos no n.º 1 do artigo 6.º, que se revelem pertinentes para a análise do imóvel e das respetivas potencialidades de exploração turística.

Artigo 8.º

Reuniões e visitas ao local

1 - A Fomento - Fundos de Investimento, SGOIC, SA, no decurso do processo de avaliação, pode requerer ao Município reuniões com os técnicos e responsáveis, bem como visitas ao local, para complementar as informações contidas nos elementos documentais e permitir um melhor conhecimento do imóvel e respetivo enquadramento.

2 - A não realização das reuniões ou visitas podem determinar a rejeição do requerimento do Município, por ausência de informações necessárias ao desenvolvimento da avaliação.

Artigo 9.º

Pareceres da Sociedade Gestora

1 - Se o processo não terminar por rejeição ou arquivamento, a Sociedade Gestora, em função dos elementos recolhidos, faz uma análise preliminar, acerca do interesse e pertinência da assunção de direitos sobre o imóvel e da respetiva gestão nos termos e de acordo com os objetivos do FRN.

2 - Na análise, a Sociedade Gestora propõe, caso considere pertinente o imóvel para os objetivos do FRN, a forma de concretizar a transmissão de direitos, bem como as condições essenciais dessa transmissão.

3 - A análise preliminar é submetida à apreciação do Município interessado para que este, dentro do prazo fixado pela Sociedade Gestora, se pronuncie sobre o sentido do parecer e, caso o parecer considere pertinente o imóvel para os objetivos do FRN, também sobre a forma e condições propostas.

4 - A sociedade Gestora pondera os argumentos que tenham sido apresentados pelo Município interessado e, nessa sequência, produz um Parecer Final, que submete à consideração do Conselho Geral do FRN.

5 - O envio do Parecer Final será feito através de correio eletrónico, para cada um dos membros do Conselho Geral.

Artigo 10.º

Decisão do Conselho Geral

1 - O Conselho Geral tem um prazo de 10 dias para decidir sobre as propostas contidas no Parecer da Sociedade Gestora, que se considera tacitamente aprovado caso nada seja dito nesse prazo.

2 - O Conselho Geral pode requerer diligências instrutórias adicionais, bem como quaisquer esclarecimentos que entenda pertinentes.

3 - No caso previsto no número anterior, o prazo previsto no n.º 1 suspende-se.

4 - A decisão e os esclarecimentos, previstos nos n.ºs 1 e 2, podem ser feitos através de correio eletrónico dirigido à Sociedade Gestora.

5 - A decisão do Conselho Geral é notificada ao Município, sendo para base para elaboração das Minutas contratuais, bem como para as formalizações notariais e registais que sejam necessárias.

Artigo 11.º

Prazo

1 - A formalização da decisão do Conselho Geral, no sentido favorável ao reconhecimento da pertinência do imóvel para os objetivos do FRN e que fixa a forma e condições de atribuição de direitos ao FRN deve ser formalizada no prazo de seis meses, sob pena de caducidade.

2 - O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, pelo Conselho Geral, a pedido da Sociedade Gestora.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação.