

GUIÃO TÉCNICO

PROJETO *REVIVE*

INDICE

I – OBJETIVOS

II - PRESSUPOSTOS

III - TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

1. Procedimento concursal

1. Licenciamento da Obra

IV - PROGRAMA DE CAPTAÇÃO DE INVESTIMENTO

V - INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO

VI - ANEXOS

I

OBJETIVOS

O Governo, numa iniciativa conjunta dos Ministérios da Economia, da Cultura e das Finanças, lançou o **Projeto *REVIVE*** com o objetivo de promover a requalificação e subsequente aproveitamento turístico de um conjunto de imóveis do Estado com valor arquitetónico, patrimonial, histórico e cultural que não estão a ser devidamente usufruídos pela comunidade em que se inserem e, nalguns casos, encontrando-se em adiantado estado de degradação.

Pretende-se, assim, levar a cabo a valorização e recuperação desse património público, missão do Estado no âmbito dos imóveis do seu domínio público e privado, preservando-se os valores e pressupostos que determinaram a dominialidade desses bens, mas encontrando mecanismos exequíveis de prosseguir os objetivos de valorização e recuperação acima mencionados.

Assim sendo, o modelo base que se prevê no **Projeto *REVIVE*** passa pela recuperação desses imóveis através da realização de investimentos privados, tornando-os aptos para afetação a uma atividade económica, nomeadamente nas áreas da hotelaria, da restauração, das atividades culturais, ou outras formas de animação e comércio, alcançando os pressupostos de valorização e recuperação cuidada dos imóveis em presença e também contribuindo para o desenvolvimento económico e social das regiões onde se se localizam esses mesmos imóveis.

II

PRESSUPOSTOS

Modo de seleção dos imóveis

Pretende-se, assim, com esta iniciativa, promover e agilizar processos de rentabilização e preservação de património público de elevado valor patrimonial, cultural e histórico, presente em todo o território nacional, que se encontra devoluto, e a sua transformação num ativo económico, a favor do país e, em particular, das comunidades das regiões abrangidas.

Nesse sentido, a seleção dos imóveis que integram o REVIVE é feita pela equipa técnica que gere o projeto, que integra a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, a Direção-Geral do Património Cultural e o Turismo de Portugal, I.P., e consensualizada com os municípios onde se localizam os imóveis.

Modelo de exploração

Os imóveis incluídos no **Projeto REVIVE** serão valorizados e recuperados em total sintonia com o quadro legal em vigor, referente ao regime do património imobiliário público.

O regime jurídico do património imobiliário público guia-se por objetivos de eficiência e racionalização dos recursos públicos e da adequação à atual organização do Estado, prevendo mecanismos de gestão desse património imobiliário que salvaguarde a natureza pública do mesmo, tanto no que concerne aos imóveis do domínio público como nos imóveis do domínio privado (cuja alienação seria possível nos termos gerais).

Os imóveis objeto do **Projeto REVIVE** (mesmo aqueles que integrem o domínio privado do Estado ou que sejam propriedade de Municípios) não serão alienados, sendo utilizadas outras figuras de exploração que abaixo melhor se explicam, mas que salvaguardam a propriedade pública dos mesmos.

Com efeito, o mecanismo de atribuição aos privados que irão realizar o investimento e explorar a atividade económica será o do regime de concessão para os imóveis do domínio público do Estado ou de atribuição do direito de superfície para os imóveis do domínio privado do Estado ou propriedade de Municípios, durante um período alargado (no mínimo 30 anos), de molde a permitir rentabilizar o investimento realizado e durante o qual deverá ser assegurada a sua exploração bem como a respetiva conservação e manutenção. Em casos especiais poderá ainda ser utilizada a cessão de exploração, mecanismo que também salvaguarda a propriedade pública dos imóveis.

Os citados mecanismos possuem total enquadramento no regime legal atual aplicável ao património imobiliário público, de rentabilização com salvaguarda de propriedade pública dos imóveis, acompanhamento público da recuperação dos imóveis, e utilização de figuras jurídicas eficazes para valorização e recuperação desse património, alcançando-se assim uma efetiva e exequível recuperação dos imóveis.

Por outro lado, a outorga com entidades privadas dos contratos de concessão (para imóveis do domínio público) ou contrato de atribuição do direito de superfície (para imóveis do domínio privado ou propriedade dos Municípios) será sempre precedida de procedimentos concursais, que nos termos do supracitado Decreto-Lei nº 280/2007 assegurem a transparência, a concorrência e publicidade dos mesmos.

Equipa Técnica

Em linha com o que acima se referiu, é importante realçar que a valorização e recuperação do património público objeto do **Projeto REVIVE**, será supervisionada e conduzida por uma equipa multidisciplinar e alargada, que abarca as várias valências do Estado e demais Pessoas Coletivas Públicas com tutela sobre o património público, nomeadamente:

- Turismo de Portugal, I.P.;
- Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF);
- Direção-Geral do Património Cultural (DGPC).

Pontualmente, quando as características, o contexto patrimonial ou o estatuto dominial dos imóveis o justifiquem, a equipa técnica integra representantes de organismos de outros setores o Estado, designadamente, Defesa, Ambiente, Justiça, Administração Interna ou Agricultura.

Cada uma destas entidades nomeará representantes para a equipa de gestão do **Projeto REVIVE**, que farão assim a condução dos procedimentos, em articulação com os Municípios, e bem assim assegurarão presença nos júris dos procedimentos concursais a levar a cabo para escolha dos cocontratantes privados.

A DGTF, no que de si dependa e em articulação com as demais entidades, presta ainda todo o apoio técnico que se afigure pertinente no âmbito das suas atribuições legais em matéria de gestão do património do Estado.

A DGPC e as Direções Regionais de Cultura acompanham o desenvolvimento do projeto, definindo os parâmetros globais da intervenção nos imóveis em função da respetiva categoria de proteção legal, e prestando todo o apoio técnico necessário no âmbito das suas atribuições legais em matéria de salvaguarda e proteção do património cultural.

O Turismo de Portugal presta a assistência técnica que se afigure pertinente para a concretização dos objetivos do REVIVE, efetua a divulgação dos procedimentos de concurso público através dos meios de comunicação de que dispõe e que sejam adequados para esta finalidade, participa ativamente na captação de investidores interessados na exploração económica dos imóveis, e enquadra nos instrumentos de apoio financeiro disponíveis o investimento a realizar na requalificação dos imóveis, nos termos e condições definidas nos regimes aplicáveis.

Por outro lado, o projeto terá sempre o envolvimento e participação dos Municípios, a ser acionado pela equipa de gestão do **Projeto REVIVE** face à localização de cada um dos imóveis a valorizar, por forma a assegurar uma adequada inserção na economia

regional, o que será feito ainda em sede do procedimento concursal, e posteriormente na execução e desenvolvimento da atividade económica a que o imóvel venha a ficar afeto.

Constitui um pilar base do **Projeto REVIVE** assegurar uma adequada recuperação do património, com respeito pelos valores arquitetónicos, culturais e ambientais, o que será garantido através do envolvimento das estruturas públicas regionais competentes e dos vários representantes na equipa de gestão.

Deste modo, a existência de áreas com usos pré-existentes, como sejam espaços de visita pública, museus, zonas reservadas ao culto, etc., serão totalmente salvaguardadas, seja mediante a exclusão dessas áreas do objeto dos procedimentos de valorização patrimonial, seja mediante a sua inclusão nas áreas de valorização patrimonial, mas com especiais obrigações de afetação, manutenção e preservação.

III

TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

1. Procedimento concursal

Todos os imóveis serão objeto de concurso público para seleção da entidade e do projeto a desenvolver.

Antes do lançamento dos concursos, a equipa técnica assegura:

- A realização de levantamentos arquitetónicos e topográficos dos imóveis;
- A regularização jurídico-registal dos imóveis;
- A realização de estudos patrimoniais e arquitetónicos destinados à definição dos parâmetros globais de intervenção no património classificado;
- A avaliação dos imóveis.

Os procedimentos concursais a levar a cabo no âmbito do **Projeto REVIVE** são os que resultam das previsões legais constantes do regime do património imobiliário público, constante do Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de Agosto, anexo ao presente guião técnico (*Anexo I*).

O tipo de procedimento depende essencialmente do estatuto dominial do imóvel.

Assim:

1. **Imóveis do Domínio Público do Estado**: Concessão de exploração, a levar a cabo por procedimento de concurso público com prévia qualificação,
2. **Imóveis do Domínio Privado Estado e Imóveis propriedade de Municípios**: Constituição de Direito de Superfície, mediante procedimento por negociação, com publicação prévia de anúncio.
3. **Imóveis do Domínio Privado do Estado objeto de cedência de utilização aos Municípios**: Cessão de exploração, mediante procedimento de concurso público.

As principais características dos procedimentos concursais referidos serão as seguintes:

- Os procedimentos a que se referem os pontos supra 1) e 2) terão uma fase de prévia qualificação para escolha dos melhores candidatos em termos de capacidade técnica e financeira, sendo depois convidadas a apresentar proposta as melhores candidaturas.
- Os procedimentos serão dirigidos por uma Comissão (ou júri do concurso) que permitirá assegurar que os objetivos do Projeto estão devidamente acautelados e são prosseguidos.
- Os procedimentos conterão um conjunto de premissas técnicas e jurídicas de salvaguarda dos valores públicos em presença em cada um dos imóveis, sendo estes elementos preparados pela equipa de gestão do Projeto REVIVE.
- Os procedimentos concursais para a concessão do direito de utilização de imóveis que foram objeto de cedência aos Municípios são lançados e conduzidos pelas Câmaras Municipais, com o acompanhamento da equipa de gestão do Projeto REVIVE e do respeito pelas premissas técnicas e jurídicas de salvaguarda dos valores públicos em presença.

Em anexo encontra-se modelo de peças concursais (*Anexo 2*).

1. Licenciamento da Obra

Uma vez concluído o concurso, tem lugar o licenciamento da obra que segue a tramitação prevista no Decreto-Lei n.º 555/99, na sua redação atual (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) e no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (Regime Jurídico do Empreendimentos Turísticos) quando se trate de um empreendimento turístico.

As intervenções que incidam sobre imóveis classificados de interesse nacional, conjuntos classificados, em vias de classificação ou situados nas respetivas Zonas Gerais ou Especiais de Proteção, estão sujeitas a parecer vinculativo da DGPC (*cfr.*, nomeadamente, Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, e Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação).

IV

PROGRAMA DE CAPTAÇÃO DE INVESTIMENTO

O Turismo de Portugal assegura a divulgação de informação e a participação ativa na captação de investidores, designadamente através de:

- *Site REVIVE*: <http://revive.turismodeportugal.pt/>;
- Equipas externas do Turismo de Portugal, a funcionar junto dos serviços externos do Ministério dos Negócios Estrangeiros;
- Presença em feiras internacionais;
- Realização de ações específicas em mercados estratégicos, nomeadamente, Espanha, França, Alemanha, Reino Unido, China, EUA e Brasil.

Todos os imóveis têm um gestor de projeto no Turismo de Portugal identificado no *site REVIVE* para cada imóvel. Para informação sobre o Projeto REVIVE ou sobre os imóveis que o integram deve ser contactado o gestor de projeto do Turismo de Portugal.

V

INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO

Para fazer face ao investimento necessário à recuperação dos imóveis que integram o **Projeto REVIVE** e que seja adequado a garantir a adequação dos mesmos à exploração da atividade económica visada, os investidores selecionados de acordo com os procedimentos definidos no capítulo anterior do presente Guião Técnico podem aceder às Linhas de financiamento disponibilizadas pelo Turismo de Portugal para o efeito, nomeadamente:

- Linha de crédito com garantia mútua;
- Linha de Apoio à Qualificação da Oferta (ficha técnica constante do *Anexo 3*). Os projetos apoiados no âmbito desta linha que concorram para o desenvolvimento do interior beneficiam de um prémio de desempenho até 20% da componente de apoio do Turismo de Portugal.
- Linha de Apoio Turismo Acessível (ficha técnica constante do *Anexo 4*).

VI

ANEXOS

[Anexo 1](#) – Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto

[Anexo 2](#) – Modelo de Peças concursais

[Anexo 3](#) – Ficha técnica da Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

[Anexo 4](#) – Ficha Técnica da Linha de Apoio Turismo Acessível