



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

ANTEPROPOSTA DE LEI

**ESTABELECE O REGIME JURÍDICO DA REGULARIZAÇÃO DOS “CHÃOS DE
MELHORAS”**

Desde o Século XIX que existe no arquipélago dos Açores, designadamente na ilha de São Miguel, uma forma muito particular de cedência por parte do proprietário da fruição temporária do uso do solo mediante uma contrapartida financeira, onde são edificadas habitações que ficam na propriedade dos fruidores do solo, e que são comumente designadas por “Chãos de Melhoras”. Trata-se de uma forma singular de separação entre a propriedade do solo e a das casas nele edificadas, não subsumível a um contrato de arrendamento ou qualquer outra forma de contrato obrigacional, mas de igual modo não enquadrável nos direitos reais legalmente tipificados: *Enfiteuse* e *Direito de Superfície*, ao mesmo tempo que se afasta do regime da *Colônia* que vigorou até 1976 na Região Autónoma da Madeira, quase que sugerindo a existência de um direito real atípico.

Para além da singularidade deste regime no plano jurídico, as situações daí decorrentes constituem um problema social complexo, na medida em que a limitação na transmissão por atos *inter vivos* ou até mesmo *mortis causa* decorrente da separação da propriedade do solo e da habitação, torna precária esta última e diminui o seu valor patrimonial. Do mesmo passo, os proprietários das habitações vêem-se confrontados com as dificuldades na conservação das mesmas, posto que as instituições de crédito não constituem hipotecas apenas sobre as edificações sem a reunião com a propriedade do solo, contribuindo assim para a degradação do parque habitacional. A existência dos “Chãos de Melhoras” concentra-se em zonas geográficas delimitadas, sem prejuízo da ocorrência de casos isolados, estimando-se em cerca de 600 pessoas afetadas e numa área de cerca de 130.000 m².

A emergência deste problema social impôs aos órgãos próprios da Região Autónoma dos Açores uma solução do ponto de vista jurídico, na medida em que, perante o princípio da tipicidade dos direitos reais, bem como a inaplicabilidade da figura da *acessão industrial imobiliária*, estavam impossibilitados de proceder à sua regularização.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

GOVERNO REGIONAL

No uso da faculdade Constitucional de proposta legislativa prevista nos artigos 167.º e alínea f) do n.º 1 do artigo 227.º da Constituição da República Portuguesa, a Região Autónoma dos Açores propõe a criação de um regime temporário de regularização da separação entre a propriedade do solo e das casas nele edificadas, mediante o recurso a uma aquisição potestativa por via judicial, a exercer num período limitado de tempo. Ao mesmo tempo que serão necessárias operações urbanísticas com vista à regularização das edificações existentes.

Assim, ao abrigo da alínea f) do artigo 88.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o Governo Regional dos Açores apresenta à Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores a seguinte anteposta de lei:

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei visa estabelecer o regime jurídico da regularização dos “Chãos de Melhoras”, mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, bem como estabelecer o regime da regularização urbanística e ordenamento do território, na ilha de São Miguel.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

a) *Chãos de Melhoras* – os imóveis que à data da entrada em vigor do presente diploma, o proprietário tenha, através de contrato, cedido a fruição do solo, mediante uma retribuição monetária, autorizando o fruidor a nele edificar benfeitorias ou melhoras, destinadas à habitação própria permanente;

b) *Proprietário do solo* – Quem tiver a aquisição do solo registada a seu favor, ou prove a sua propriedade por qualquer meio legalmente admissível;



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

- c) *Proprietário da benfeitoria ou melhora* - Quem tiver a benfeitoria registada a seu favor, ou prove a sua propriedade por qualquer meio legalmente admissível;
- d) *Melhoras ou benfeitoria* – Edificação destinada à habitação e seus anexos, erigida em solo de outrem, mediante contrato celebrado nos termos da alínea a).

Artigo 3.º

Direito Potestativo de Aquisição

- 1- No prazo de dez anos a contar da publicação da presente lei, o proprietário do solo ou o proprietário da benfeitoria ou melhora gozam de um direito potestativo de aquisição sobre o solo ou sobre a benfeitoria ou melhora, a exercer nos termos do presente artigo.
- 2- Gozará do direito potestativo de aquisição o proprietário da componente que tiver maior valor patrimonial a determinar nos termos do artigo 4.º, devendo indemnizar o proprietário do solo ou da benfeitoria ou melhora, pelo valor apurado.
- 3- O exercício do direito potestativo de aquisição será feito por via judicial, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º.
- 4- O prazo referido no n.º 1 do presente artigo está sujeito à condição suspensiva de aprovação dos planos de regularização urbanística referidos no artigo 6.º.

Artigo 4.º

Determinação do valor

A determinação do valor do solo e das benfeitorias ou melhoras será feita com recurso aos critérios previstos no Título III do Código das Expropriações, Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro, na sua versão atual, que se aplicará supletivamente nas demais questões da determinação do valor, substituindo-se as referencias à declaração por utilidade pública pela propositura da ação para exercício do direito potestativo de aquisição.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

Artigo 5.º

Tribunal Arbitral

O direito potestativo de aquisição a que se refere o presente diploma, pode ser exercido por recurso ao tribunal arbitral a constituir nos termos da Lei da Arbitragem Voluntária, Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.

CAPÍTULO II

Regularização Urbanística

Artigo 6.º

Planos de Pormenor e regularização extraordinária

1- Compete às câmaras municipais procederem à elaboração de planos de pormenor, por forma a permitir a regularização urbanística das edificações enquadradas pelo presente diploma, no prazo máximo de dois anos.

2- Nos casos em que, pela exiguidade do número de edificações, não seja possível a elaboração de plano de pormenor, deverá recorrer-se aos mecanismos legais de regularização de obras de génese ilegal ou regularização extraordinária de edificações nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atual.

Artigo 7.º

Encargos com a operação urbanística

Estão isentas de cedências, compensações, taxas e demais emolumentos as operações decorrentes no regime previsto no presente capítulo.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

Artigo 8.º

Cooperação

O Governo Regional dos Açores, através do regime de cooperação técnica e financeira, suportará os custos com a elaboração dos projetos de plano de pormenor que as autarquias promovam para efeitos do artigo 6.º.

CAPÍTULO III

Incentivos à Aquisição dos Imóveis

Artigo 9.º

Incentivos

O regime de incentivos de apoio à aquisição da habitação, no exercício do direito criado pelo presente diploma, será fixado por Resolução do Conselho do Governo, no prazo de trinta dias após a entrada em vigor do presente diploma.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor trinta dias após a sua publicação.

Aprovada em Conselho do Governo Regional, em Santa Cruz das Flores, em 27 de março de 2019.

O PRESIDENTE DO GOVERNO REGIONAL

VASCO ILÍDIO ALVES CORDEIRO