

Ao

Presidente da Comissão Parlamentar do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Tendo a Lei nº 54/2005 de 15 de Novembro imposto a data de 1 de Janeiro de 2014 como limite para intentar a acção judicial com vista a esse reconhecimento, na alteração a levar a cabo é importante ter em conta diversas questões que muito resumidamente discriminaremos:

Prova – muito difícil de realizar, ou porque os registos de propriedade são inexistentes à datade 1864 e 1868 ou porque o arquivo que existe para além de disperso é de difícil consulta. Podemos ter escrituras da propriedade feitas em qualquer ponto do país, sendo impossível percorrer todos os livros de escritura existentes na Torre do Tombo.

Por outro lado, as escrituras existentes do século XIX, são quase irrelevantes em termos de prova de propriedade, conforme transcrição de uma escritura do ano de 1844 que junto como doc. nº 1.

A largura da margem das águas do mar e das águas navegáveis ou flutuáveis - Só com o D.L. nº 468/71 é que foi fixado a largura de 50 metros, conforme é referido pelo legislador no preâmbulo do referido diploma. Por isso entendo que até à publicação deste diploma, não devia existir para os proprietários de terrenos, dentro dessa largura e que tenham nessa data registo de propriedade, qualquer exigência de prova e deveria lhes ser reconhecido pela lei os seus terrenos como propriedade privada.

Identificação das áreas que pertencem ao domínio público - o Estado não procedeu à identificação do referido domínio ao longo deste século e meio. Como é que vem após anos de construções, transmissões, pagamentos de impostos, exigir a prova de titulariedade que remonta a 1864 e 1868. O Estado tem a obrigação de primeiro identificar o domínio público todo, ver o que está realmente afecto a esse domínio e o que está legitimamente na posse de privados. E, então a partir daí construir um verdadeiro regime de protecção sem ofender direitos de propriedade há muito constituídos.

Não existe qualquer legitimidade vir exigir provas, pois se as propriedades foram transmitidas, tiveram que ter um dono, senão tiveram foi porque foram adquiridas por usucapião. Mesmo nesses casos, se houve notários a fazerem escrituras e conservadores a fazerem os registos, entidades que lhes foi dado poderes nesse sentido pelo próprio Estado, não poderá vir agora dizer que isso foi uma “brincadeira” e tratar todos os proprietários como usurpadores e ocupadores ilegais do domínio público.

Registo de propriedade a favor de particulares goza da presunção da titulariedade dessa propriedade - Segundo a Lei da titulariedade do domínio público hídrico essa condição, consagrada no artigo 350º do Código Civil, é perdida quando vem exigir que os particulares intentem acções judiciais para reconhecimento de um direito que já lhes pertence.

Prazo para o exercício do direito de acção para o reconhecimento da propriedade privada, sob pena da caducidade do direito - Esta solução vai contra o princípio, para além da garantia constitucional do direito de propriedade, que consiste no facto que a propositura de acções para reconhecimento de propriedade não estão geralmente dependente de prazo, especialmente se houver ocupação efectiva da propriedade. Se esta

permissa for avante estamos perante um verdadeiro confisco. E que nem sequer se entende o que se poderá passar depois de 1 de Janeiro de 2014. É incompreensível este regime especialmente para os milhares de proprietários que preservaram as propriedades, que as adquiriram mediante um preço e pagaram os respectivos emolumentos e impostos.

Ocupações clandestinas - Acredito que a imposição pelo Estado a exigir a prova da propriedade em 1971, tenha sido feita para fazer face a ocupações clandestinas do domínio público. Mas, não pode o Estado esconder-se atrás de um diploma, para fazer face a abusadores e prevaricadores do sistema. Há, também que defender os proprietários de propriedade privada sobre parcelas de leitos ou margens públicos e isso não se faz mandando-os, a todos fazer prova da sua propriedade para o Tribunal. Quem tem o seu direito registado, não deveria, nunca ser sujeito à prova.

Áreas urbanas consolidadas – Deveriam também ficar de fora de qualquer regime de prova os espaços urbanos caracterizados por um elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações.

Terrenos tradicionalmente ocupados para além da crista das arribas alcantiladas – É referido, tanto no Decreto-Lei nº 468/71 como na Lei nº 54/2005 que “Nas Regiões Autónomas, os terrenos tradicionalmente ocupados junto à crista das arribas alcantiladas das respectivas ilhas constituem propriedade privada” - esta disposição não faz sentido exclusivamente para as Regiões Autónomas, quando estas foram posteriormente ocupadas pelo homem em relação ao continente. Povoações, por exemplo, como a Ericeira estão habitadas desde há muitos séculos e foi junto à costa que se deu inicialmente a ocupação das populações aí construindo as suas casas. Considerando aqueles diplomas que são propriedade privada os terrenos tradicionalmente ocupados junto às arribas, nas Regiões Autónomas, o mesmo devia também ser considerado para o Continente. E deveriam deixar de estar sujeito a prova, não faz qualquer sentido obrigar estas populações irem fazer prova para Tribunal, O Estado se tiver alguma duvida que avance com a respectiva acção.

Custos - Por fim e não menos importante temos os custos elevados que este reconhecimento trará para os particulares, a saber: certidões, traduções, taxas de justiça e honorários a advogados.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Apresentamos, assim, uma proposta de alteração ao artigo 12º, no sentido de consideramos que o princípio da igualdade só fica assegurado se todo o território português for contemplado com a prerrogativa de considerar como propriedade privada os terrenos tradicionalmente ocupados “para além” da crista das arribas alcantiladas.

Julgamos, também, que não deve ficar o termo “junto”, mas sim “para além” da arriba, na medida em que este último é mais explícito.

Porque é importante definir o que se possa entender, para efeitos deste diploma como terrenos tradicionalmente ocupados, introduzimos um número 4 ao artigo 12º.

Introduzimos também uma alínea ao nº 1, da proposta apresentada pelo grupo parlamentar do PSD/CDS, no sentido de que sejam considerados particulares os terrenos que tenham registo predial a favor de particulares desde 4 de Fevereiro de 1972 (data da entrada em vigor do D.L. 468/71 de 5 de Novembro) ou inscrição matricial desde o ano que foi finalizado o cadastro no respectivo concelho. Explica-se a primeira data, para além da dificuldade de prova anterior a essa data, pela entrada em vigor do D.L. nº 468/71 de 5 de Novembro, diploma esse que vem pela primeira vez exigir prova de titulariedade e fixar em 50 metros a largura da margem das águas do mar e das águas navegáveis ou flutuáveis.

Por último, introduzimos no art. 15, nº 3 da proposta apresentada pelo grupo parlamentar do PSD/CDS, à dispensa do regime de prova estabelecido nos números anteriores os terrenos que tenham registo predial a favor de particulares desde 4 de Fevereiro de 1972 ou inscrição matricial desde o ano que foi finalizado o cadastro no respectivo concelho e os tradicionalmente ocupados para além da crista das arribas alcantiladas.

Por todo o exposto propõe-se, as seguintes alterações à Lei nº 54/2005, de 15 de novembro:

Artigo 12º

(...)

1 – São particulares, sujeitos a servidões administrativas:

- a) Os leitos e margens de águas do mar e de águas navegáveis e flutuáveis que forem objecto de desafecção e ulterior alienação, ou que tenham sido, ou venham a ser, reconhecidos como privados por força de direitos adquiridos anteriormente, ao abrigo de disposições expressas desta lei, presumindo-se públicos em todos os demais casos;
- b) As margens das albufeiras criadas para fins públicos, com exceção das parcelas que tenham sido objecto de expropriação
- c) Os leitos e margens de águas do mar e de águas navegáveis e flutuáveis que tenham registo predial a favor de particulares desde 4 de Fevereiro de 1972 ou inscrição matricial desde o ano que foi finalizado o cadastro no respectivo concelho.

3 – Os terrenos tradicionalmente ocupados para além da crista das arribas alcantiladas constituem propriedade privada.

4 - Por terreno tradicionalmente ocupado por construção deverá entender-se aquele que se encontra integrado em núcleo urbano consolidado há mais de 50 anos e que possua:

- a) – licenciamento da construção ou construção anterior a 1951;
- b) – infra-estruturas urbanísticas;
- c) – inscrição matricial na matriz urbana por período superior a 25 anos;
- d) – registo Predial a favor de particulares por período superior a 15 anos ou existência de documento

suficiente para efectuação do respectivo registo datado pelo menos dessa data.

Artigo 15º

(...)

1 – Sem prejuízo do disposto nos nºs 3 e 5, quem pretenda obter o reconhecimento da sua propriedade sobre parcelas de leitos ou margens das águas do mar ou de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis pode obter esse reconhecimento por via judicial, mediante sentença transitada em julgado, intentando a correspondente acção judicial junto dos tribunais comuns, devendo, para o efeito provar documentalmente que tais terrenos eram, por título legítimo, objecto de propriedade particular ou comum antes de 31 de Dezembro de 1864 ou, se se tratar de arribas alcantiladas, antes de 22 de Março de 1868.

2 – Observar-se-ão as seguintes regras nas acções a intentar nos termos do número anterior:

a) (...)

b) (...)

3 – Não ficam sujeitos ao regime de prova estabelecido nos números anteriores os terrenos que, nos termos da lei, hajam sido objecto de um acto de desafecção, os que tenham registo predial a favor de particulares desde 4 de Fevereiro de 1972 ou inscrição matricial desde o ano que foi finalizado o cadastro no respectivo concelho, nem os tradicionalmente ocupados para além da crista das arribas alcantiladas.

4 - (...)

5- (...)

Joaquina Alcântara

“Saibão quantos este Público Instrumento do credor, quitação e obrigações virem que no ano do nascimento do Nosso Senhor Jesus Cristo de 1844 aos quatro dias do mês de Julho no dito ano nesta vila da Ericeira no meu Escritório apareceram partes de uma parte como vendedor Manuel da costa Freire, viúvo de Ana Massa Gonçalves Marítimo, morador nesta vila e da outra parte como comprador João Domingues também morador nesta vila e da outra parte como comprador João Domingues também morador nesta vila, pessoas do meu conhecimento e que dou por serem os próprios e logo por aquele Manuel da Costa Freire foi dito , assim Tabelião por varte de testemunhas no fim desta escritura, mencionada e assinada que se acha junto e contratado com o dito João Domingues a vender-lhe uma morada de casas que possui e são propriamente suas, sitas nesta vila na Rua de São Sebastião que tem o número de polícia e consta, digo que tem o número de polícia 29 e consta de duas casas baixas e uma com primeiro pavimento e um pequeno quintal que parte do norte com a viúva de Joaquim de Barros Fontão, sul com José Franco Pitão Velho, nascente com rua e poente com serventia pela quantia de cinquenta e um mil reis, essas moedas de metal carreadas neste _____ de sisa para ele vendedor e com o seu afastamento de hoje para o todo o sempre para esta escritura e pela melhor forma de direito.”