



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 306/XII

Exposição de Motivos

A bolsa nacional de terras, criada pela Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, procura garantir que as terras sem dono conhecido e sem utilização agrícola, florestal ou silvopastoril possam ser administradas pelo Estado a título de gestor de negócios.

Esta gestão direta da terra deve efetuar-se de acordo com um processo transparente e amplamente divulgado, que permita ao eventual titular de direito de propriedade ou de outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis invocar o seu direito.

Nos termos do disposto no artigo 1345.º do Código Civil, as terras sem dono conhecido consideram-se do património do Estado. Contudo, não pode deixar de se admitir a possibilidade de a terra ter um dono, apesar de este não ser conhecido, o qual deve ter a oportunidade de demonstrar a titularidade.

A identificação das terras sem dono conhecido e sem utilização agrícola, florestal ou silvopastoril deveria, idealmente, efetuar-se depois de realizada a operação de execução do cadastro predial, designadamente conjugando a localização e identificação das terras sem dono conhecido e abandonadas, em cada freguesia, com a identificação geoespacial das terras do domínio público.

Considera-se, no entanto, que a disponibilização destas terras na bolsa nacional de terras não deve aguardar pela execução do cadastro predial com cobertura integral do território nacional, uma vez que a disponibilização pode, inclusivamente, contribuir de forma muito significativa para a melhor construção do cadastro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Neste sentido pretende-se que a execução do cadastro predial de prédio rústico e misto sem dono conhecido, que não esteja a ser utilizado para fins agrícolas, florestais ou silvopastoris, se inicie após o reconhecimento nesta situação.

A disponibilização na bolsa de terras dos prédios sem dono conhecido e sem utilização para fins agrícolas, florestais ou silvopastoris favorece o aumento da produção nacional nos sectores agrícola, florestal e silvopastoril e a diminuição do nível de risco associado ao conjunto de fatores abióticos e bióticos que incidem sobre o território, nomeadamente os que estão na origem dos incêndios florestais e da propagação das doenças e pragas mais importantes da floresta. Permite-se, assim, que a bolsa de terras cumpra os seus objetivos, concretizando o desígnio de dinamizar o uso da terra, em particular pelos jovens agricultores, com absoluto respeito pelo direito de propriedade privada.

Importa, pois, consagrar um regime de disponibilização na bolsa nacional de terras dos prédios sem dono conhecido e sem utilização agrícola, florestal ou silvopastoril.

Este regime assenta necessariamente em determinados princípios fundamentais: Identificação das terras com base em critérios objetivos; Ampla publicitação da disponibilização na bolsa de terras; Pagamento de valores recebidos pelo Estado ao proprietário ou titular de outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis, no caso de se verificar a prova do seu direito no decurso do processo de reconhecimento; e Proibição da transmissão ou oneração definitivas, mesmo após o reconhecimento, pelo prazo de 15 anos.

Na concretização destes princípios e com vista a acautelar o direito de propriedade e outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis e evitar litígios, prevê-se um processo de identificação e reconhecimento com a duração de três anos, amplamente publicitado, e durante o qual a gestão direta da terra não permite que o prédio seja definitivamente transmitido ou onerado, nem objeto de contrato de arrendamento, por prazo superior a um ano, aplicando-se, neste caso, o disposto no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, para o arrendamento rural de campanha.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

A proibição de transmissão ou oneração definitiva mantém-se, pelo prazo de 15 anos, mesmo após o reconhecimento do prédio como sem dono conhecido e sem utilização agrícola, florestal ou silvopastoril, podendo o titular de qualquer direito atendível vir provar a titularidade, obtendo, por esta via, a restituição do prédio.

Foram ouvidas a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Foi promovida a audição da Associação Nacional de Freguesias.

Assim:

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

- 1 - A presente lei estabelece o processo de reconhecimento da situação de prédio rústico e misto sem dono conhecido que não esteja a ser utilizado para fins agrícolas, florestais ou silvopastoris, abreviadamente designado por «prédio sem dono conhecido», e do registo do prédio que seja reconhecido enquanto tal, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 9.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.
- 2 - Para o efeito do disposto na presente lei, os prédios identificados no Sistema Nacional de Informação e Registo Animal, abreviadamente designado por SNIRA, como locais de alojamento, criação, manutenção, pastoreio habitual sem recolhimento regular para alojamento ou circulação de animais são automaticamente considerados prédios com utilização silvopastoril.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 2.º

Procedimento

O procedimento de reconhecimento, pelo Estado, de um prédio como prédio sem dono conhecido compreende as seguintes fases:

- a) Identificação do prédio sem dono conhecido;
- b) Publicitação do prédio identificado como sem dono conhecido;
- c) Disponibilização na bolsa de terras do prédio identificado como prédio sem dono conhecido;
- d) Reconhecimento e registo do prédio sem dono conhecido;
- e) Disponibilização na bolsa de terras do prédio reconhecido como prédio sem dono conhecido.

CAPÍTULO II

Identificação e publicitação de prédios sem dono conhecido

Artigo 3.º

Identificação

- 1 - Compete à entidade gestora da bolsa de terras proceder à identificação dos prédios sem dono conhecido e que não estejam a ser utilizados para fins agrícolas, florestais ou silvopastoris.
- 2 - As Direções Regionais de Agricultura e Pescas (DRAP), o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, I.P.), e as entidades autorizadas para a prática de atos de gestão operacional (GeOp) colaboram na identificação dos prédios a que se refere o número anterior.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 3 - A entidade gestora da bolsa de terras, em articulação com as DRAP, o ICNF, I.P., e as GeOp, procede à verificação e validação da informação relativa aos prédios identificados como sem dono conhecido, nos termos do Regulamento de Gestão da Bolsa Nacional de Terras, aprovado pela Portaria n.º 197/2013, de 28 de maio, de acordo com os elementos disponíveis no cadastro, na matriz, no registo predial, no parcelário agrícola e em outras fontes de informação pertinentes.
- 4 - Compete ao Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., assegurar o acesso das entidades referidas nos n.ºs 1 e 2 à informação constante do registo predial, nomeadamente sobre o carácter omissivo ou a descrição dos prédios identificados como sem dono conhecido e a identificação dos titulares de direitos de propriedade ou de direitos reais menores.
- 5 - Compete à Autoridade Tributária e Aduaneira assegurar o acesso das entidades referidas nos n.ºs 1 e 2 à informação constante da matriz predial, nomeadamente sobre os números e a descrição do teor das matrizes prediais, e a inscrição matricial dos prédios identificados como sem dono conhecido e que se encontrem omissos, aplicando-se com as devidas adaptações o disposto no n.º 1 do artigo 35.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
- 6 - Compete à Direção Geral do Território assegurar o acesso das entidades referidas nos n.ºs 1 e 2 à informação geográfica relativa aos prédios em Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica ou em cadastro diferido.
- 7 - Compete às câmaras municipais:
 - a) Colaborar na identificação dos prédios sem dono conhecido;
 - b) Facultar o acesso das entidades referidas nos n.ºs 1 e 2 à informação considerada relevante nos termos do presente artigo, designadamente alterações toponímicas, números de polícia e correspondência entre antigas e novas numerações e denominações.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

8 - Compete às juntas de freguesia:

- a) Colaborar na identificação dos prédios sem dono conhecido;
- b) Colaborar na divulgação do anúncio de intenção de disponibilização do prédio na bolsa de terras através da afixação de editais, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 4.º

Publicitação

- 1 - A intenção de disponibilizar na bolsa de terras o prédio identificado como sem dono conhecido é publicitada mediante anúncio de acesso livre no Sistema de Informação da Bolsa de Terras (SiBT), sítio na Internet a que se refere o n.º 4 do artigo 3.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, cuja ampla divulgação deve ser promovida de imediato pela entidade gestora da bolsa de terras, com a afixação de editais nos locais de estilo, incluindo na junta de freguesia da localização do prédio, e a informação ao Ministério dos Negócios Estrangeiros para que assegure a divulgação junto das comunidades portuguesas no estrangeiro, através da rede diplomática e consular.
- 2 - O anúncio e os suportes através dos quais este é divulgado, nos termos do número anterior, devem indicar a data de publicação do anúncio, bem como todos os elementos disponíveis relativos ao prédio em causa, relevantes para a sua identificação pelos interessados.

Artigo 5.º

Reclamações

- 1 - Pode ser apresentada reclamação relativa à intenção de disponibilização na bolsa de terras de prédio identificado como sem dono conhecido, por qualquer interessado, no prazo de 120 dias sobre a data da publicitação do anúncio referido no artigo anterior.
- 2 - A reclamação é dirigida à entidade gestora da bolsa de terras, podendo ser apresentada:



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- a) Por escrito, através de formulário próprio disponibilizado e entregue nas instalações da entidade gestora da bolsa de terras;
- b) Por escrito, através de carta registada para o endereço da entidade gestora da bolsa de terras;
- c) Mediante o preenchimento de formulário próprio, disponibilizado no SiBT.

3 - A reclamação é fundamentada e especifica as alterações pretendidas.

4 - A apresentação de reclamação, nos termos dos números anteriores, suspende o prazo para disponibilização na bolsa de terras, se este ainda não tiver decorrido, até à decisão.

5 - A reclamação é apreciada pela entidade gestora da bolsa de terras, que decide, fundamentadamente, no prazo de 20 dias.

CAPÍTULO III

Disponibilização do prédio

Artigo 6.º

Disponibilização do prédio identificado como sem dono conhecido

1 - Se não for apresentada reclamação durante o prazo do procedimento de identificação de prédio como sem dono conhecido previsto no n.º 1 do artigo anterior, ou se, tendo sido apresentada reclamação, esta for considerada improcedente, o prédio identificado pela entidade gestora como sem dono conhecido para os efeitos previstos no presente diploma é administrado por esta, em representação do Estado, a título de gestor de negócios, sendo disponibilizado na bolsa de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 2 - A disponibilização do prédio na bolsa de terras é feita por um período inicial de três anos, durante o qual o prédio não pode, em caso algum, ser transmitido ou onerado, podendo apenas ser dado de arrendamento por prazo não superior a um ano, aplicando-se, neste caso, o regime do arrendamento rural de campanha, regulado no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 3 - Durante o período de três anos previsto no número anterior, pode ser feita, a todo o tempo, a prova da titularidade do prédio, nos termos definidos no artigo 9.º.

Artigo 7.º

Reconhecimento

- 1 - Decorrido o período de três anos previsto no n.º 2 do artigo anterior sem que seja feita prova da titularidade, a disponibilização na bolsa de terras do prédio identificado como prédio sem dono conhecido é novamente publicitada, nos termos do artigo 4.º.
- 2 - No caso previsto no número anterior, pode ser apresentada reclamação relativa à identificação de prédio como sem dono conhecido, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 5.º
- 3 - Se não for apresentada reclamação relativa à identificação de prédio como prédio sem dono conhecido, ou se as reclamações apresentadas forem consideradas improcedentes, a entidade gestora da bolsa de terras verifica novamente a situação de cada prédio antes identificado como prédio sem dono conhecido.
- 4 - A entidade gestora da bolsa de terras reconhece o prédio sem dono conhecido e procede ao registo do reconhecimento de prédio sem dono conhecido no SiBT, no prazo máximo de 30 dias.
- 5 - No prazo de cinco dias após o registo a que se refere o número anterior, a entidade gestora da bolsa de terras informa a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) para avaliação e decisão da possibilidade de promoção da inscrição matricial e do registo predial a favor do Estado português, por justificação administrativa.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 6 - O registo do reconhecimento do prédio sem dono conhecido no SiBT constitui título bastante para a alteração da inscrição matricial a favor do Estado.
- 7 - No prazo referido no n.º 5, a entidade gestora da bolsa de terras submete o pedido de registo do prédio sem dono conhecido no Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC), nos termos da lei.

Artigo 8.º

Disponibilização do prédio reconhecido como sem dono conhecido

- 1 - No caso de não ser promovida a inscrição matricial e o registo predial a favor do Estado, o prédio reconhecido como sem dono conhecido continua a ser administrado pelo Estado a título de gestor de negócios, mantendo-se a entidade gestora a disponibilizá-lo na bolsa de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril.
- 2 - No caso previsto no número anterior, durante um período de 15 anos, a contar da data do registo do reconhecimento do prédio sem dono conhecido no SiBT, a propriedade do prédio não pode ser transmitida em nenhum caso e o prédio apenas pode ser onerado ou cedido a título precário e por um prazo inferior ao do referido período de 15 anos.
- 3 - Se for promovido o registo predial a favor do Estado antes do termo do prazo referido no número anterior, é também sempre sujeito a registo predial o ónus a que se refere o n.º 10 do artigo 15.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, o qual tem por limite temporal o período de 15 anos sobre a data do registo do reconhecimento do prédio sem dono conhecido no SiBT, nos termos do n.º 4 do artigo anterior.
- 4 - Decorrido o período de 15 anos, contados da data do registo do reconhecimento do prédio sem dono conhecido no SiBT, sem que seja feita prova da titularidade, a entidade gestora da bolsa de terras informa a Autoridade Tributária e Aduaneira, para que promova a inscrição matricial a favor do Estado, bem como a DGTF, a fim de que esta promova o registo predial a favor do Estado, por justificação administrativa, sem sujeição ao ónus a que se refere o n.º 10 do artigo 15.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 5 - Após o registo predial a favor do Estado nos termos do número anterior, os prédios são automaticamente disponibilizados na bolsa de terras, para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril, mediante venda, sendo aplicável ao respetivo procedimento o Decreto-Lei n.º 21/2014, de 11 de fevereiro, com as devidas adaptações, nomeadamente servindo o valor patrimonial tributário de valor base para a cedência.
- 6 - Não sendo possível a venda, por falta de interessados, os prédios disponibilizados na bolsa de terras a que se refere o número anterior, são cedidos por outra forma prevista na lei.
- 7 - Os procedimentos de cedência dos prédios referidos no n.º 4, têm caráter prioritário, devendo a entidade gestora da bolsa de terras desenvolver um modelo que permita a sua realização no mais curto período de tempo possível a partir da disponibilização para o efeito.

Artigo 9.º

Prova da titularidade

- 1 - Quando for efetuada até ao final do prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior, a prova da titularidade do prédio pelo respetivo proprietário, produzida nos termos gerais, determina a restituição do prédio ao proprietário.
- 2 - Se a prova da titularidade for feita até ao reconhecimento do prédio como prédio sem dono conhecido, o proprietário tem direito a receber o montante correspondente às rendas e ou a outros proveitos entretanto recebidos pelo Estado, deduzido do valor de encargos legais e das benfeitorias necessárias realizadas no prédio, bem como do montante da taxa a que se refere o artigo 17.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.
- 3 - Se a prova da titularidade for feita depois do reconhecimento do prédio como prédio sem dono conhecido, o Estado pode fazer-se ressarcir pelo proprietário de despesas e ou benfeitorias necessárias realizadas no prédio, bem como do montante da taxa a que se refere o artigo 17.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

- 4 - Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3, caso o prédio se encontre arrendado a terceiro no momento da prova da titularidade do direito pelo proprietário, este sucede ao Estado na posição contratual, não podendo os contratos existentes ser unilateralmente extintos fora dos casos contratual ou legalmente previstos.
- 5 - O disposto no presente artigo é aplicável, com as devidas adaptações, aos titulares de outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis sobre o prédio, que façam prova dos respetivos direitos.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 10.º

Revisão

A presente lei é revista no momento da execução e da conclusão do cadastro predial, de harmonia com o registo predial, de modo a garantir a conjugação da localização e identificação das terras sem dono conhecido e abandonadas, em cada freguesia, com a identificação geoespacial das terras do domínio público, e o registo predial das terras reconhecidas como sem dono conhecido e que não estejam a ser utilizadas para fins agrícolas, florestais ou silvopastoris.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Artigo 11.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 12 de março de 2015

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares