



Projeto de Lei n.º 280/XV

Cria o Banco de Terras e o Fundo de Mobilização de Terras

Exposição de motivos

Um dos grandes desafios da atualidade é tornar Portugal um país cada vez mais sustentável e coeso. Para alcançar esse desígnio é necessário, entre outras apostas, utilizar de forma plena os recursos que dispomos e garantir a produção de bens alimentares e matérias-primas de forma sustentável, respondendo desta forma à emergência climática.

Todavia, confrontamo-nos com alguns obstáculos significativos, entre os quais avultam (i) o envelhecimento acentuado do nosso empresariado agrícola, que é um dos mais elevados da União Europeia; (ii) o difícil acesso à terra por parte de jovens agricultores qualificados; e (iii) uma floresta excessivamente fracionada e com carências de ordenamento.

Acresce a esta realidade o facto de ainda não dispormos de um cadastro da propriedade rústica em todo o país, presumindo-se que, relativamente a uma área global considerável, não seja mesmo já possível identificar os seus proprietários. Esse trabalho de recuperação foi já desencadeado, encontrando prioridade, por exemplo, no PRR, e tendo no minifúndio e no microfúndio de proprietário desconhecidos um obstáculo à consolidação de unidades economicamente viáveis e, por isso, centrais para o bom uso do solo e para o tornar um ativo para realização de atividades que criem oportunidades para todos.



Ora, o projeto de lei que o Grupo Parlamentar submete à consideração da Assembleia da República visa precisamente dar resposta às dificuldades acima mencionadas, através da criação de dois mecanismos inovadores e da alteração em seu complemento de uma medida já existente que com eles se articula.

Nestes termos, é proposta a criação do Banco de Terras, constituído pela totalidade dos prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos com aptidão agrícola, silvopastoril ou florestal do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, bem como aqueles que venham a ser identificados como não tendo dono conhecido, articulando-se as soluções da presente iniciativa com as medidas de reforma cadastral no terreno e adotadas sucessivamente desde 2017. Trata-se, no entanto, de um caminho que não desprotege os direitos dos proprietários que, quando existam, possam pretender exercer os seus direitos adormecidos, assegurando-lhes amplas faculdades de identificação e intervenção para salvaguarda do seu património, cuja gestão podem retomar, desde que assegurem o ressarcimento das despesas ou benfeitorias necessárias realizadas no prédio pelos entes públicos. Paralelamente, é também criado o Fundo de Mobilização de Terras, que será o instrumento financeiro de gestão do Banco de Terras, garantindo a agilidade necessária à sua dinamização e funcionamento.

O intuito principal destes dois mecanismos é o rejuvenescimento e a profissionalização da população ativa do setor agrícola, silvopastoril e florestal. Nesse sentido, a presente lei estabelece, desde já, critérios de prioridade e seriação na atribuição de terras para arrendamento em relação às categorias de pessoas determinantes para o sucesso destes territórios, atendendo, nomeadamente, ao estatuto de jovem agricultor, à realidade de proprietários confinantes que careçam de aumento de área para viabilizar as suas explorações, à possibilidade de abrir uma forma de apoio à população desempregada e, ainda, à titularidade de formação adequada ao exercício da atividade,



realidade que tem vindo a ser objeto de significativo investimento nos últimos anos. Simultaneamente, o projeto de lei que agora se apresenta procura recolocar no uso da comunidade um conjunto de solos que hoje não encontram a gestão mais adequada.

Associado a este propósito, opera-se ainda uma redinamização da Bolsa de Terras, que mantém o seu carácter voluntário, mas que passa a beneficiar de uma inserção num sistema mais ambicioso de reorganização da realidade fundiária rural e florestal, assegurando a mobilização do potencial que esta figura ainda tem por realizar.

A presente iniciativa pretende, pois, dar um impulso decisivo para facilitar o acesso à terra e, conseqüentemente, ao início da atividade agrícola e florestal aos jovens agricultores, rejuvenescendo o tecido produtivo, construindo uma solução capaz de se regenerar a partir do seu próprio sucesso, alocando meios às políticas públicas para o setor. Ademais, em relação ao setor florestal, pode ainda desempenhar um papel fundamental na articulação desejada das medidas que asseguram em simultâneo a valorização do território e a proteção das florestas contra riscos de incêndios, garantindo a gestão profissional e estruturada de prédios sem dono conhecido e/ou ausente e um ordenamento mais eficiente dos terrenos agrícolas e florestais.

Em suma, o novo quadro jurídico proposto permitirá a utilização de mais parcelas do nosso território que se encontra subaproveitadas, conferindo-lhes viabilidade económica, combatendo o abandono das explorações agrícolas e florestais e procurando travar o êxodo rural, assegurando uma solução equilibrada, dotada de garantias para todas as partes e que não coloca em causa o princípio constitucional fundamental do direito propriedade privada.



Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados abaixo-assinados apresentam o seguinte projeto de lei:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 - A presente lei cria um banco nacional de terras para utilização agrícola, silvopastoril ou florestal, adiante designado «Banco de Terras», e o Fundo de Mobilização de Terras, que assegura a sua gestão, doravante designado «FMT», que constituem, conjuntamente com a Bolsa de Terras, um sistema integrado de gestão de terras.

2 – São objetivos dos instrumentos referidos no número anterior:

- a) Promover o redimensionamento das unidades de produção agrícola e florestal, melhorando as suas condições de desempenho técnico e económico;
- b) Combater o abandono das explorações agrícolas e florestais e o êxodo rural;
- c) Facilitar o início da atividade agrícola e florestal, nomeadamente por jovens, rejuvenescendo o tecido produtivo;
- d) Melhorar os indicadores económicos dos setores agroalimentar e florestal, aumentando a produção;
- e) Apoiar a investigação, experimentação, demonstração e desenvolvimento agrários e florestais.

Artigo 2.º

Âmbito

1 - A presente lei aplica -se aos prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos, de acordo com os registos matriciais, que constituem o Banco de Terras, nos termos



do disposto no capítulo II da presente lei.

- 2 - A presente lei aplica-se aos prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos, de acordo com os registos matriciais, que sejam integrados voluntariamente pelos seus proprietários na Bolsa de Terras, nos termos do disposto no capítulo IV da presente lei.
- 3 - A presente lei não se aplica aos prédios com projetos de instalação de empreendimentos turísticos aprovados ou em apreciação junto da entidade competente.

CAPÍTULO II

Banco de Terras

Artigo 3.º

Finalidade

- 1 - O Banco de Terras tem por objetivo facilitar o acesso à terra através da disponibilização de prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos, quando os mesmos tenham aptidão agrícola, silvopastoril ou florestal, designadamente permitindo o redimensionamento de explorações com vista a promover a sua viabilidade económica.
- 2 - O Banco de Terras tem ainda por objetivo, no que respeita aos prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos com utilização florestal, facilitar o acesso à terra para permitir uma gestão florestal profissional e sustentável.



Artigo 4.º

Constituição

- 1 - O Banco de Terras é constituído pela totalidade dos prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos com aptidão agrícola, silvopastoril ou florestal:
 - a) Do domínio privado do Estado e dos institutos públicos;
 - b) Sem dono conhecido.
- 2 - O disposto na alínea a) do número anterior abrange apenas as parcelas rústicas de prédios predominantemente rústicos, não afetando os direitos atinentes às restantes parcelas urbanas, exceto quando, mediante despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças e do membro do governo sectorialmente competente, se determine a integração de edificações ou construções neles já implantadas e devolutas.
- 3 - O disposto na alínea a) do n.º 1 não abrange as áreas das matas nacionais.

Artigo 5.º

Disponibilização de prédios do Estado

- 1 - Os prédios do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos aptos para utilização agrícola, silvopastoril e florestal são disponibilizados no Banco de Terras para arrendamento ou venda.
- 2 - Os prédios referidos no número anterior podem ainda ser objeto de outros tipos de cedências a entidades de natureza pública.
- 3 - Presumem-se aptos para utilização agrícola, silvopastoril e florestal todos os prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos, exceto quando:
 - a) Sejam objeto de ação judicial pendente, qualquer que seja a jurisdição e



- a forma do processo, incluindo quando o litígio verse sobre direitos reais ou pessoais de gozo relativamente ao prédio;
- b) Estejam sujeitos, por lei, regulamento, ato administrativo, contrato ou destinação testamentária, a afetação ou a uso incompatível com a disponibilização no Banco de Terras;
 - c) Existam instrumentos de gestão do território que não os classifiquem como aptos para uso agrícola, silvopastoril, florestal ou equivalente.
- 4 - Os prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos, disponibilizados no Banco de Terras, podem ser desafetados de tal disponibilidade, com fundamento em razões de interesse público, mediante despacho do Primeiro-Ministro e dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da agricultura e das florestas.

Artigo 6.º

Disponibilização de prédios sem dono conhecido

- 1 - O Banco de Terras disponibiliza, nos termos do presente artigo, os prédios sem dono conhecido.
- 2 - Os prédios disponibilizados no Banco de Terras são geridos pelo Estado, aplicando-se o disposto no instituto da gestão de negócios com as especificidades previstas nos números seguintes.
- 3 - Os prédios disponibilizados no Banco de Terras nos termos previstos no presente artigo não podem ser definitivamente cedidos, nem ser dados de arrendamento por prazo superior a sete anos, para utilização agrícola ou silvopastoril, nem superior a 40 anos, para utilização florestal.
- 4 - A prova da propriedade do prédio pelo respetivo proprietário, nos termos gerais, determina a restituição daquele a este, tendo o proprietário direito a receber o



montante correspondente às rendas ou a outros proveitos, entretanto recebidos pelo Estado.

- 5 - A entidade gestora do FMT pode fazer-se ressarcir, pelo proprietário, de despesas ou benfeitorias necessárias realizadas no prédio.
- 6 - Existindo um contrato de arrendamento celebrado pela entidade gestora do FMT com terceiro no momento da prova da propriedade do prédio pelo proprietário, este assume a posição de locador, não podendo tal contrato ser unilateralmente resolvido fora dos casos contratual ou legalmente previstos.
- 7 - A disponibilização de prédios sem dono conhecido pelo Banco de Terras não determina a extinção de outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis sobre prédio, nem interrompe a posse exercida sobre prédio, designadamente para efeitos de usucapião, desde que o possuidor exerça posse efetiva, mediante utilização continuada do prédio.
- 8 - O procedimento de identificação, inscrição e registo de prédio sem dono conhecido observa o disposto na lei que estabelece o sistema de informação cadastral simplificada.

Artigo 7.º

Cedência de terras do Estado

- 1 - A cedência a terceiros, para utilização agrícola, silvopastoril ou florestal de prédios do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos disponibilizados no Banco de Terras é efetuada através de procedimento concursal, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 2 - É admissível a utilização do ajuste direto, a título excecional, exclusivamente quanto a entidades públicas, nos termos a definir por decreto-lei.
- 3 - A entidade gestora do Banco de Terras é responsável pelo procedimento a que se referem os números anteriores.



4 - Para efeitos de adjudicação, no âmbito da cedência para utilização agrícola ou silvopastorial, são considerados, designadamente, os seguintes critérios de preferência, cuja ponderação é definida no âmbito de cada procedimento:

- a) Jovem agricultor com mais de 18 e menos de 41 anos de idade;
- b) Proprietário agrícola ou silvopastoril de propriedade confinante ou qualquer pessoa que desenvolva atividade agrícola ou silvopastoril em propriedade confinante, desde que a área a ceder se revele necessária à viabilização económica da exploração;
- c) Cooperativas, sociedades de agricultura de grupo ou agrupamento complementares de exploração agrícola;
- d) Pequenos agricultores que vivam exclusiva ou predominantemente da agricultura;
- e) Candidatos que queiram iniciar a atividade agrícola e instalar-se como agricultores a tempo inteiro;
- f) Agricultores que explorem prédios rústicos provenientes do Banco de Terras que sejam contíguos à sua exploração agrícola;
- g) Membros de organização de produtores;
- h) Candidatos desempregados;
- i) Candidatos com estatuto de refugiados.

5 - Caso após a aplicação dos critérios referidos no número anterior, se verifique uma situação de empate, é dada a seguinte preferência:

- a) Candidatos com formação específica e adequada ao exercício da atividade;
- b) Candidatura que tenha por objeto a produção em modo de produção biológico;
- c) PMEs, relativamente a sociedades comerciais que não o sejam.

6 - Para efeitos de adjudicação, no âmbito da cedência para utilização florestal, são



considerados, designadamente, os seguintes critérios de preferência:

- a) Candidaturas apresentadas por entidades gestoras de ZIF;
- b) Candidaturas apresentadas por cooperativas reconhecidas enquanto entidades de gestão florestal no âmbito da respetiva legislação;
- c) Candidaturas apresentadas por outras entidades de gestão florestal reconhecidas no âmbito da respetiva legislação;
- d) PME's, relativamente a sociedades comerciais que não o sejam.

6 – Os procedimentos concursais devem prever, dependendo da dimensão e configuração do imóvel a ceder, um prazo de apresentação de propostas entre 60 e 90 dias.

Artigo 8.º

Cedência de terras sem dono conhecido

- 1 - Aos prédios sem dono conhecido, disponibilizados nos termos do artigo 6.º, aplica-se o disposto no artigo anterior, com as especificidades previstas nos números seguintes.
- 2 - Os prédios sem dono conhecido não podem ser definitivamente transmitidos ou onerados sem que tenham decorrido 15 anos, contados da assunção da sua gestão pelo Estado.
- 3 - Se, no decurso do prazo referido no número anterior, for feita prova da propriedade do prédio, nos termos gerais, aquele é restituído ao respetivo proprietário, sem prejuízo dos direitos de terceiros que, no momento da prova da propriedade, se encontrem na posse ou detenção da terra de boa-fé.
- 4 - Verificando-se o disposto no número anterior, o proprietário assume a posição contratual da entidade gestora, não podendo os contratos existentes ser unilateralmente resolvidos fora dos casos contratual ou legalmente previstos.
- 5 - O disposto nos n.ºs 3 e 4 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos titulares de



outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis sobre o prédio que façam prova dos respetivos direitos.

- 6 - Os prédios rústicos ou predominantemente rústicos sem dono conhecido, situados em zonas confinantes a matas nacionais, podem ser afetos a essas mesmas matas nacionais.
- 7 - O disposto no número anterior é efetuado por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas área da agricultura e das florestas.
- 8 - Os prédios rústicos ou predominantemente rústicos sem dono conhecido com utilização florestal e registados a favor do Estado nos termos da legislação sobre o cadastro simplificado, não podem ser alienados.

CAPÍTULO III

Fundo de Mobilização de Terras

Artigo 9.º

Fundo de Mobilização de Terras

- 1 - É criado o Fundo de Mobilização de Terras (FMT), com vista à renovação sucessiva do património disponível no Banco de Terras, designadamente através de aquisições de prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos aptos para utilização agrícola, silvopastoril ou florestal.
- 2 - O FMT constitui-se como património autónomo desprovido de personalidade jurídica.
- 3 - As normas relativas à gestão e funcionamento do FMT são aprovadas por decreto-lei.



CAPÍTULO IV

Bolsa de Terras

Artigo 10.º

Finalidade

A Bolsa de Terras tem por objetivo facilitar o acesso à terra através da disponibilização e cedência de prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos de pessoas singulares ou coletivas de direito privado, bem como de autarquias locais ou do setor empresarial do Estado, que decidam disponibilizar ou ceder aqueles prédios na Bolsa de Terras.

Artigo 11.º

Disponibilização de terras privadas

- 1 - Qualquer proprietário pode disponibilizar os seus prédios na Bolsa de Terras, não podendo a respetiva entidade gestora opor-se a esta disponibilização, salvo nos casos de incumprimento dos requisitos previstos na lei.
- 2 - A disponibilização de prédios na Bolsa de Terras pressupõe a inscrição dos mesmos nas matrizes prediais junto dos serviços de finanças como prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos.
- 3 - Para efeitos da disponibilização de prédios na Bolsa de Terras, o proprietário procede à respetiva identificação, à indicação do seu uso ou ocupação atual e faculta, nos termos previstos da lei, o acesso aos dados registrais do mesmo.
- 4 - A disponibilização de prédios na Bolsa de Terras é voluntária e efetua-se mediante a celebração de contrato entre o proprietário e a entidade gestora da Bolsa de Terras.
- 5 - A disponibilização de prédios na Bolsa de Terras não desobriga os seus proprietários



do cumprimento das obrigações legalmente previstas e decorrentes da propriedade, designadamente as que resultem de ónus ou encargos relativos aos prédios ou de eventual responsabilidade civil e criminal, bem como a manutenção e limpeza dos prédios.

Artigo 12.º

Disponibilização de terras das autarquias e do setor empresarial do Estado

- 1 - Os prédios, exclusivamente ou predominantemente rústicos, do domínio privado das autarquias e os do setor empresarial do Estado podem ser disponibilizados na Bolsa de Terras.
- 2 - À disponibilização dos prédios referidos no número anterior na Bolsa de Terras aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo anterior.

Artigo 13.º

Cedência de terras privadas

A cedência de prédios privados disponibilizados na Bolsa de Terras é feita pelos respetivos proprietários, estando o cedente obrigado a dar conhecimento da cessão, no prazo de 15 dias a contar desta, à entidade gestora.

Artigo 14.º

Cedência de terras das autarquias locais e do setor empresarial do Estado

A cedência de prédios referidos no artigo 12.º disponibilizados na Bolsa de Terras é feita nos termos previstos na legislação aplicável às respetivas entidades.



CAPÍTULO V

Gestão e sistema de informação

Artigo 15.º

Gestão do Banco de Terras e da Bolsa de Terras

As normas relativas à gestão do Banco de Terras e da Bolsa de Terras são definidas por decreto-lei.

Artigo 16.º

Sistema de informação

- 1 - É criado o Sistema de Informação do Banco e Bolsa de Terras, doravante designado SiBBT, que deve dispor de informação sobre os prédios disponibilizados no Banco e na Bolsa de Terras, nomeadamente a área, a aptidão agrícola, florestal ou silvopastoril, as principais características do solo e eventuais restrições à sua utilização, designadamente restrições de utilidade pública e servidões administrativas.

Artigo 17.º

Análise e divulgação de informações do mercado fundiário

- 1 - A entidade gestora do Banco e da Bolsa de Terras analisa, a nível nacional e regional, a evolução do mercado fundiário, com base nos dados disponíveis no SiBBT e noutras fontes complementares, devendo produzir um relatório anual com informação desagregada sobre o Banco e sobre a Bolsa.
- 2 - Tendo em vista a dinamização do Banco e da Bolsa de Terras a análise das informações referidas no número anterior dá origem à produção de indicadores periódicos de preços e de dinâmica do mercado, a nível regional e sub-regional, cuja divulgação no SiBBT é assegurada pela entidade gestora.



CAPÍTULO VI

Disposições transitórias

Artigo 18.º

Listagem inicial de prédios rústicos e mistos

- 1 - No prazo de 60 dias a partir da entrada em vigor da presente lei, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, em colaboração com as entidades competentes em matéria de gestão de património imobiliário dos vários ministérios, elabora a lista de todos os prédios rústicos e mistos com aptidão agrícola, silvopastoril e florestal.
- 2 - A lista referida no número anterior é remetida, no prazo de 5 dias após a sua elaboração, às entidades públicas afetárias aos respetivos ministérios ou aos institutos públicos, que dispõem de um prazo de 15 dias para, querendo, manifestar a sua oposição à afetação ao Banco de Terras dos prédios, comprovando que os prédios são necessários à prossecução das respetivas atribuições ou que preencham alguma das situações descritas no número anterior, e indicando a utilização que tenham tido nos últimos cinco anos.
- 3 - Os prédios relativamente aos quais não tenha havido oposição são integrados no Banco de Terras, e, relativamente aos demais, a não integração efetua-se por despacho do Primeiro-Ministro.
- 4 - Qualquer prédio com aptidão agrícola, silvopastoril e florestal que não seja identificado no procedimento referido nos números anteriores, mas seja propriedade do Estado ou dos institutos públicos à data do início do mesmo, é afetado ao Banco de Terras.



Artigo 19.º

Adaptação do sistema de informação

A entidade gestora deve promover a adaptação do sistema de informação da Bolsa de Terras, designado «SiBT» ao disposto na presente lei, passando a contemplar a distinção entre o Banco e a Bolsa de Terras, sendo o novo sistema designado SiBBT, no prazo máximo de 90 dias a contar da sua instalação.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 20.º

Regulamentação

O Governo deve, no prazo de 120 dias após a publicação da presente lei, aprovar os atos normativos necessários à execução da presente lei.

Artigo 21.º

Regiões Autónomas

A presente lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira nos termos a definir por decreto legislativo regional.

Artigo 22.º

Norma revogatória

É revogada a Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, cessando a vigência os atos regulamentares respetivos.



Artigo 23.º

Processo de descentralização

A entrada em vigor da presente lei não prejudica o processo de transferência de competências para os municípios em curso, nomeadamente no que diz respeito à transferência de património imobiliário público com ele conexas.

Artigo 24.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do segundo mês após a sua publicação.

Palácio de São Bento, 12 de setembro de 2022.

As Deputadas e os Deputados,

Eurico Brilhante Dias

Francisco Rocha

Hugo Pires



Pedro do Carmo

João Nicolau

Ricardo Pinheiro

Pedro Delgado Alves