



PROPOSTA DE LEI Nº 307/XII E PROJETO DE LEI DO PS nº 157/XII

Considerações da Confederação dos Agricultores de Portugal

Apreciação na Generalidade

O “**emparcelamento**” é um instituto que visa contribuir para a melhoria da eficácia das estruturas agrícolas, para o redimensionamento e racionalidade das explorações, para o progresso económico e social, trazendo para a economia capital inexplorado ou deficientemente explorado.

Nessa medida, um diploma que vise melhorar e potenciar o emparcelamento não pode deixar de merecer a concordância desta Confederação, tudo se traduzindo, a final, em saber se os mecanismos introduzidos, eminentemente técnicos, são, por um lado, eficazes para a finalidade pretendida e, por outro, se são aceitáveis do ponto de vista do respeito de outros direitos e interesses garantidos, *maxime*, do direito de propriedade, que será, inevitavelmente, sacrificado em algumas situações.

Tudo se traduzirá, em saber, se as soluções encontradas são as adequadas aos fins em vista e se respeitam os limites dos direitos em confronto, não sacrificando, excessivamente, ao interesse no emparcelamento, como valor de ordem fundamentalmente, económico, outros interesses, associados ao direito de propriedade, relevantes e dignos de proteção.

Apreciação da Especialidade

Artº 5º, nº 1

É a situação desejável, mas haverá situações de impossibilidade prática, que, como o preceito está redigido, conduzirão ao fracasso do “**emparcelamento**” que se pretendia realizar. Parece mais realista a posição do Projeto de Lei nº 157/XII/1ª., que interpõe a expressão “*sempre que possível*” que não inviabiliza o “**emparcelamento**” com algumas concessões nos objectivos pretendidos. Parece de resto, previsão incompatível com a prevista no artº 12º, nº 1, alínea a) da PL.

Artº 9º, nº 6

Propõe-se que seja eliminada, não se vendo qualquer conexão com o regime de aquisição do prédio confinante, que pressupõe o exercício do direito de preferência, que se compagina, na perfeição, com o “**emparcelamento**”, facilitando-o.

Artº 16º, nº 7

Entende-se redutora a definição de “**benfeitorias**” ao prever só os objetivos de “*perda, destruição ou deterioração*” e contraditórios nos seus próprios termos com a parte final do preceito que refere que visam “*o desenvolvimento e a melhoria da sua capacidade produtiva e do seu valor.*” A mesma crítica nos merece, aliás, a definição contida na alínea b) do artº 3º do Projeto de Lei nº 157/XII/1ª.

Artº 21º

É duvidosa a oportunidade de criação do direito de preferência previsto nesta disposição. Pode mesmo tratar-se de uma limitação excessiva do direito de propriedade, de duvidosa constitucionalidade. E o que se ganha com este direito de preferência? Pouco se se tiver em conta que o preferente assume a posição da pessoa de quem adquire.

Por outro lado, não se define a ordem de preferência estabelecida. Fica ao mesmo nível do proprietário confinante, com área inferior à unidade de cultura? Do co-proprietário? Do proprietário encravado?

Ficaria tudo numa indefinição potenciadora de conflitos.

Acresce que estaríamos perante um desvirtuamento do “**direito de preferência**”, que “*grosso modo*”, se traduz em dar ao preferente o direito de adquirir, substituindo-se ao comprador, dando “**tanto por tanto**”. Ora, não é o que se verifica com a preferência das autarquias locais que podem não aceitar o preço pretendido, abrindo-se a via litigiosa, nos termos previstos.

E não parece aceitável que se altere a definição de figuras jurídicas consolidadas, como é o caso do “**direito de preferência**”, cuja noção já vem dos juristas romanos. Seria um “**direito de preferência impróprio**”.

A previsão legal peca, em nosso entender, pela opacidade e pouca clareza, designadamente o nº 3, que não se consegue entender.

Artº 24º

A previsão deste artigo suscita-nos as maiores apreensões.

A decisão sobre a questão da propriedade ao prever o recurso à figura da usucapião remete os interessados para os meios ordinários da jurisdição, que levam o seu tempo a decidir.

Seria preferível, porventura, identificar as situações litigiosas e os respetivos interessados, prosseguindo o emparcelamento, ficando a satisfação dos direitos litigiosos pendentes de resolução da questão prejudicial, qual seja, a decisão sobre a questão da propriedade.

Por outro lado, não se pode concordar com a outorga de poderes notariais a um organismo integrado na administração direta do Estado.

Art.º 27.º

O nº 2 pode revelar-se de difícil realização. Suponhamos que um proprietário vê reduzido a um único prédio vários que tinha antes do emparcelamento, incidindo

hipoteca apenas sobre algum ou alguns deles. Como se vai repercutir a hipoteca sobre o único prédio restante, sabendo-se que a hipoteca é indivisível? O mesmo se poderia dizer a propósito da penhora e de outros ónus e encargos. A previsão deste n.º 2 pode dar lugar a conflitos de direitos de difícil resolução, atendendo às garantias da propriedade.

Art.º 29.º, n.º 5

Não se pode concordar, devendo seguir-se procedimento igual ao previsto no número anterior para as alterações das matrizes.

Põe-se, de resto, uma questão de natureza prática, relacionada com o pagamento dos registos, que deve ser fruto no momento do pedido, logo ao requerer-se a inscrição, de modo incompatível, parece, com a isenção prevista no art.º 51.º, n.º 1.

Art.º 33.º

Não é admissível que se institucionalize uma nova figura de arrendamento rural, uma vez que o Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, que o prevê, o faz muitas vezes, em termos imperativos.

Haveria necessidade de prever que o recurso ao arrendamento rural, nos termos desta lei, se rege por normas especiais, em derrogação do regime geral, que definisse quem poderia ser arrendatário, ao tempo da duração do contrato e outros aspetos essenciais do regime.

Art.º 50.º

Seria aceitável a previsão do n.º 1 se a oposição prevista no n.º 2 tivesse carácter potestativo, quer dizer-se, se o mero facto da oposição impedisse a anexação, o que o n.º 2 deveria dizer, clara e insofismavelmente. De outro modo, entende-se que o n.º 1 integra norma excessivamente inibidora de poderes do proprietário, que pode ter interesse relevante na manutenção de 2 ou mais prédios, designadamente no desenvolvimento da sua atividade empresarial.

Lisboa, 11 de Maio de 2015