



RELATÓRIO DA 3.ª FASE
Volume I

MEDIDAS

GRUPO DE TRABALHO PARA A PROPRIEDADE RÚSTICA

Criado pelo Despacho n.º 7722/2021, de 21 de julho e alterado pelo Despacho n.º 9747/2022, de 8 de agosto, dos Secretários de Estado da Justiça, dos Assuntos Fiscais, da Conservação da Natureza e Florestas, da Administração Local e Ordenamento do Território e da Agricultura

Julho 2023

GRUPO DE TRABALHO PARA A PROPRIEDADE RÚSTICA

RELATÓRIO DA 3.ª FASE

Volume I

MEDIDAS

Julho 2023

1: INTRODUÇÃO	6
1.1: Constituição do grupo de trabalho	6
1.2: Missão.....	6
1.3: Composição.....	7
1.4: Reuniões.....	8
1.5: Trabalhos desenvolvidos na terceira fase	9
1.6: Nota de enquadramento	11
2: MEDIDAS LEGISLATIVAS	12
2.1: Código Civil	12
2.1.1: Nota Introdutória	12
2.1.2: Proposta de Alteração	15
2.2: Código de Processo Civil	21
2.2.1: Nota Introdutória	21

MEDIDAS

JULHO 2023

2.2.2: Proposta de Alteração	22
2.3: Código do Registo Civil	28
2.3.1: Nota Introdutória	28
2.3.2: Proposta de Alteração	28
2.4: Procedimento de Renúncia Abdicativa ao Direito de Propriedade	29
2.4.1: Nota Introdutória	29
2.4.2: Proposta Legislativa.....	30
2.5: Código do Notariado	33
2.5.1: Nota Introdutória	33
2.5.2: Proposta de Alteração	33
2.6: Código do Registo Predial	35
2.6.1: Nota Introdutória	35
2.6.2: Proposta de Alteração	36
2.7: Procedimento de Identificação e Reconhecimento de Prédio Rústico ou Misto Sem Dono Conhecido	37
2.8: Procedimento Especial de Justificação de Prédio Rústico e Misto Omisso	38
2.8.1: Nota Introdutória	38
2.8.2: Proposta de Alteração	39
2.9: Resolução Alternativa de Litígios	40
2.9.1: Nota Introdutória	40
2.9.2: Proposta de Alteração	40
2.10: Regime Jurídico dos Administradores Profissionais	42
2.10.1: Nota Introdutória	42
2.10.2: Proposta Legislativa.....	43
2.11: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	46
2.12: Custas, Emolumentos, Apoios e Incentivos	47
2.12.1: Nota Introdutória	47
2.12.2: Proposta Legislativa.....	48
2.13: Regime Jurídico da Estruturação Fundiária.....	50
2.13.1: Nota Introdutória	50
2.13.2: Proposta de Alteração	51
2.14: Programa Emparcelar para Ordenar.....	62
2.14.1: Nota Introdutória	62
2.14.2: Proposta Legislativa.....	62
2.15: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.....	67
2.15.1: Nota Introdutória	67
2.15.2: Proposta de Alteração	68

MEDIDAS

JULHO 2023

2.16: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação	70
2.16.1: Nota Introdutória	70
2.16.2: Proposta de Alteração	72
2.17: Elementos Instrutórios dos Procedimentos Previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação	77
2.17.1: Nota Introdutória	77
2.17.2: Proposta de Alteração	79
2.18: Regime do Inventário Notarial	83
2.19: Aplicação da Lei no Tempo	83
3: RECOMENDAÇÕES	84
3.1: Recomendação para a discussão pública das medidas legislativas propostas	84
3.2: Recomendação para a criação de uma estrutura de acompanhamento e monitorização da propriedade rústica	85
3.3: Recomendação para a substituição do conceito de unidade de cultura por unidade territorial	85
3.4: Recomendação para a revisão dos regimes de edificabilidade em espaços agrícolas, florestais e naturais	87
3.5: Recomendação para o alargamento do Regime Florestal	92
3.6: Recomendação para a conceção de um mecanismo de receção e gestão de prédios.....	94
3.7: Recomendação para a necessidade de a função tributária dotar-se de elementos de disciplina de ordenamento territorial	95

ANEXOS

No volume II do presente relatório constam os seguintes documentos:

- I. Despacho n.º 7722/2021, de 6 de agosto;
- II. Despacho n.º 9747/2022, de 8 de agosto;
- III. Atas das catorze reuniões do grupo de trabalho (3.ª fase);
- IV. Contributo do Eng. Francisco Bernardes;
- V. Contributo do Conselho Superior da Magistratura: “*Propostas para simplificação do processo de divisão de coisa comum*”;
- VI. Contributos do Grupo Navigator;
- VII. Artigos de opinião sobre o 2º Relatório do GTPR;
- VIII. *Link* para a audição do Coordenador do GTPR na Comissão de Agricultura e Pescas da Assembleia da República.

1: INTRODUÇÃO

1.1: Constituição do grupo de trabalho

O Grupo de Trabalho para a Propriedade Rústica (GTPR) foi inicialmente constituído mediante Despacho n.º 7722/2021, de 6 de agosto, dos Secretários de Estado Adjunto e dos Assuntos Fiscais, da Justiça, da Conservação da Natureza, das Florestas e do Ordenamento do Território e da Agricultura e do Desenvolvimento Rural, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 152, de 6 de agosto de 2021 (Anexo I), ao qual, conforme se pode observar no preâmbulo do referido Despacho, foi atribuída a missão de dar resposta ao desígnio abaixo indicado:

“A fragmentação da propriedade rústica constitui um constrangimento relevante para a gestão ativa dos territórios, para a sua resiliência e para a prevenção dos riscos territoriais mais significativos, designadamente, do risco de incêndio florestal, sendo por isso necessário reforçar os mecanismos jurídicos e fiscais que incentivem o redimensionamento e a concentração da propriedade rústica, tendo presentes as medidas previstas na Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/2019, de 21 de janeiro, que aprova o relatório de diagnóstico e as medidas de atuação para a valorização do território florestal e de incentivo à gestão florestal ativa, na Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2020, de 24 de junho, que aprova o Programa de Transformação da Paisagem, e no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, revisto pela Lei n.º 99/2019 de 5 de setembro.”

1.2: Missão

Das primeira e segunda fases resultaram um Relatório de Diagnóstico¹ e um Relatório de Propostas², onde foram delineados o diagnóstico sobre a problemática do fracionamento da propriedade rústica em Portugal e feita a apresentação de um conjunto de propostas tendo em vista a sua resolução.

Nesta terceira fase, ao Grupo de Trabalho foi atribuída a missão de apresentar medidas legislativas que visem concretizar as propostas oferecidas em sede de 2.º Relatório.

¹ Disponível em:

<https://www.portugal.gov.pt/pt/gc22/comunicacao/documento?i=relatorio-intercalar-do-grupo-de-trabalho-para-a-propriedade-rustica-gtpr&fbclid=IwAR2p-G3dnh2GBK3ZJuCOUieuXDvBxE89BkclSzzF6nWeyt9fDp34N5vy2G>

² Disponível em:

<https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/documento?i=segundo-relatorio-do-grupo-de-trabalho-para-a-propriedade-rustica->

1.3: Composição

O Grupo de Trabalho para a Propriedade Rústica é composto pelos seguintes membros:

- : Eng. Rui Nobre Gonçalves, que coordena;
- : Professor Doutor Jorge Duarte Pinheiro, da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa;
- : Professor Adjunto Pedro Bingre do Amaral, do Instituto Politécnico de Coimbra;
- : Dr.ª Anabela Coito, Dr.ª Fátima Ferreira e Dr. Rui Meira, que assume a função de relator, da Direção-Geral do Território;
- : Dr.ª Cristina Pinto, técnica especialista do Gabinete da Ministra da Agricultura e da Alimentação;
- : Eng.ª Sandra Candeias, da Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural;
- : Dr.ª Tânia Piazzentin, adjunta do Gabinete do Secretário de Estado da Justiça;
- : Dr.ª Blandina Soares e a Dr.ª Paula Galhardas, do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P.;
- : Dr.ª Diana Nascimento, técnica especialista, e o Eng. José Fragoso, técnico especialista (em substituição do Eng. Fernando Vale, adjunto), do Gabinete do Secretário de Estado da Conservação da Natureza e Florestas;
- : Dr. Ricardo Torres, da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- : Dr. Miguel Teles, técnico especialista (em substituição do Dr. Bernardo Teixeira, adjunto), do Gabinete do Secretário de Estado e dos Assuntos Fiscais;
- : Eng. José Sousa Uva, do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.;
- : Eng. João Falcão (em substituição do Dr. Carlos Paulo) do Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I. P.;
- : Dr.ª Carla Mendonça, Coordenadora da e-BUPi – Estrutura de Missão para a Expansão do Sistema de Informação Cadastral Simplificada.

1.4: Reuniões

Na 3.ª fase, o GTPR reuniu nas seguintes datas:

- : Primeira reunião - 8 de março de 2023;
- : Segunda reunião - 22 de março de 2023;
- : Terceira reunião - 5 de abril de 2023;
- : Quarta reunião - 19 de abril de 2023;
- : Quinta reunião - 3 de maio de 2023;
- : Sexta reunião - 11 de maio de 2023;
- : Sétima reunião - 18 de maio de 2023;
- : Oitava reunião - 25 de maio de 2023;
- : Nona reunião - 1 de junho de 2023;
- : Décima reunião - 7 de junho de 2023;
- : Décima primeira reunião - 14 de junho de 2023;
- : Décima segunda reunião - 21 de junho de 2023;
- : Décima terceira reunião - 28 de junho de 2023;
- : Décima quarta reunião - 26 de julho de 2023.

As reuniões do GTPR decorreram nas instalações do Ministério do Ambiente e da Ação Climática, em formato misto, presencial e à distância, através da plataforma “Webex”.

Durante as reuniões, o grupo de trabalho procedeu à apresentação, análise e discussão das diversas questões que compõem o programa de trabalhos referido no número seguinte.

Os relatos das reuniões são apresentados no Volume II do Relatório, Anexo III.

1.5: Trabalhos desenvolvidos na terceira fase

Na terceira fase dos trabalhos, a que corresponde o presente relatório, o GTPR dedicou-se à execução da tarefa estabelecida na alínea c) do n.º 2 do Despacho n.º 7722/2021:

“Elaborar os anteprojetos legislativos concretizadores das soluções propostas e efetuar a análise do respetivo impacto legislativo.”

Por forma a especializar os trabalhos e a concretizar a tarefa a que se propôs, o GTPR, com base nos 4 temas chave que resultaram da 2.ª fase, desdobrou-se em seis subgrupos de composição multidisciplinar, por forma a desempenhar a tarefa de pesquisa e debate do conjunto de hipóteses que se poderiam apresentar como soluções aos constrangimentos identificados:

1.º SUBGRUPO

Membros:

- Dr.ª Blandina Soares;
- Dr.ª Paula Galhardas;
- Eng. José Sousa Uva.

Matérias:

- Código do Registo Civil;
- Código do Notariado;
- Código do Registo Predial;
- Regime Jurídico da Renúncia Abdicativa (a criar).

2.º SUBGRUPO

Membros:

- Prof. Doutor Jorge Duarte Pinheiro;
- Dr. Rui Meira.

Matérias:

- Código Civil;
- Código de Processo Civil;
- Regime do Inventário Notarial.

3.º SUBGRUPO

Membros:

- Dr. Ricardo Torres;
- Dr.ª Diana Nascimento;
- Dr. Miguel Teles.

Matérias:

- Código de Imposto Municipal sobre Imóveis;
- Custas, emolumentos, apoios e subsídios;
- Regime jurídico dos Administradores Profissionais (a criar).

4.º SUBGRUPO**Membros:**

- Dr.ª Fátima Ferreira;
- Eng.ª Sandra Candeias;
- Dr.ª Cristina Pinto;
- Eng. José Fragoso;
- Dr.ª Carla Mendonça.

Matérias:

- Regime Jurídico da Estruturação Fundiária – RJEF (Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto);
- Programa Emparcelar para Ordenar (Decreto-Lei n.º 29/2020, de 29 de junho);
- Procedimento de identificação e reconhecimento de prédio rústico ou misto sem dono conhecido (Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro).

5.º SUBGRUPO**Membros:**

- Dr.ª Tânia Piazzentin;
- Dr.ª Paula Galhardas.

Matérias:

- Resolução Alternativa de Litígios.

6.º SUBGRUPO**Membros:**

- Dr.ª Anabela Coito;
- Professor Pedro Bingre do Amaral.

Matérias:

- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio);
- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro);
- Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, relativa aos elementos instrutórios dos procedimentos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

1.6: Nota de enquadramento

Volvida a primeira e a segunda fases, o GTPR deu continuidade à análise da problemática do fracionamento da propriedade e respetiva origem. Como já referido no 2.º Relatório, um problema que inicialmente se julgava circunscrito ao desenvolvimento de uma atividade económica relacionada com a produção florestal, em especial com os seus problemas de gestão e de risco de incêndio, através da partilha de experiências e de conhecimentos proporcionada pelo GTPR, depreendeu-se que o que verdadeiramente está em causa é um grave problema estrutural do país, que se repercute com especial incidência ao nível do Ordenamento Territorial de todo o território nacional.

Ao longo da investigação contínua desenvolvida nas três fases, de entre os múltiplos fatores apurados, destacam-se a dissonância entre ramos de direito e instituições e os aspetos culturais, com a predominância de usos, práticas e costumes regionais bem enraizados, na sua maioria *contra legem*, que tornaram complexa a tarefa de encontrar um caminho viável a adotar. Pelo referido, ao aprofundar a análise sobre os constrangimentos e possíveis soluções já refletidas nos anteriores relatórios do GTPR, o leque de diplomas a considerar foi gradualmente alargado face ao inicialmente expectável.

No entanto, o prazo disponível para concluir a terceira fase do GTPR obrigou a fazer opções, ficando claro que apesar das necessidades identificadas, certas áreas ou diplomas já não poderiam ser alvo de intervenção. Neste sentido, apesar da importância para os objetivos do GTPR, face à limitação temporal e ao âmbito de intervenção do Grupo de Trabalho, optou-se por referir a importância dessas alterações sob a forma de Recomendações, que se apresentam no Capítulo 3.

No mesmo sentido, há uma nota fundamental que tem de ser expressa e que, embora tenha sido aflorada no 1º Relatório, não se encontra aqui desenvolvida por já ser alvo de intervenção própria que, ainda assim, foi sendo articulada com o GTPR, mas cuja área de atuação é vital para o sucesso do que está a ser proposto. Referimo-nos ao Sistema de Informação Cadastral Simplificado, ao Cadastro Predial e ao Balcão Único do Prédio (BUPi). Importa, neste aspeto, recordar que o conhecimento efetivo do território, com as funcionalidades e potencialidades de um Cadastro Predial moderno, polivalente e multifuncional, abrirá portas a uma nova era de ordenamento e gestão territoriais.

Para o Grupo de Trabalho é evidente que as propostas oferecidas no presente relatório não irão solucionar de imediato todos os problemas referenciados. Porém, a implementação conjunta das medidas propostas será essencial para uma reforma estrutural, multisectorial, que deverá ser efetivamente aplicada. Reforça-se que o conjunto de medidas propostas reflete a preocupação que foi sentida por todos os membros do grupo em alcançar a sintonia entre organismos, a unidade do sistema jurídico e a harmonia entre os vários ramos de direito, com o intuito de evitar erros do passado, pelo que é fundamental evidenciar que o conjunto de medidas apresentadas funciona como um todo, como um mecanismo funcionalmente

interdependente, onde a falta de alguma delas porá em causa o cumprimento dos objetivos definidos.

Será, por isso, relevante a sensibilização de todos os cidadãos, da comunidade técnica e científica, das entidades públicas e privadas e das diversas áreas governativas.

Por fim, aclara-se a perspetiva de atuação do Grupo de Trabalho, pensada de raiz de uma forma construtiva, global, cooperante e funcional, onde as dificuldades práticas e os problemas do quotidiano do cidadão estiveram presentes e pretendendo-se oferecer uma resposta real. Deste modo, sempre que é proposta uma nova conduta ou obrigação, é igualmente sugerida uma solução, alternativa ou incentivo ao cidadão.

De igual modo, os três Relatórios produzidos pelo GTPR possuem uma vertente didática e de alerta, por forma a consciencializar a sociedade para o esforço comum que caberá a cada um e que, apesar de um aparente carácter injuntivo, está em bom rigor a dotar o Estado e a Sociedade Civil de ferramentas que permitam um uso e gestão racionais mais benéfico para todos.

2: MEDIDAS LEGISLATIVAS

2.1: Código Civil

2.1.1: Nota Introdutória

O Grupo de Trabalho para a Propriedade Rústica (GTPR) propõe modificações ao Código Civil destinadas a contrariar a tendência de elevado fracionamento da propriedade rústica, a reduzir as dificuldades que surgem na gestão desta mesma propriedade, e o imobilismo proporcionado pelo regime sucessório.

Quanto a este último, evidencia-se um paralelismo possível com as já extintas corporações de mão morta, que consistiam na generalidade em instituições religiosas ou, sendo laicas, em vínculos como administrações de capela, em que os bens de raiz vinculados a corporações de mão morta eram indivisíveis, inalienáveis e isentos de tributos. Os paralelos com os bens de raiz hoje em situação de herança jacente ou indivisa são notáveis, em que mais de um terço dos prédios rústicos encontram-se tecnicamente isento de impostos, sendo que os demais contribuem em montantes despiciendos. Por força da inércia respaldada pela lei, as partilhas não se realizam e as alienações são relativamente poucas³, dado que a maioria não encontra

³ sendo que a transmissão mortis causa é a principal via de aquisição de imóveis, CFR. pág. 14 e seguintes do Relatório de 1.ª Fase.

MEDIDAS

JULHO 2023

mercado devido a “problemas” na sucessão. Tal como no antigo alódio, os sucessores exercem na prática uma “*plena in re potestas*”, obstaculizando a seu arbítrio a aplicação de normas de ordenamento do território, ora edificando a mais, ora gerindo a floresta a menos.

No âmbito do quadro de resposta aos problemas identificados, iniciando pelo do fracionamento, enquadram-se as seguintes modificações: alterações respeitantes à definição de coisas indivisíveis, à clarificação de normas sobre aquisição do direito de propriedade por usucapião e à permissão legal da divisibilidade do prédio; a introdução de uma norma que, quanto ao fracionamento de prédios, para finalidades urbanísticas e de edificação, remete para o procedimento previsto em legislação especial; a introdução de outra norma que obsta claramente à invocação da usucapião quando desta resulte prédio com área inferior à unidade de cultura; a revisão das exceções à proibição de fracionamento; a consagração de norma que impede a divisão ou fracionamento de prédios rústicos ou mistos em compropriedade que tenham áreas inferiores à unidade de cultura. E também se contempla o incentivo ao aumento dos prédios, mediante alteração que alarga o direito de preferência entre proprietários de terrenos confinantes a partes de prédios.

No domínio da gestão, avultam medidas relacionadas com o entendimento de prédio, a renúncia, a compropriedade e a sucessão por morte.

Para obviar ao impacto negativo da dificuldade de articulação de regimes jurídicos de diferentes sectores do Direito, aplicáveis no contexto da gestão e da divisão fundiária, em parte devida a motivos terminológicos, são propostas mudanças ao Código Civil quanto ao conceito de prédio, bem como quanto à classificação do prédio como urbano, rústico e misto.

Tendo em conta o efeito que comporta o interesse ou desinteresse do proprietário na administração do bem, introduz-se previsão expressa da admissibilidade da renúncia abdicativa (para o Estado) como causa de extinção do direito de propriedade sobre imóveis.

Dado que, por vezes, a compropriedade cria uma falsa sensação de desresponsabilização individual e propicia situações de bloqueio na gestão patrimonial, considerou-se conveniente propor a imposição aos comproprietários do dever de uso ou de cedência de uso da coisa comum; a modificação do modo de deliberação na compropriedade (que passa a pressupor somente maioria do valor total das quotas); e a proibição de qualquer pacto de indivisão ou ato de renúncia ao direito de exigir a divisão, mas sem deixar de ressaltar expressamente, em qualquer caso, a aplicabilidade das normas que obstam à divisão em substância da coisa comum.

MEDIDAS

JULHO 2023

No quadro desta intervenção legislativa, seria impensável não contemplar a matéria da sucessão por morte. De facto, há duas situações bem presentes na propriedade rústica em Portugal: a herança jacente e a herança indivisa. A herança jacente corresponde à situação de indefinição, por falta de titular, que tem tido repercussões no cumprimento de deveres ou encargos de interesse geral como, por exemplo, os deveres de gestão de combustível e os decorrentes das servidões destinadas à prevenção de incêndios rurais. A herança indivisa, ou por partilhar, traduz-se em situação que tem implicado limitações de gestão, seja pela desmotivação de quem é mero cotitular, seja pela estrutura de repartição jurídica de poderes entre o cabeça-de-casal e o conjunto de co-herdeiros.

Deste modo, formulam-se propostas que visam evitar, quer o prolongamento no tempo das duas mencionadas situações, quer os constrangimentos que estas suscitam enquanto subsistem: fixação de um prazo curto a contar da abertura da sucessão (seis meses, em vez dos três meses inicialmente pensados, de forma a não surpreender sucessíveis portugueses residentes no estrangeiro), após o qual, na falta de habilitação de herdeiros, se nomeia administrador profissional à herança jacente (e, perante a consagração da nova figura do administrador profissional, entendeu-se ser desnecessária a manutenção da figura do curador da herança jacente); fixação de um prazo mais longo, igualmente a contar da abertura da sucessão, findo o qual, na falta de habilitação de herdeiros, se procede à liquidação da herança jacente (optou-se por cinco anos em vez dos dois inicialmente pensados, atendendo à novidade da solução); redução do prazo para a aceitação ou repúdio da sucessão (de dez para dois anos); previsão de administração profissional em vez de administração por cabeça-de-casal, nos casos de herança indivisa há mais de cinco anos, de estipulação pelo testador, de deliberação dos interessados que no total detenham mais de metade do património hereditário e na sequência de requerimento fundamentado de co-herdeiro; alargamento dos poderes e obrigações de administração do cabeça-de-casal; possibilidade de alienação de bens da herança por deliberação maioritária de co-herdeiros, cuja soma de quotas seja superior a metade do património hereditário (em lugar da exigência de unanimidade); atribuição de remuneração ao cabeça-de-casal, à custa da herança (o que, a par da introdução da figura do administrador profissional, dita ajustamento da norma sobre remuneração do testamentário); abolição da possibilidade de os herdeiros impedirem, por convenção, a partilha; e fixação de um prazo de cinco anos (a contar da aceitação pelos co-herdeiros ou, se o autor de sucessão tiver falecido no estado de casado em regime de comunhão de bens e com filhos, a partir do momento da morte do cônjuge sobrevivente) para a realização da partilha, decorrido o qual se promove a nomeação de administrador profissional à herança indivisa, com poderes de liquidação.

2.1.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 204.º (Coisas Imóveis)

1 - São coisas imóveis:

- a) **Os prédios rústicos, urbanos e mistos;**
- b) As águas;
- c) As árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo;
- d) Os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores;
- e) As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos.

2 - Entende-se por:

- a) «Prédio», a parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
- b) «Prédio rústico», a parte delimitada do solo juridicamente autónoma e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica e se encontrem unicamente afetas a fins agrícolas, pecuários, geológicos, florestais ou de conservação da natureza.
- c) «Prédio urbano», o prédio cuja utilização se encontre afeta a urbanização ou a edificação incorporada no solo com carácter de permanência, incluindo os terrenos que lhe sirvam de logradouro.
- d) «Prédio misto», o prédio composto por uma parte rústica e pelo menos uma parte urbana, integradas numa única unidade predial, com autonomia económica entre si.

3 - É parte integrante do prédio toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.

Artigo 209.º (Coisas divisíveis)

São divisíveis as coisas que podem ser **materialmente** fracionadas sem alteração da sua substância, diminuição de valor ou prejuízo para o uso a que se destinam, **desde que cumpridas as disposições legais e regulamentares aplicáveis**.

Artigo 1288.º (Retroatividade da Usucapião)

1 - Invocada a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse.

2 - **As disposições legais relativas às condições de divisibilidade jurídica dos prédios são as aplicáveis no momento da invocação da usucapião.**

Artigo 1317.º (Momento da aquisição)

O momento da aquisição do direito de propriedade é:

- a) No caso de contrato, o designado nos artigos 408.º e 409.º;
- b) No caso de sucessão por morte, o da abertura da sucessão;
- c) No caso de usucapião, o do início da posse, **sem prejuízo do disposto no número 2 do artigo 1288.º**.
- d) Nos casos de ocupação e acessão, o da verificação dos factos respetivos.

Artigo 1345.º

(Renúncia e imóveis sem dono conhecido)

- 1 - É admissível a renúncia à propriedade de imóveis.
- 2 - As coisas imóveis sem dono conhecido ou que tenham sido objeto de renúncia integram o património do Estado.

Secção VII**Fracionamento e emparcelamento de prédios****Artigo 1376.º**

Fracionamento de prédios

- 1 - Os prédios rústicos ou mistos, parcial ou totalmente aptos para cultura, não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País;
- 2 - Para efeitos do número anterior, equivale a fracionamento qualquer ato ou negócio jurídico que tenha por efeito ou resultado a divisão de um prédio, ou a constituição de usufruto sobre uma parcela do terreno.
- 3 - Também não é admitido o fracionamento de prédios, quando dele possa resultar o encrave de qualquer das parcelas, ainda que seja respeitada a área fixada para a unidade de cultura.
- 4 - O preceituado neste artigo abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, embora seja composto por prédios distintos.
- 5 - O fracionamento de prédios urbanos, rústicos ou mistos, para finalidades urbanísticas e de edificação, existente ou futura, segue o procedimento previsto em legislação especial.
- 6 - Da invocação da usucapião sobre parte ou partes de prédios rústicos ou mistos não pode resultar qualquer prédio com área inferior à unidade de cultura aplicável.

Artigo 1377.º

(Possibilidade do fracionamento)

- 1 - A proibição do fracionamento não é aplicável:
 - a) Aos prédios urbanos e suas partes componentes;
 - b) Se o adquirente da parcela resultante do fracionamento for proprietário do prédio rústico ou misto contíguo ao adquirido e essa parcela se destine a operação de emparcelamento, desde que a área da parte restante da unidade predial fracionada corresponda, pelo menos, a uma unidade de cultura;
 - c) Aos prédios que sejam destinados em plano territorial a algum fim que não permita a cultura;
 - d) À retificação ou acerto de extremas;
 - e) Se o fracionamento tiver por fim a desintegração do prédio para construção, de acordo com permissão administrativa que viabilize a realização de operações urbanísticas de estruturação fundiária nos termos da Lei.
- 2 - Para efeitos do disposto na alínea b) do número anterior, entende-se por:
 - a) «Retificação de extremas», a ação destinada a corrigir erros na delimitação de qualquer estrema do prédio;
 - b) «Acerto de extremas», a ação destinada ao estabelecimento de extremas menos irregulares, sem implicar variação superior a 10% das áreas iniciais dos prédios.

Artigo 1378.º**(Troca de prédios rústicos ou mistos)**

A troca de **prédios rústicos ou mistos** só é admissível:

- a) Quando ambos os **prédios** tenham área igual ou superior à unidade de cultura fixada para a respetiva zona;
- b) Quando, tendo qualquer **dos prédios** área inferior à unidade de cultura, da permuta resulte adquirir um dos proprietários terreno contíguo a outro que lhe pertença, em termos que lhe permitam constituir **um novo prédio com área igual ou superior à unidade de cultura**;
- c) Quando, independentemente da área **dos prédios**, ambos os permutantes adquiram terreno confinante com prédio seu.

Artigo 1379.º**(Sanções)**

- 1 - São nulos **todos os atos materiais ou formais**, de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos artigos 1376.º e 1378.º, **incluindo os de aquisição, por qualquer meio, de parte ou partes de prédio que tenham como efeito ou resultado a sua divisão**.
- 2 - São anuláveis os atos de fracionamento efetuado ao abrigo **da alínea e)** do artigo 1377.º se a construção não for iniciada no prazo de três anos.
- 3 - Tem legitimidade para a ação de anulação o Ministério Público ou qualquer proprietário que goze do direito de preferência nos termos do artigo seguinte.
- 4 - A ação de anulação caduca no fim de três anos, a contar do termo do prazo referido no n.º 2.

Artigo 1380.º**(Direito de preferência)**

- 1 - Os proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda, dação em cumprimento ou aforamento de qualquer dos prédios **ou partes de prédios** a quem não seja proprietário confinante.
- 2 - Sendo vários os proprietários com direito de preferência, cabe este direito:
 - a) No caso de alienação de prédio encravado, ao proprietário que estiver onerado com a servidão de passagem;
 - b) Nos outros casos, ao proprietário que, pela preferência, obtenha a área que mais se aproxime da unidade de cultura fixada para a respetiva zona.
- 3 - Estando os preferentes em igualdade de circunstâncias, abrir-se-á licitação entre eles, revertendo o excesso para o alienante.
- 4 - É aplicável ao direito de preferência conferido neste artigo o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 1381.º**(Casos em que não existe o direito de preferência)**

Não gozam do direito de preferência os proprietários de terrenos confinantes:

- a) Quando algum dos terrenos constitua parte componente de um prédio urbano ou se destine **em plano territorial** a algum fim que não **permita** a cultura;
- b) Quando a alienação abranja um conjunto de prédios que, embora dispersos, formem uma exploração agrícola de tipo familiar.

Artigo 1403.º
(Noção)

- 1 - Existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.
- 2 - Os direitos dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se, todavia, quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo.
- 3 - **A compropriedade sobre prédios rústicos ou mistos com áreas inferiores a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País, não permite aos respetivos comproprietários a sua divisão ou fracionamento, mesmo que por acordo.**

Artigo 1406.º
(Uso da coisa comum)

- 1 - **Os comproprietários estão vinculados ao dever de uso ou cedência de uso da coisa comum.**
- 2 - Na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito.
- 3 - O uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título.

Artigo 1407.º
(Administração da coisa)

- 1 - É aplicável aos comproprietários, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 985.º; para que haja, porém, **a maioria exigida por lei, é suficiente a maioria do valor total das quotas dos comproprietários.**
- 2 - Quando não seja possível formar a maioria legal, a qualquer dos consortes é lícito recorrer ao tribunal, que decidirá segundo juízos de equidade.
- 3 - Os atos realizados pelo comproprietário contra a oposição da maioria legal dos consortes são anuláveis e tornam o autor responsável pelo prejuízo a que der causa.

Artigo 1412.º
(Direito de exigir a divisão)

- 1 - Nenhum dos comproprietários é obrigado a permanecer **na indivisão.**
- 2 - **A indivisão da coisa não pode ser convencionada pelos comproprietários e o direito de exigir a divisão não é renunciável.**
- 3 - **(Revogado).**

Artigo 1413.º
(Processo da divisão)

- 1 - A divisão é feita amigavelmente ou nos termos da lei de processo **e, em qualquer caso, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares que impeçam a divisão em substância da coisa comum.**
- 2 - A divisão amigável está sujeita à forma exigida para a alienação onerosa da coisa.

MEDIDAS

JULHO 2023

Artigo 2047.º**(Providências administrativas)**

1 - O sucessível chamado à herança, se ainda a não tiver aceitado nem repudiado, não está inibido de providenciar acerca da administração dos bens, se do retardamento das providências puderem resultar prejuízos.

2 - Sendo vários os herdeiros, é lícito a qualquer deles praticar os atos urgentes de administração; mas, se houver oposição de algum, prevalece a vontade do maior número.

3 - O disposto neste artigo não prejudica a possibilidade de nomeação de administrador profissional à herança.

Artigo 2048.º**(Administrador profissional da herança jacente)**

1 - Quando se torne necessário, por não haver quem legalmente administre os bens, o tribunal nomeará administrador profissional à herança jacente, a requerimento do Ministério Público ou de qualquer interessado.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, na falta de habilitação de herdeiros, decorridos seis meses a contar da abertura da sucessão, será nomeado administrador profissional à herança pelos serviços de registo civil.

3 - A remuneração do administrador profissional constitui encargo da herança.

4 - O estatuto do administrador profissional da herança é regulado por legislação especial.

5 - Decorridos cinco anos após a abertura da sucessão, na falta de habilitação de herdeiros, o administrador profissional da herança procederá à liquidação da herança.

6 - Uma vez deferido o cargo de cabeça-de-casal, termina a administração profissional da herança.

Artigo 2059.º**(Caducidade)**

1 - O direito de aceitar a herança caduca **ao fim de dois anos**, contados desde que o sucessível tem conhecimento de haver sido a ela chamado.

2 - No caso de instituição sob condição suspensiva, o prazo conta-se a partir do conhecimento da verificação da condição; no caso de substituição fideicomissária, a partir do conhecimento da morte do fiduciário ou da extinção da pessoa coletiva.

Artigo 2083.º**(Designação pelo tribunal)**

Se todas as pessoas referidas nos artigos anteriores se escusarem ou forem removidas, **ou quando a herança estiver indivisa há mais de cinco anos, é designado administrador profissional pelo tribunal**, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado.

Artigo 2084.º**(Designação por vontade do testador ou dos interessados)**

1 - O testador pode entregar a administração da herança a administrador profissional.

2 - Por deliberação dos interessados que, no total, detenham mais de metade do património hereditário, pode entregar-se a administração da herança a administrador profissional.

Artigo 2087.º**(Bens sujeitos à administração do cabeça-de-casal)**

- 1 - O cabeça-de-casal administra os bens próprios do falecido e, tendo este sido casado em regime de comunhão, os bens comuns do casal.
- 2 - O cabeça-de-casal está vinculado ao dever de uso ou cedência de uso dos bens que lhe incumbe administrar.
- 3 - Os bens doados em vida pelo autor da sucessão não se consideram hereditários e continuam a ser administrados pelo donatário.

Artigo 2089.º**(Cobrança de dívidas)**

O cabeça-de-casal pode cobrar as dívidas ativas da herança.

Artigo 2090.º**(Venda de bens e satisfação de encargos)**

O cabeça-de-casal pode vender os bens deterioráveis e os frutos naturais.

Artigo 2091.º**(Exercício de outros direitos)**

- 1 - Fora dos casos declarados nos artigos anteriores, e sem prejuízo do disposto no artigo 2078.º, os direitos relativos à herança só podem ser exercidos conjuntamente por todos os herdeiros ou contra todos os herdeiros.
- 2 - O disposto no número anterior não prejudica os direitos que tenham sido atribuídos pelo testador ao testamentário nos termos dos artigos 2327.º e 2328.º, sendo o testamentário cabeça-de-casal.
- 3 - É válida a alienação de quaisquer bens da herança que não tenham sido legados por deliberação maioritária de co-herdeiros, cuja soma de quotas seja superior a metade do património hereditário.
- 4 - O produto da alienação realizada nos termos do número anterior será repartido entre todos os herdeiros na proporção das respetivas quotas, independentemente de qual tenha sido a sua participação na deliberação, depois de liquidados todos os encargos da herança.

Artigo 2094.º**(Remuneração)**

O cargo de cabeça-de-casal é remunerado, constituindo a remuneração encargo da herança.

Artigo 2101.º**(Direito de exigir partilha)**

- 1 - Qualquer co-herdeiro ou o cônjuge meeiro tem o direito de exigir partilha quando lhe aprover.
- 2 - Não pode renunciar-se ao direito de partilhar.
- 3 - Não se realizando partilha dentro do prazo de cinco anos a contar da aceitação pelos co-herdeiros, promover-se-á nomeação de administrador profissional à herança indivisa, com poderes de liquidação.
- 4 - No caso de o autor de sucessão ter falecido no estado de casado em regime de comunhão de bens e com filhos, o prazo estabelecido no número anterior só começa a contar-se a partir do momento da morte do cônjuge sobrevivente.

**Artigo 2333.º
(Remuneração)**

1 - O cargo de testamenteiro é gratuito, **exceto se lhe for assinada pelo testador alguma retribuição ou se exercer funções de cabeça-de-casal, nos termos da alínea b), do n.º 1, do artigo 2080.º, ou de administrador profissional nos termos do artigo 2084.º.**

2 - O testamenteiro não tem direito à retribuição assinada, ainda que atribuída sob a forma de legado, se não aceitar a testamentaria ou for dela removido; se a testamentaria caducar por qualquer outra causa, cabe-lhe apenas uma parte da retribuição proporcional ao tempo em que exerceu as funções.

2.2: Código de Processo Civil

2.2.1: Nota Introdutória

O GTPR propõe modificações ao Código de Processo Civil que respeitam à divisão de coisa comum e ao inventário.

O processo de divisão de coisa comum é aquele que põe fim à compropriedade e, portanto, às potenciais desvantagens deste tipo de comunhão no campo da gestão e fracionamento da propriedade rústica. Assim sendo, formulam-se propostas destinadas a facilitar o processo, mas sem propiciar um fracionamento à margem do quadro legal aplicável: exclusão expressa da admissibilidade de pedido reconvenicional; determinação de citação dos credores com garantia real apenas na fase da venda; imposição de junção aos articulados de documentos que permitam acautelar o cumprimento das normas sobre indivisibilidade dos prédios; consagração da excecionalidade da perícia colegial, no caso de divisão em substância; eliminação da conferência de interessados, se à realização da mesma se opuser algum dos mesmos; e instituição de venda por leilão eletrónico.

O processo de inventário é aquele que faz cessar a situação de herança indivisa e, por conseguinte, as limitações de gestão inerentes ao fenómeno de comunhão hereditária. Por isso, entendeu-se também ser de facilitar este processo, mas sem propiciar um fracionamento à margem do quadro legal aplicável (à semelhança do que se referiu a propósito da divisão de coisa comum) e de modo a permitir, paralelamente, que, na medida do possível, o património do falecido caiba em titularidade exclusiva aos seus herdeiros (eventualmente seus familiares). É a esta luz que se apresentam as seguintes propostas: introdução de preceito em que expressamente se diz que a partilha não pode violar disposições legais e regulamentares aplicáveis à divisão e fracionamento de prédios (solução que se entendeu preferível à inicialmente pensada e que era a de prever consulta prévia/disponibilização da informação que consta da plataforma da Direção-Geral do Território antes da sentença homologatória da partilha); aditamento de mais uma possibilidade de composição de quinhões, a efetuar mediante constituição de sociedade, convertendo-se o património hereditário em património social e assumindo os herdeiros a qualidade de sócios; substituição do acordo entre todos os

co-herdeiros por deliberação de co-herdeiros que no total detenham mais de metade do património hereditário, para efeitos de composição de quinhões (salvo se a composição se efetuar mediante constituição de sociedade, solução que, pela sua novidade, se considerou dever depender de um acordo unânime); e substituição da licitação por venda em leilão (na qual qualquer pessoa pode participar através de plataforma *on line*), sem prejuízo de ser conferido ao herdeiro o direito de preferência e de dispensa de pagamento do preço até ao limite do valor da sua quota.

2.2.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 926.º (Citação e oposição)

- 1 - Os requeridos são citados para contestar, no prazo de 30 dias, oferecendo logo as provas de que dispuserem.
- 2 - Se houver contestação ou a revelia não for operante, o juiz, produzidas as provas necessárias, profere logo decisão sobre as questões suscitadas pelo pedido de divisão, aplicando-se o disposto nos artigos 294.º e 295.º; da decisão proferida cabe apelação, que sobe imediatamente, nos próprios autos e com efeito suspensivo.
- 3 - Se, porém, o juiz verificar que a questão não pode ser sumariamente decidida, conforme o preceituado no número anterior, manda seguir os termos, subsequentes à contestação, do processo comum.
- 4 - Ainda que as partes não hajam suscitado a questão da indivisibilidade, o juiz conhece dela oficiosamente, determinando a realização das diligências instrutórias que se mostrem necessárias.
- 5 - Se tiver sido suscitada a questão da indivisibilidade e houver lugar à produção de prova pericial, os peritos pronunciam-se logo sobre a formação dos diversos quinhões, quando concluíam pela divisibilidade.
- 6 - **Não é admissível a dedução de pedido reconvenicional.**
- 7 - **Os credores que beneficiem de garantia real sobre o bem serão citados apenas na fase da respetiva venda, nos termos do número 3.º do artigo 929.º-A.**

Artigo 926.º-A (Requisito comum aos articulados)

- 1 - Todos os articulados, que tenham como efeito ou resultado a divisão de prédios, devem ser acompanhados dos seguintes documentos:
 - a) Título urbanístico ou outro título comprovativo da viabilidade legal da divisão da coisa comum em substância à data em que for instaurada a petição;
 - b) Configuração geométrica sobreposta em ortofotograma mais recente, para os prédios sítos em municípios em regime de cadastro predial ou sistema de informação cadastral simplificada;
 - c) Esboço dos prédios resultantes da divisão de coisa comum.
- 2 - **Nos concelhos onde vigore cadastro predial, a configuração geométrica exigida na alínea b) do número anterior, para os prédios não cadastrados, deve ser substituída por levantamento cadastral em ortofotograma em vigor, elaborado por técnico de cadastro predial.**

Artigo 927.º**(Perícia, no caso de divisão em substância)**

1 - Se não houver contestação, sendo a revelia operante, ou aquela for julgada improcedente e o juiz entender que nada obsta à divisão em substância da coisa comum, **o juiz nomeia um único perito para realizar perícia, sem prejuízo do disposto no número seguinte.**

2 - Excepcionalmente, a perícia será colegial se:

a) O juiz entender necessário, face à complexidade da diligência;

b) Os interessados assim o requererem e indicarem, por unanimidade, os outros dois peritos que a irão efetuar.

3 - As partes são notificadas do relatório pericial, podendo pedir esclarecimentos ou contra ele reclamar, no prazo de 10 dias.

4 - Seguidamente, o juiz decide segundo o seu prudente arbítrio, podendo fazer preceder a decisão da realização de segunda perícia ou de quaisquer outras diligências que considere necessárias, aplicando-se o disposto nos artigos 294.º e 295.º.

Artigo 929.º**(Conferência de interessados)**

1 - Fixados os quinhões, realiza-se conferência de interessados para se fazer a adjudicação, **se não houver oposição de algum dos interessados.**

2 - **Na falta de acordo entre os interessados presentes na conferência, a adjudicação é feita por sorteio.**

3 - Sendo a coisa indivisível, a conferência tem em vista o acordo dos interessados na respetiva adjudicação a algum ou a alguns deles, preenchendo-se em dinheiro as quotas dos restantes. Na falta de acordo sobre a adjudicação, é a coisa vendida, podendo os consortes concorrer à venda.

4 - Se houver interessados incapazes ou ausentes, o acordo tem de ser autorizado judicialmente, ouvido o Ministério Público.

5 - O acordo dos interessados presentes obriga os que não comparecerem, salvo se não tiverem sido notificados, devendo sê-lo. Na notificação das pessoas convocadas faz-se menção do objeto da conferência.

6 - Reclamado o pagamento das tornas, é notificado o interessado que haja de as pagar, para as depositar.

7 - Não sendo efetuado o depósito, pode o reclamante pedir que a coisa lhes seja adjudicada, contanto que deposite imediatamente a importância das tornas que, por virtude da adjudicação, tenha de pagar.

8 - Sendo o requerimento feito por mais de um interessado e não havendo acordo entre eles sobre a adjudicação, aplica-se o disposto na segunda parte do n.º 1.

9 - Pode também o reclamante pedir que, transitada em julgado a sentença, se proceda no mesmo processo à venda da coisa.

10 - Não sendo reclamado o pagamento, as tornas vencem os juros legais desde a data da sentença e os credores podem registar hipoteca legal sobre a coisa.

Artigo 929.º-A**(Venda)**

1 - **A venda do bem será efetuada por leilão eletrónico, quando não haja conferência de interessados ou se, no âmbito da conferência, não existir acordo entre os interessados sobre a adjudicação.**

2 - Os interessados podem indicar agente de execução para dirigir a fase da venda.

3 - Na fase da venda, serão citados os credores que beneficiem de garantia real sobre o bem.

Artigo 1082.º**(Âmbito do inventário)**

1 - O processo de inventário cumpre, entre outras, as seguintes funções:

- a) Fazer cessar a comunhão hereditária e proceder à partilha de bens;
- b) Relacionar os bens que constituem objeto de sucessão e servir de base à eventual liquidação da herança, sempre que não haja que realizar a partilha da herança;
- c) Partilhar bens em consequência da justificação da ausência;
- d) Partilhar bens comuns do casal

2 - Em resultado da partilha não poderá ocorrer a divisão ou fracionamento de prédios em violação das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 1084.º**(Disposições reguladoras)**

1 - Ao inventário destinado a fazer cessar a comunhão hereditária aplica-se o disposto no capítulo II.

2 - Ao inventário destinado à realização dos demais fins previstos no artigo 1082.º aplica-se o disposto no capítulo III, e, em tudo o que não estiver especificamente regulado, o regime definido para o inventário destinado a fazer cessar a comunhão hereditária.

3 - Em resultado da partilha não poderá ocorrer a divisão ou fracionamento de prédios em violação das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 1111.º**(Assuntos a submeter à conferência de interessados)**

1 - Na conferência, o juiz deve incentivar os interessados a procurar uma solução amigável para a partilha, ainda que parcial, dos bens, sensibilizando-os para as vantagens de uma autocomposição dos seus interesses.

2 - Os interessados que no total detenham mais de metade do património hereditário podem deliberar, com a concordância do Ministério Público que tenha intervenção principal, que a composição dos quinhões se realize por algum dos modos seguintes:

- a) Designação das verbas que vão compor, no todo ou em parte, o quinhão de cada um dos interessados e os valores por que são adjudicados;
- b) Indicação das verbas ou lotes e respetivos valores, para que, no todo ou em parte, sejam objeto de sorteio entre os interessados;
- c) Acordo na venda total ou parcial dos bens da herança e na distribuição do produto da alienação pelos diversos interessados.

3 - Os interessados podem acordar, por unanimidade e com a concordância do Ministério Público que tenha intervenção principal, que a composição dos quinhões se realize mediante constituição de sociedade, convertendo-se o património hereditário em património social e assumindo os herdeiros a qualidade de sócios.

4 - Aos interessados compete ainda deliberar sobre o passivo e a forma do seu pagamento, bem como sobre a forma de cumprimento dos legados e demais encargos da herança.

5 - A deliberação dos interessados presentes vincula os que não comparecerem, salvo se não tiverem sido notificados com esta cominação.

Artigo 1113.º**(Leilão)**

- 1 - Na falta de deliberação nos termos do artigo 1111.º ou de acordo entre os interessados nos termos dos artigos anteriores, procede-se a leilão, no qual qualquer pessoa pode participar através de plataforma *on line*.
- 2 - Cada verba deve ser leiloada separadamente, salvo se todos os interessados concordarem ou o juiz determinar a formação de lotes.
- 3 - O herdeiro goza de direito de preferência e de dispensa do pagamento do preço oferecido até ao limite do valor da sua quota.
- 4 - **Estão excluídos do leilão os bens que, por força de lei ou de negócio**, não possam ser dela objecto, os que devam ser preferencialmente atribuídos a certos interessados e ainda os que hajam sido objeto de pedido de adjudicação.
- 5 - **(REVOGADO)**

Artigo 1114.º**(Avaliação)**

- 1 - **Até ao leilão**, qualquer interessado pode requerer a avaliação de bens, devendo indicar aqueles sobre os quais pretende que recaia a avaliação e as razões da não aceitação do valor que lhes é atribuído.
- 2 - O deferimento do requerimento de avaliação suspende **o leilão pelo prazo máximo de 30 dias**.
- 3 - A avaliação dos bens é, em regra, realizada por um único perito, nomeado pelo tribunal, salvo se:
 - a) O juiz entender necessário, face à complexidade da diligência, a realização de perícia colegial;
 - b) Os interessados requererem perícia colegial e indicarem, por unanimidade, os outros dois peritos que vão realizar a avaliação dos bens.
- 4 - A avaliação dos bens deve ser realizada no prazo de 30 dias, salvo se o juiz considerar adequada a fixação de prazo diverso.

Artigo 1115.º**(Pedidos de adjudicação de bens)**

- 1 - Se estiverem relacionados bens indivisíveis de que algum dos interessados seja comproprietário de, pelo menos, metade do respetivo valor e se o seu direito se fundar em título que o exclua do inventário ou, se não houver herdeiros legitimários, em doação ou legado do autor da herança, pode esse interessado requerer que a parte relacionada lhe seja adjudicada.
- 2 - Qualquer interessado pode formular pedido de adjudicação relativamente a quaisquer bens fungíveis, títulos de crédito ou valores mobiliários e demais instrumentos financeiros, na proporção da sua quota, salvo se a divisão em espécie puder acarretar prejuízo considerável.
- 3 - Os pedidos de adjudicação a que se referem os números anteriores são deduzidos na conferência de interessados.
- 4 - Os restantes interessados presentes são ouvidos sobre as questões da indivisibilidade ou do eventual prejuízo causado pela divisão, podendo qualquer dos interessados requerer que se proceda à avaliação, **devendo fazê-lo até ao leilão**.

Artigo 1116.º**(REVOGADO)**

Artigo 1117.º**(Composição igualitária dos quinhões a que não foram adjudicados bens por leilão)**

- 1 - Na falta de acordo sobre a composição dos quinhões dos interessados **a quem não foram adjudicados bens por leilão**, o juiz determina a formação de lotes que assegurem, quanto possível, que a todos os interessados são atribuídos bens da mesma espécie e natureza dos doados **e que foram leiloados**, procedendo-se depois ao sorteio entre os co-herdeiros.
- 2 - Se não for possível a formação de lotes nos termos do número anterior, por não haver bens da mesma espécie e natureza dos doados **ou que foram leiloados, os interessados são inteirados mediante sorteio entre vários lotes**, devendo o juiz, ao constituí-los, procurar assegurar o maior equilíbrio possível entre os mesmos.
- 3 - Os créditos que sejam litigiosos ou que não estejam suficientemente comprovados e os bens que não tenham valor são distribuídos proporcionalmente pelos interessados.

Artigo 1118.º**(Requerimento de redução de legados ou doações inoficiosas)**

- 1 - Qualquer herdeiro legitimário pode requerer, no confronto do donatário ou legatário visado, até à **abertura do leilão, a redução das doações ou legados que considere viciadas por inoficiosidade**.
- 2 - No requerimento apresentado, o interessado fundamenta a sua pretensão e especifica os valores, quer dos bens da herança, quer dos doados ou legados, que justificam a redução pretendida e, de seguida, são ouvidos, quer os restantes herdeiros legitimários, quer o donatário ou legatário requerido.
- 3 - Para apreciação do incidente, pode proceder-se, oficiosamente ou a requerimento de qualquer das partes, à avaliação dos bens da herança e dos bens doados ou legados, se a mesma já não tiver sido realizada no processo.
- 4 - A decisão incide sobre a existência ou inexistência de inoficiosidade e sobre a restituição dos bens, no todo ou em parte, ao património hereditário.

Artigo 1119.º**(Consequências da inoficiosidade)**

- 1 - Quando se reconheça que a doação ou o legado são inoficiosos, o requerido é condenado a repor, em substância, a parte que afetar a legítima, embora possa escolher, de entre os bens doados ou legados, os necessários para preencher o valor que tenha direito a receber.
- 2 - **Sobre os bens restituídos à herança pode haver leilão.**
- 3 - Quando se tratar de bem indivisível, o beneficiário da doação ou legado inoficioso deve restituir a totalidade do bem, quando a redução exceder metade do seu valor, abrindo-se licitação sobre ele entre os herdeiros legitimários e atribuindo-se ao requerido o valor pecuniário que tenha o direito de receber.
- 4 - Se, porém, a redução for inferior a metade do valor do bem, o legatário ou donatário requerido pode optar pela reposição em dinheiro do excesso.

MEDIDAS

JULHO 2023

Artigo 1120.º
(Mapa da partilha)

1 - Concluídas as diligências reguladas nas secções anteriores, procede-se à notificação dos interessados e do Ministério Público, quando este tenha intervenção principal, para, no prazo de 20 dias, apresentarem proposta de mapa da partilha, da qual constem os direitos de cada interessado e o preenchimento dos seus quinhões, de acordo com o despacho determinativo da partilha e os elementos resultantes da conferência de interessados.

2 - Decorridos os prazos para a apresentação das propostas de mapa de partilha, o juiz profere despacho a solucionar as divergências que existam entre as várias propostas de mapa de partilha e determina a elaboração do mapa de partilha pela secretaria, em conformidade com o decidido.

3 - Para a formação do mapa determina-se, em primeiro lugar, a importância total do ativo, somando-se os valores de cada espécie de bens conforme as avaliações e licitações efetuadas e deduzindo-se as dívidas, legados e encargos que devam ser abatidos, após o que se determina o montante da quota de cada interessado e a parte que lhe cabe em cada espécie de bens, e por fim faz-se o preenchimento de cada quota com referência às verbas ou lotes dos bens relacionados.

4 - No preenchimento dos quinhões observam-se as seguintes regras:

- a) Os bens leiloados são adjudicados ao que ofereceu o maior valor e os bens doados ou legados são adjudicados ao respetivo donatário ou legatário;
- b) A quota dos não conferentes ou dos que não adquiriram bens por leilão é integrada de acordo com o disposto no artigo 1117.º.

5 - Os interessados são notificados do mapa de partilha elaborado, podendo apresentar reclamações contra o mesmo.

Artigo 1121.º
(Produto do leilão)

Salvo aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 1113.º, aquele que adquirir bens por leilão deposita imediatamente o preço devido, que se destina a compor os quinhões dos herdeiros.

Artigo 1122.º
(Sentença homologatória da partilha)

1 - Depois de decididas todas as questões, o juiz profere sentença homologatória da partilha constante do mapa.

2 - Na eventualidade de se terem estipulado tornas nos termos do artigo 1111.º, n.º 2, alínea a), é notificado o interessado que tenha de as pagar, para as depositar.

3 - (REVOGADO)

4 - (REVOGADO)

2.3: Código do Registo Civil

2.3.1: Nota Introdutória

Tendo em vista a concretização prática das alterações propostas no âmbito do GTPR em matéria de habilitação de herdeiros, assegurando que haja administração profissional logo que decorridos seis meses a contar da abertura da sucessão sem que tenha sido feita a respetiva habilitação, altera-se o Código do Registo Civil com vista à implementação de mecanismos eletrónicos que permitam ao Conservador aferir que, entre a data do assento de óbito e a data do fim do prazo, não foi efetuada qualquer menção relativa à existência de habilitação de herdeiros.

2.3.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 202.º-B

Comunicações a efetuar pelos tribunais, conservatórias e notários

1 - Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, no prazo de cinco dias após o trânsito em julgado de decisão judicial que declare a habilitação de herdeiros ou da data em que seja lavrada escritura pública do mesmo ato, o respetivo tribunal ou notário comunicam a qualquer conservatória do registo civil a decisão judicial ou escritura que titule a habilitação de herdeiros através do envio, sempre que possível por via eletrónica, de certidão do título respetivo.

2 - Para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, o notário comunica a qualquer conservatória do registo civil, preferencialmente por via eletrónica, a instauração do processo de inventário.

3 - Para efeitos da verificação da observância do disposto no n.º 2 do artigo 2048.º do Código Civil, há notificação eletrónica ao conservador efetuada através do sistema informático de apoio ao Registo Civil, relativa ao incumprimento do prazo de seis meses a contar da abertura da sucessão para a feitura de habilitação de herdeiros.

2.4: Procedimento de Renúncia Abdicativa ao Direito de Propriedade

2.4.1: Nota Introdutória

Considerando os divergentes entendimentos da nossa doutrina acerca da possibilidade de se extinguir o direito de propriedade sobre coisas imóveis por renúncia abdicativa, em virtude de o legislador português não se ter manifestado expressamente em seu favor, e o facto de a renúncia abdicativa da propriedade imobiliária, aparentemente, não se verter numa propriedade efetiva de alguém, designadamente do Estado, originando problemas com a gestão dessa propriedade, consagram-se soluções legislativas inequívocas sobre a admissibilidade da renúncia abdicativa do direito de propriedade, criando-se um procedimento especial de renúncia abdicativa ao direito de propriedade de prédios rústicos e mistos.

Assim, o procedimento iniciará por disposições gerais aplicáveis à renúncia abdicativa ao direito de propriedade celebrada por escritura pública, por documento particular autenticado, ou através do procedimento, definindo uma série de pressupostos que terão imperiosamente de se verificar para que a renúncia possa ocorrer: a descrição do prédio no registo; o registo definitivo a favor do renunciante; a inexistência de ónus ou encargos sobre o prédio; a existência de configuração geométrica para os prédios rústicos e mistos sítos em municípios que dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou sistema de informação cadastral simplificada; e a existência de certidão emitida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional respetiva, que ateste a inexistência de danos ambientais resultantes de ação humana no prédio. Relativamente ao último pressuposto, procurando evitar que a renúncia deixe de se efetuar por demora na emissão da certidão, aceita-se o deferimento tácito da pretensão, se a mencionada certidão não for emitida em determinado prazo.

No que respeita ao procedimento de renúncia abdicativa ao direito de propriedade de prédios rústicos e mistos propriamente dito, atribui-se competência aos serviços de registo com competência para a prática de atos de registo predial para a sua tramitação e determina-se a sua gratuitidade. Do mesmo passo, definem-se os termos do pedido, da tramitação, da possibilidade de indeferimento e de impugnação da decisão de indeferimento, bem como as diligências subsequentes à conclusão do procedimento, a saber: i) a disponibilização ao renunciante de uma certidão permanente dos registos em vigor sobre o prédio, válida por três meses; ii) a informação ao serviço ou organismo público responsável pela administração do património do Estado, para efeitos de inscrição do prédio no Sistema de Informação dos Imóveis do Estado, mediante disponibilização de certidão permanente dos registos em vigor, válida por três meses; iii) e a comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) para que promova a respetiva inscrição matricial a favor do Estado e à Autoridade Nacional de Cadastro para atualização da informação cadastral sempre que o prédio esteja inscrito na Carta Cadastral.

Além disso, determina-se que, assim que as condições técnicas o permitam, a inscrição do prédio no Sistema de Informação dos Imóveis do Estado e a comunicação à AT serão efetuadas de forma automática, por interoperabilidade entre o sistema informático de suporte ao registo predial e os respetivos sistemas informáticos.

2.4.2: Proposta Legislativa

PROCEDIMENTO DE RENÚNCIA ABDICATIVA AO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE IMÓVEIS

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º

Renúncia abdicativa ao direito de propriedade

1 – A renúncia abdicativa ao direito de propriedade pode ser celebrada por escritura pública ou por documento particular autenticado.

2 – A renúncia abdicativa ao direito de propriedade de prédios rústicos e mistos pode, ainda, ser efetuada através do procedimento especial criado por este decreto-lei.

Artigo 2.º

Pressupostos da renúncia abdicativa ao direito de propriedade

1 – São pressupostos da renúncia abdicativa ao direito de propriedade:

- a) A descrição do prédio no registo;
- b) O registo definitivo a favor do renunciante;
- c) A inexistência de ónus ou encargos sobre o prédio;
- d) A existência de configuração geométrica para os prédios rústicos e mistos sítos em municípios que dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou sistema de informação cadastral simplificada;
- e) Certidão emitida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional respetiva, que ateste a inexistência de danos ambientais resultantes de ação humana no prédio.

2 – Para efeitos de aplicação da alínea e) do número anterior, consideram-se prédios com danos ambientais, aqueles em que se verifique a deposição inadequada de resíduos ou a contaminação do solo, águas subterrâneas ou superfície por substâncias tóxicas, designadamente resíduos industriais, produtos químicos e hidrocarbonetos e que necessitam de ser recuperados e reabilitados para utilização urbana, agrícola ou florestal, incluindo os prédios rústicos com pavimentos ou ocupados por estruturas agrícolas abandonadas, cuja remoção implique custos relevantes.

3 – O documento previsto na alínea e) do número anterior deve ser emitido no prazo de três meses a contar da data da formulação do pedido, considerando-se tacitamente deferida a pretensão se o documento não for emitido naquele prazo.

4 – Na situação prevista na parte final do número anterior, a certidão é substituída por declaração do renunciante na qual atesta não ter conhecimento da existência de danos ambientais sobre o prédio que impliquem encargos adicionais com a sua recuperação e prova de que a certidão foi requerida.

CAPÍTULO II

Procedimento de renúncia abdicativa ao direito de propriedade de prédios rústicos

Artigo 3.º

Competência

O procedimento especial de renúncia abdicativa ao direito de propriedade de prédios rústicos e mistos cabe aos serviços de registo com competência para a prática de atos de registo predial.

Artigo 4.º

Gratuidade

O procedimento especial a que se refere o presente capítulo é gratuito.

Artigo 5.º

Pedido do procedimento

- 1 – Os interessados formulam o seu pedido junto do serviço de registo competente, presencialmente ou pelo correio.
- 2 – O pedido pode ainda ser efetuado por via eletrónica, a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.
- 3 – O pedido deve conter a identificação do renunciante e do prédio a que respeita, bem como a manifestação da sua intenção de renunciar ao direito de propriedade.
- 4 – A assinatura do renunciante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante o funcionário do serviço de registo no momento do pedido, que confirma a declaração do interessado.
- 5 – O pedido pode ser efetuado por mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o efeito.

Artigo 6.º

Tramitação do procedimento

- 1 – O serviço de registo efetua a verificação dos pressupostos referidos no artigo 2.º e procede à apreciação do pedido.
- 2 – As deficiências do pedido são notificadas ao renunciante para, no prazo de dez dias, proceder ao respetivo aperfeiçoamento, sob pena de indeferimento do procedimento.
- 3 – Quando não existam deficiências, ou as mesmas tenham sido supridas no prazo previsto no número anterior, o serviço de registo procede à anotação no Diário do facto sujeito a registo e à elaboração imediata do registo de aquisição a favor do Estado.

Artigo 7.º**Indeferimento**

O procedimento é indeferido, designadamente, quando não se verifique algum dos pressupostos previstos no artigo 2.º, por despacho fundamentado, sendo notificado o renunciante.

Artigo 8.º**Impugnação em caso de indeferimento**

O renunciante pode impugnar a decisão de indeferimento nos termos previstos nos artigos 140.º e seguintes do Código do Registo Predial.

Artigo 9.º**Diligências subsequentes**

1 – Concluído o procedimento com a realização do registo de aquisição a favor do Estado, o serviço de registo procede às seguintes diligências:

- a) Disponibiliza ao renunciante uma certidão permanente dos registos em vigor sobre o prédio, válida por três meses;
- b) Informa o serviço ou organismo público responsável pela administração do património do Estado, para efeitos de inscrição do prédio no Sistema de Informação dos Imóveis do Estado, mediante disponibilização de certidão permanente dos registos em vigor, válida por três meses;
- e
- c) Comunica à AT para que promova a respetiva inscrição matricial a favor do Estado e à Autoridade Nacional de Cadastro para atualização da informação cadastral sempre que o prédio esteja inscrito na Carta Cadastral.

2 – Quando as condições técnicas o permitam, a inscrição do prédio no Sistema de Informação dos Imóveis do Estado e a comunicação à AT são efetuadas de forma automática, por interoperabilidade entre o sistema informático de suporte ao registo predial e os respetivos sistemas informáticos.

Artigo 10.º**Aplicação subsidiária**

Ao procedimento estabelecido neste diploma são aplicáveis, subsidiariamente, as disposições do Código do Registo Predial.

Artigo 11.º**Gestão dos prédios**

O serviço ou organismo público responsável pela administração do património do Estado deverá promover a gestão responsável destes prédios, designadamente entregando a gestão dos mesmos a entidades públicas ou privadas.

2.5: Código do Notariado

2.5.1: Nota Introdutória

As alterações sugeridas ao Código do Notariado (CN) visam impedir as situações de fracionamento ilegal da propriedade rústica, que advêm, designadamente, da impossibilidade de se verificar nos atos ou negócios jurídicos sobre prédios a sua localização e de visualizar a respetiva configuração geométrica, bem como da possibilidade de inscrição matricial e registal de novos prédios resultantes de divisão informal em sobreposição com prédios já inscritos ou registados.

Nesse sentido, altera-se o CN de modo que, progressivamente, em todos os atos e negócios jurídicos em que se identifiquem prédios, se apresente ao titular a configuração geométrica do prédio objeto do ato ou negócio jurídico. Pretende-se, igualmente, evitar a hipótese de se realizarem atos ou negócios jurídicos tendo por objeto prédios omissos na matriz, admitindo-se apenas essa possibilidade quando a inscrição na matriz não for devida ou, no caso de os prédios estarem omissos na matriz, por ainda não estarem inscritos na Carta Cadastral ou por não estar em vigor o Sistema de Informação Cadastral Simplificada. Ademais, consigna-se que, à medida que os dados constantes da matriz, do cadastro e do registo se encontrem plenamente harmonizados, já não será admissível que nos instrumentos respeitantes a factos sujeitos a registo, a identificação dos prédios possa ser feita em harmonia com o simples pedido de correção ou alteração dos dados da matriz, ou se aceitem dispensas de harmonização de áreas entre os dados constantes da matriz e do registo.

Por outro lado, com vista a obviar à eventual não aplicação de regras legais limitadoras do fracionamento em atos de aquisição do direito de propriedade por usucapião, reveem-se as regras aplicáveis, definindo-se um processo mais exigente e rigoroso, reforçando-se a produção de prova. Deste modo, alteram-se normas do CN respeitantes à escritura de justificação, no sentido de se passar a exigir, a par de prova testemunhal, prova documental que também confirme a alegação das circunstâncias de facto que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

2.5.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalada a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 57.º

(Menções relativas à matriz)

1 - Nos instrumentos em que se descrevam prédios rústicos, urbanos ou mistos, deve indicar-se o número da respetiva inscrição na matriz, **quando devida ou, no caso de nela ainda estarem omissos por não estarem inscritos na Carta Cadastral ou por não estar em vigor o Sistema de**

Informação Cadastral Simplificada, consignar-se a declaração de haver sido apresentada no serviço de finanças a participação para a inscrição.

2 - A prova dos artigos matriciais é feita pela exibição de caderneta predial ou da certidão de teor da inscrição matricial, **válida nos termos legais.**

3 - A participação para a inscrição na matriz, quando se trate de prédio omissos que nela deva ser inscrito **ou, no caso de nela ainda estarem omissos por não estarem inscritos na Carta Cadastral ou por não estar em vigor o Sistema de Informação Cadastral Simplificada,** que nela deva ser inscrito, prova-se pela exibição de comprovativo da entrega nos serviços da Autoridade Tributária e Aduaneira, com antecedência não superior a um ano.

Artigo 58.º

Harmonização com a matriz e o registo

1 - Nos instrumentos respeitantes a factos sujeitos a registo, a identificação dos prédios deve ser feita em harmonia com a inscrição da matriz ou o pedido de correção ou alteração desta, quanto à localização, área e artigo de matriz tratando-se de prédios rústicos onde vigore o **cadastro predial** e quanto à área e artigo da matriz tratando-se de prédios rústicos situados em área onde não vigore o cadastro geométrico e prédios urbanos.

2 - **A apresentação de prova de pendência do pedido de alteração ou retificação prevista no número anterior apenas será admissível nos casos em que não se verifique a harmonização entre os dados constantes da matriz, do cadastro e do registo.**

3 - Nos instrumentos referidos no número anterior a identificação dos prédios também deve ser feita em harmonia com a respetiva descrição predial, salvo se os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente ou de simples erro de medição.

4 - Caso exista diferença, quanto à área, entre a descrição e a inscrição matricial ou, tratando-se de prédio não descrito, entre o título e a inscrição matricial, é dispensada a harmonização se a diferença não exceder, em relação à área maior:

- a) 20 %, nos prédios rústicos não submetidos ao cadastro geométrico;
- b) 5 %, nos prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico;
- c) 10 %, nos prédios urbanos ou terrenos para construção.

5 - O erro de medição a que se refere o n.º 2 comprova-se nos termos previstos no Código do Registo Predial.

6 - **A dispensa de harmonização prevista nos números 2, 3 e 4 do artigo anterior, só será admitida até que os dados da matriz, do registo e do cadastro, se encontrem harmonizados.**

Artigo 58.º-A

(Menções relativas à informação cadastral)

1 - Nos instrumentos em que se descrevam prédios deve apresentar-se a configuração geométrica e o respetivo número obtida através do sistema de informação cadastral em vigor, quando aquela deva existir.

2 - Nos instrumentos referidos no número anterior, deve indicar-se o número de identificação do prédio (NIP), quando exista.

3 - Existindo número de identificação do prédio (NIP), no instrumento não são necessárias as menções relativas à matriz e à descrição predial.

Artigo 89.º

Justificação para estabelecimento do trato sucessivo no registo predial

1 - A justificação, para os efeitos do n.º 1 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.

2 - Quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada, devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

3 - A menção das circunstâncias de facto que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião deve ser confirmada também através de prova documental.

Artigo 91.º

Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo no registo predial

1 - A justificação, nos termos do n.º 3 do artigo 116.º do Código do Registo Predial, consiste na afirmação, feita pelo interessado, das circunstâncias em que se baseia a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes.

2 - A esta justificação é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 89.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

2.6: Código do Registo Predial

2.6.1: Nota Introdutória

As alterações sugeridas ao Código de Registo Predial (CRPredial) visam, de igual modo, impedir as situações de fracionamento ilegal da propriedade rústica, que advêm, designadamente, da possibilidade de inscrição matricial e registal de novos prédios resultantes de divisão informal em sobreposição com prédios já inscritos ou registados.

Nesse sentido, altera-se o CRPredial de modo que, se possibilite a consulta ao Conservador de visualizadores de prédios cadastrados e com representação gráfica georreferenciada. Evita-se, assim, a hipótese de se realizarem registos prediais que tenham por objeto prédios omissos na matriz, admitindo-se apenas essa possibilidade quando a inscrição na matriz não for devida ou, no caso de os prédios estarem omissos na matriz, por ainda não estarem inscritos na Carta Cadastral ou por não estar em vigor o Sistema de Informação Cadastral Simplificada. Ademais, consigna-se que, à medida que os dados constantes da matriz, do cadastro e do registo, se encontrem plenamente harmonizados, já não será admissível que no registo, a identificação dos prédios possa ser feita em harmonia com o simples pedido de correção ou alteração dos dados da matriz, ou se aceitem dispensas de harmonização de áreas entre os dados constantes da matriz e do registo.

Por outro lado, com vista a obviar à eventual não aplicação de regras legais limitadoras do fracionamento em processos de justificação com invocação da usucapião, reveem-se as regras aplicáveis, definindo-se um processo mais exigente e rigoroso, reforçando-se a produção de prova. Deste modo, alteram-se normas do CRPredial relativas ao processo de justificação, no sentido de se passar a exigir, a par de prova testemunhal, prova documental que também confirme a alegação das circunstâncias de facto que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

2.6.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 28.º-D

(Harmonização da matriz, cadastro e registo)

A dispensa de harmonização prevista nos artigos 28.º-A a 28.º-C só será admitida até que os dados da matriz, do registo e do cadastro se encontrem harmonizados.

Artigo 31.º

Prova da situação matricial

1 - Para a realização de atos de registo deve ser feita prova da inscrição na matriz **ou da pendência** de pedido de alteração ou retificação.

2 - **A apresentação de prova de pendência do pedido de alteração ou retificação prevista no número anterior apenas será admissível nos casos em que não se verifique a harmonização entre os dados constantes da matriz, do cadastro e do registo.**

3 - A prova da inscrição na matriz deve ser obtida pelo serviço de registo mediante acesso direto à informação constante da base de dados das entidades competentes ou, em caso de impossibilidade, mediante emissão gratuita do documento comprovativo por tais entidades, a solicitação oficiosa do serviço de registo.

4 - Se a declaração para inscrição na matriz, ou o pedido da sua alteração ou retificação não tiverem sido feitos pelo proprietário ou possuidor, deve ser feita prova de que o interessado, sendo terceiro, deu conhecimento às entidades competentes **da omissão**, alteração ou erro existente.

5 - A declaração para inscrição na matriz, ou o pedido da sua alteração ou rectificação, pode ser feita pelos serviços de registo, a pedido do interessado e de acordo com as declarações por ele prestadas.

6 - A prova exigida no n.º 1 é dispensada para os cancelamentos de registos e ainda se já tiver sido feita perante serviço de registo ou no acto sujeito a registo há menos de um ano.

Artigo 72.º-A

(Consulta de elementos cadastrais)

Com vista a apreciar a viabilidade do registo quanto à identidade do prédio, o conservador deve consultar os visualizadores de prédios cadastrados e com representação gráfica georreferenciada acessíveis através do Balcão Único do Prédio (BUPi), bem como a plataforma de apoio à decisão sobre o fracionamento integrada no Sistema de Monitorização da Ocupação do Solo acessível na página da internet da Autoridade Nacional de Cadastro Predial.

Artigo 117.º-C

Meios de prova

1 - Com o pedido devem ser apresentados os seguintes meios de prova:

- a) Testemunhas, em número de três;
- b) Documentos comprovativos das transmissões anteriores e subsequentes ao facto justificado a respeito das quais se não alegue a impossibilidade de os obter;
- c) **Sendo invocada a usucapião como causa de aquisição, a alegação das circunstâncias de facto que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião deve ser confirmada também através de prova documental.**

d) Outros documentos que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido.

2 - Às testemunhas, referidas na alínea a) do número anterior, aplica-se o disposto quanto aos declarantes no processo de justificação notarial.

2.7: Procedimento de Identificação e Reconhecimento de Prédio Rústico ou Misto Sem Dono Conhecido

Nota Justificativa

O Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/2019, de 9 de outubro, consagra o procedimento de identificação e reconhecimento da situação de prédio rústico ou misto sem dono conhecido e seu registo a favor do Estado, bem como o seu regime de administração.

No decurso dos trabalhos do GTPR foram, por várias vezes, afloradas algumas hesitações, maioritariamente resultantes da articulação ou interligação deste regime com o Sistema de Informação Cadastral Simplificada, designadamente quanto ao momento de início do procedimento, atento o disposto no seu artigo 3.º.

Efetivamente, neste preceito estabelecem-se duas presunções:

- A do n.º 1, onde se dispõe que se presume “*sem dono conhecido o prédio rústico ou misto que, por omissão de descrição no registo predial ou de inscrição na matriz, não integre o património público ou privado do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, ou o património de pessoas singulares, ou de pessoas coletivas de direito privado, público ou de natureza associativa, cooperativa ou comunitária, não havendo posse nos termos de um direito real ou pessoal de gozo (...)*”;
- E a do n.º 2, que presume “*sem dono conhecido o prédio rústico ou misto cujo titular, findo o prazo de gratuidade emolumentar e tributária previsto no sistema de informação cadastral simplificada, não esteja identificado*”.

Face à complexidade do procedimento regulado nos artigos 5.º e seguintes, bem como à extensão do prazo de vigência do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, à data de hoje não foi iniciado qualquer procedimento enquadrável no Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, com a redação atual.

Tal circunstância preocupou o GTPR, porquanto o regime jurídico de reconversão da paisagem, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 28-A/2020, de 26 de junho, na sua versão atual, remete, no seu artigo 23.º, para o regime jurídico do prédio sem dono conhecido. No contexto do regime jurídico de reconversão da paisagem foram já aprovadas várias Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP), no âmbito das quais serão desenvolvidas operações, que têm *timings* específicos e são financiadas pelo Plano de Recuperação e Resiliência.

Assim, inicialmente ponderou-se a introdução de algumas alterações ao Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, de forma a agilizar o início do procedimento de identificação, porquanto a interpretação que tem vindo a ser expressa pelo Ministério da Justiça se traduz numa prevalência da presunção constante do n.º 2 do artigo 3.º, o que, na prática, significa que, só após o período de vigência do regime previsto no Sistema de Informação Cadastral Simplificada, se iniciará tal procedimento.

Contudo, para além deste constrangimento, verifica-se também que a aplicação de um diploma gizado para todo o território nacional não responde a todas as necessidades decorrentes do desenvolvimento de uma operação integrada, numa área delimitada, com um programa e um financiamento agregados.

Concluiu o Grupo de Trabalho que a melhor solução seria a publicação de um regime especial para as Áreas Integradas de Gestão da Paisagem, assunto em estudo na Direção-Geral do Território.

2.8: Procedimento Especial de Justificação de Prédio Rústico e Misto Omisso

2.8.1: Nota Introdutória

Com vista a obviar à eventual não aplicação de regras legais limitadoras do fracionamento no âmbito do procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto omisso, constante do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro, reforçou-se a produção de prova.

Deste modo, é proposta a alteração do procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto omisso no sentido de se passar a exigir, a par de prova testemunhal, prova documental que também confirme a alegação das circunstâncias de facto que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.

2.8.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerido encontra-se assinalados a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 19.º-B

Pedido

1 - No pedido de instauração do procedimento, que é da competência exclusiva do conservador, o interessado deve, para o efeito, apresentar o respetivo formulário, devidamente preenchido, aprovado por deliberação do conselho diretivo do IRN, I. P.

2 - No pedido, o interessado:

a) Solicita o suprimento do documento em falta e indica a causa da aquisição, as razões que impossibilitam a sua comprovação pelos meios normais e as circunstâncias em que baseia a aquisição originária;

b) Alega expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião;

c) Identifica o prédio objeto do direito justificando através das menções necessárias à abertura da sua descrição.

3 - Com o pedido o interessado apresenta:

a) Declarações prestadas por três declarantes, com assinaturas reconhecidas presencialmente, salvo se forem feitas perante o funcionário do serviço de registo no momento do pedido, que confirmem as declarações do interessado;

b) **Prova documental que também confirme a alegação das circunstâncias de facto que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião.**

c) Outros documentos que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido.

4 - Do pedido, bem como das declarações previstas na alínea a) do número anterior, deve constar a afirmação de que os declarantes são admitidos, não se verificando alguma das hipóteses de incapacidade e inabilidade previstas no Código do Notariado para a justificação notarial.

5 - A justificação pode ser pedida por mandatário com procuração que lhe confira poderes especiais para o ato.

2.9: Resolução Alternativa de Litígios

2.9.1: Nota Introdutória

No âmbito do segundo relatório do GTPR foi considerada de particular importância a utilização de meios alternativos de resolução de conflitos em matéria de divisão de coisa comum e de cessação da compropriedade, propondo-se, designadamente, a consolidação destes instrumentos a nível local e a sua expansão nacional.

Neste contexto o Ministério da Justiça facultou um projeto de alteração ao Despacho Normativo n.º 13/2018, de 9 de novembro, da Secretária de Estado da Justiça, que regulamenta a atividade do sistema público de mediação familiar (SMF) e que aprova o Regulamento dos Procedimentos de Seleção de Mediadores para prestar Serviços de Mediação no Sistema de Mediação Familiar.

Não obstante o SMF já poder ser utilizado genericamente para mediar conflitos no âmbito de relações familiares, com o projeto de alteração alarga-se o elenco exemplificativo das matérias abrangidas, dando expressão à partilha por divórcio e por herança, clarifica-se o âmbito de competência territorial do sistema e consagra-se a existência de uma nova lista (única) de mediadores familiares aptos à condução de procedimentos de mediação à distância, indo assim ao encontro das propostas apresentadas.

2.9.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 1.º

Objeto

O presente despacho normativo procede à alteração do Despacho Normativo n.º 13/2018, de 9 de novembro, da Secretária de Estado da Justiça, que regulamenta a atividade do sistema de mediação familiar (SMF) e aprova o Regulamento dos Procedimentos de Seleção de Mediadores para prestar Serviços de Mediação no Sistema de Mediação Familiar.

Artigo 2.º

Alteração ao Despacho Normativo n.º 13/2018, de 9 de novembro

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º e 5.º do Despacho Normativo n.º 13/2018, de 9 de novembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

Princípios da mediação familiar

1 - O SMF rege a sua atividade pelos princípios gerais consagrados na Lei n.º 29/2013, de 19 de abril, e ainda pelas garantias de celeridade, proximidade e flexibilidade.

2 - A mediação familiar pode realizar-se em qualquer local que se revele adequado para o efeito e que tenha sido disponibilizado por entidades públicas ou privadas, bem como através de plataforma eletrónica que habilite a conversação em tempo real, com transmissão de som e imagem e cuja escolha reúna o consenso das partes a mediar e do mediador.

Artigo 3.º

Organização, gestão e funcionamento do sistema

1 - O SMF funciona com base em plataforma eletrónica desenvolvida para a tramitação dos processos de mediação e com recurso a mediadores familiares inscritos em listas organizadas pela Direção-Geral da Política de Justiça (DGPJ) e publicitadas no seu sítio eletrónico.

2 - Para além das listas de mediadores familiares organizadas por circunscrição territorial, existe uma lista única integrada pelos mediadores que se declarem aptos à condução de procedimentos de mediação em modalidade não presencial, mediante recurso a plataforma eletrónica que habilite a conversação em tempo real, com transmissão de som e imagem, a qual é publicitada nos termos previstos no número anterior.

3 - A gestão e funcionamento do SMF são assegurados pela DGPJ, à qual incumbe, designadamente:

- a) O registo e a triagem dos pedidos;
- b) A designação do mediador responsável por cada caso; e
- c) A indicação dos locais protocolados disponíveis para a realização das sessões de mediação.

4 - Compete à DGPJ organizar e manter a plataforma a que se refere o n.º 1, bem como manter atualizadas as listas referidas no mesmo preceito.

5 - **No prazo de 30 dias a contar da publicitação das circunscrições territoriais, todos os mediadores habilitados a prestar os seus serviços no SMF devem indicar as listas em que pretendam exercer atividade, com indicação dos dados profissionais previstos no n.º 7.**

6 - Findo o prazo previsto no número anterior, a DGPJ publicita no respetivo sítio eletrónico, nos 15 dias subseqüentes, as listas de mediadores, territorialmente organizadas.

7 - As listas de mediadores contêm o nome profissional do mediador, o seu domicílio, endereço de correio eletrónico e contacto telefónico profissionais.

Artigo 4.º

Competência material

O SMF tem competência para mediar conflitos no âmbito de relações familiares, nomeadamente nas seguintes matérias:

- a) Regulação, alteração e incumprimento do regime de exercício das responsabilidades parentais;
- b) Divórcio e separação de pessoas e bens;
- c) Conversão da separação de pessoas e bens em divórcio;
- d) Reconciliação dos cônjuges separados;
- e) Atribuição e alteração de alimentos, provisórios ou definitivos;
- f) Privação do direito ao uso dos apelidos do outro cônjuge;
- g) Autorização do uso dos apelidos do ex-cônjuge ou da casa de morada da família;
- h) Prestação de alimentos e outros cuidados aos ascendentes pelos seus descendentes na linha reta.
- i) **Partilha por divórcio e por herança.**

Artigo 5.º**Intervenção do SMF**

Podem ser realizadas mediações através do SMF em todo o território nacional, ou a partir do estrangeiro, mediante recurso a plataforma eletrónica que habilite a conversação em tempo real, com transmissão de som e imagem, sempre que os acordos que se visem celebrar no contexto de procedimentos de mediação aí desenvolvidos se destinem a produzir efeitos, no todo ou em parte, em território nacional.»

Artigo 3.º**Entrada em vigor**

O presente despacho normativo entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

2.10: Regime Jurídico dos Administradores Profissionais

2.10.1: Nota Introdutória

No segundo relatório do GTPR foram apresentadas as propostas conexas com a gestão das heranças jacentes ou das heranças indivisas (pontos 2.2.3 e 2.2.9), em cujo âmbito se identificou a possibilidade de nomeação de um administrador profissional de herança munido dos necessários poderes de administração ordinária e extraordinária da massa patrimonial das heranças.

Essa nova figura de administração visa tornar mais efetiva e agilizar a gestão ativa do património da herança, potenciadora da satisfação dos interesses públicos e/ou dos particulares cujos interesses se interligam, de alguma forma, com a existência da herança e com a boa gestão dos respetivos ativos, pertinentemente, os herdeiros.

Para esse efeito, apresenta-se uma proposta normativa que suporte a criação da figura jurídica do administrador profissional de herança, numa perspetiva de diploma base que enuncie os princípios e características fundamentais dessa figura e permita o respetivo desenvolvimento em legislação posterior, firmadas que fiquem as opções de política legislativa e administrativa subjacentes ao enquadramento de regulação funcional, financeira e administrativa desta profissão.

O Grupo de Trabalho sinaliza que esta proposta beneficiou de sensível inspiração no Estatuto dos Administradores Judiciais, disposto na Lei n.º 22/2013, de 26 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 9/2022, de 11 de janeiro, uma vez que se considerou que esse Estatuto está apto a ser moldado para integrar esta nova figura de administração, uma vez que acautela, sem prejuízo da devida adaptação, os níveis de regulamentação fundamentais à existência do Administrador Profissional de Herança.

Nesse âmbito, identificam-se os planos do acesso e exercício da atividade, dos direitos e deveres dos administradores, do acompanhamento, fiscalização e disciplina pela entidade responsável e do regime sancionatório.

Porém, compreendendo-se que o mandato concedido a este Grupo de Trabalho não suporta a expansão da presente proposta à modificação de um estatuto jurídico de uma atividade distinta, sem conexão estrita à propriedade rústica, optou-se pela alternativa de enunciação do regime quadro do administrador profissional de herança.

A apresentação de uma proposta normativa aberta justifica-se pela percepção do Grupo de Trabalho de que existem áreas desta atividade que exigem prévias opções políticas sobre a forma de regulação e o domínio institucional a criar para o acompanhamento deste tipo de administração e dos agentes que a promovam, bem como sobre os regimes remuneratórios, disciplinares e sancionatórios que devem ser criados, com algumas matérias que se integram na reserva relativa de competência legislativa da Assembleia da República.

2.10.2: Proposta Legislativa

Administrador Profissional da Herança

Lei n.º xxx/2023, de xxx

Sumário: Estabelece o estatuto do administrador profissional da herança.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece o estatuto do administrador profissional da herança.

Artigo 2.º

Noção de administrador profissional da herança

O administrador profissional da herança é a pessoa singular incumbida de gerir a herança jacente ou indivisa nos termos previstos no presente estatuto e na lei.

Artigo 3.º **Habilitação**

1 - Podem ser administradores profissionais da herança, as pessoas singulares que, cumulativamente:

- a) Tenham uma licenciatura e experiência profissional adequadas ao exercício da atividade;
- b) Frequentem estágio profissional promovido para o efeito;
- c) Obtenham aprovação em exame de admissão especificamente organizado para avaliar os conhecimentos adquiridos durante o período de estágio profissional;
- d) Não se encontrem em nenhuma situação de incompatibilidade para o exercício da atividade;
- e) Sejam pessoas idóneas para o exercício da atividade.

2 - Para os efeitos da alínea a) do número anterior, considera-se licenciatura e experiência profissional adequadas ao exercício da atividade aquelas que, apreciadas conjuntamente, atestem a existência de formação de base e experiência do candidato na generalidade das matérias sobre que versa o exame de admissão.

Artigo 4.º **Designação do administrador profissional da herança**

1 – O administrador profissional de herança é nomeado:

- a) Pelo tribunal, oficiosamente ou a requerimento do Ministério Público ou de qualquer interessado;
- b) Pelos serviços do registo;
- c) Por disposição testamentária;
- d) Por deliberação dos interessados que, no total, detenham mais de metade do património hereditário;

2 – À nomeação de administrador profissional pelo tribunal aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime do processo de curadoria provisória dos bens do ausente.

3 – As funções de administrador profissional da herança só podem ser exercidas por pessoas integradas em listas oficiais de administradores profissionais da herança, organizadas nos termos a definir em diploma próprio.

Artigo 5.º **Atividade do administrador profissional da herança**

Sem prejuízo do disposto no presente estatuto, o regime de incompatibilidades, impedimentos, excusas e suspensões, os deveres de idoneidade, as condições de seleção, de formação, de inscrição e de exercício de atividade do administrador profissional da herança, bem como o respetivo regime sancionatório, de remuneração e as competências da entidade responsável pelo acompanhamento, fiscalização e disciplina dos administradores profissionais são definidos em diploma próprio.

CAPÍTULO II **Direitos e deveres do administrador profissional da herança**

Artigo 6.º **Direitos do administrador profissional da herança**

1 - No exercício das suas funções, o administrador profissional da herança goza dos direitos a:

- a) Consultar as bases de dados da administração tributária, da segurança social, das conservatórias do registo civil, predial, comercial e de veículos, dos sistemas de informação cadastral e de outros registos e arquivos semelhantes, na medida necessária ao exercício das competências que lhe são legalmente atribuídas, de acordo com o disposto no artigo 749.º do

MEDIDAS

JULHO 2023

Código de Processo Civil, aplicável com as devidas adaptações, e em termos a definir por portaria;

b) Possuir documento de identificação profissional, com características definidas em diploma próprio, que atesta a qualidade de administrador profissional da herança;

c) Ser remunerado a cargo da herança.

2 – O administrador profissional da herança goza, ainda, do direito de ser dotado de poderes de gestão e de liquidação da herança jacente ou de gestão da herança indivisa, em obediência ao disposto nos artigos 2048.º, 2084.º e 2101.º do Código Civil.

Artigo 7.º**Deveres e obrigações do administrador profissional da herança**

O administrador profissional da herança deve no exercício das suas funções e fora delas:

a) Considerar-se servidor da justiça e do direito e, como tal, mostrar-se digno da honra e das responsabilidades que lhe são inerentes.

b) Atuar com absoluta independência e isenção, estando-lhe vedada a prática de quaisquer atos que, para seu benefício ou de terceiros, possam pôr em crise a herança, devendo orientar sempre a sua conduta para a maximização da satisfação dos interesses dos herdeiros em cada um dos processos que lhe sejam confiados.

c) Fazer um correto uso dos poderes e obrigações previstos na lei para a administração dos bens a seu cargo;

d) Cumprir os legados e demais encargos da herança, à semelhança do que se encontra previsto para o testamenteiro, nos termos do disposto no artigo 2327.º do Código Civil;

e) Praticar atos de administração extraordinária e de disposição, por deliberação dos co-herdeiros, nos termos previstos na lei;

f) Assegurar o exercício pleno dos poderes e deveres da propriedade imobiliária e a gestão efetiva do património da herança jacente ou da herança indivisa, nos termos previstos no Código Civil;

g) Informar, no início de funções, a entidade responsável ou os herdeiros sobre o plano de gestão, que contribua para o melhor desempenho económico do património da herança jacente ou da herança indivisa, e atualizar esse plano decorridos dois anos sobre o seu início;

h) Prestar anualmente e divulgar publicamente as contas de gestão da herança jacente ou da herança indivisa, nos termos definidos na lei;

i) Reportar à entidade responsável, anualmente, as diligências realizadas para identificação e habilitação legal dos herdeiros da herança jacente;

j) Comunicar, preferencialmente por via eletrónica, com a antecedência mínima de 15 dias, à entidade responsável pelo seu acompanhamento, fiscalização e disciplina qualquer mudança de domicílio profissional, bem como a informação atinente ao novo domicílio;

k) Contratar seguro de responsabilidade civil profissional obrigatório que cubra o risco inerente ao exercício das suas funções, sendo o montante do risco coberto definido em diploma próprio;

l) Frequentar as ações de formação contínua definidas em diploma próprio pela entidade responsável pelo acompanhamento, fiscalização e disciplina da sua atividade, competindo à mesma estabelecer os protocolos que julgue necessários para esse efeito, designadamente com universidades, centros de formação profissional legalmente reconhecidos, associações representativas dos administradores de herança e com associações profissionais de direito público;

m) Fornecer à entidade responsável pelo acompanhamento, fiscalização e disciplina, a informação necessária que possibilite a avaliação do seu desempenho, nos termos definidos pela referida entidade;

n) Ao subcontratar qualquer entidade nos respetivos processos, deve celebrar com o subcontratante um contrato escrito no qual, expressamente, se definam, entre outros, o objeto contratual e os deveres e os direitos que assistem a ambas as partes.

Artigo 8.º
Entrada em vigor

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

2.11: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Nota Justificativa

O Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, constituiu um marco na modernização da tributação estática do património, materializando um novo sistema de avaliação da propriedade urbana assente em pilares de objetividade, simplicidade e coerência.

Contudo, relativamente à propriedade rústica, perdura o preexistente sistema de avaliação e de determinação dos valores patrimoniais tributários, com o reconhecimento do diferimento de uma reforma estrutural do mesmo até ao momento da expansão do conhecimento territorial por via de processos cadastrais.

O anacronismo desse sistema de avaliação demanda uma revisão da tributação do património neste capítulo, para que a política fiscal possa ser um instrumento efetivo de suporte às políticas sobre o território, que potenciem o uso racional do mesmo e a superação das dificuldades identificadas pelo GTPR nos anteriores relatórios.

O GTPR tomou conhecimento do projeto em curso na Autoridade Tributária e Aduaneira para essa revisão e dos seus desenvolvimentos, pelo que não apresenta propostas legislativas de alteração ao Código do IMI na redação vigente, considerando que o processo de revisão deve ponderar a recomendação formulada no ponto 4.2.9, do 2.º relatório apresentado.

O Grupo de Trabalho expressa satisfação pelos contributos apresentados, neste âmbito, por cidadãos e empresas na sequência da divulgação do 2.º relatório, que espelham a recetividade das propostas alcançadas e demonstram o interesse dessas entidades em participar com ideias e propostas para que a tributação do património possa auxiliar o desbloqueio da gestão da propriedade rústica, potencie a resolução de impasses em patrimónios comuns e a reestruturação fundiária do território, combatendo os fenómenos de abandono factual desta propriedade e os impactos nefastos deles resultantes.

Estes contributos surgem-nos como relevantes e valiosos, pelo que igualmente o Grupo de Trabalho recomenda que sejam objeto de aturada reflexão no âmbito da revisão da tributação do património sobre a propriedade rústica.

2.12: Custas, Emolumentos, Apoios e Incentivos

2.12.1: Nota Introdutória

No 2.º relatório divulgado, o GTPR evidenciou a importância dos incentivos financeiros e/ou de desoneração de custos económicos (vide pontos 2.1.2, 4.1.8, 4.2.8) conexos com a resolução das partilhas de heranças ou das divisões de coisa comum e com reestruturação fundiária.

Nesse espírito, formula-se uma proposta legislativa para um regime jurídico instituidor de um quadro fundamental de instrumentos financeiros e tributários, com os princípios estruturais dessas figuras, que habilitem a regulação especial dos vários instrumentos sob uma linha orientadora comum.

O sistema de incentivos proposto foca-se no apoio à extinção de situações de patrimónios comuns, na dinamização do mercado imobiliário rústico, com a inerente reestruturação fundiária dos prédios, e na promoção da gestão ativa destes.

Para tal, propõe-se a instituição de instrumentos de apoio financeiro imediato do Estado, que disponibilizem liquidez financeira aos interessados para realizarem as prestações de tornas ou de preços indispensáveis à extinção das situações de comunhão patrimonial.

Ainda, propõe-se a implementação e/ou coadjuvação dos mercados de crédito direcionados aos interesses na propriedade rústica, permitindo um amplo acesso da sociedade a meios financeiros disponibilizados por instituições de crédito. Cria-se, por esta via, motores para a dinamização do mercado imobiliário de prédios rústicos e para alavancar o emparcelamento de prédios e a génese de uma nova estrutura fundiária do território.

Por fim, propõe-se que os instrumentos de oneração/desoneração tributária/emolumentar sejam criados após a devida análise económica e financeira dos benefícios e impactos das medidas propostas ao longo do presente relatório.

Definem-se na proposta os critérios fundamentais para a identificação dos beneficiários e as condições de elegibilidade nucleares para o acesso ao sistema de incentivos, sem prejuízo de regulamentação especial poder desenvolvê-las para maior eficiência e simplicidade na aplicação desses incentivos e dentro do espírito enformador de cada uma das formas de incentivo.

Relativamente às isenções ou reduções tributárias e emolumentares, o Grupo de Trabalho entendeu que a mera previsão de medidas avulsas, especialmente direcionadas, porém descontextualizadas e sem a análise anteriormente referida, seria improdutora, uma vez que não foi acessível ao GTPR promover esse estudo prospetivo no período temporal do seu mandato.

O Grupo de Trabalho considerou, porém, útil prever alguns regimes de gratuidade emolumentar no âmbito dos conjuntos normativos especiais que apresentou (vide pontos 2.4 Procedimento de Renúncia Abdicativa ao Direito de Propriedade e 2.13 Regime Jurídico da Estruturação Fundiária), reforçando o propósito do sistema de incentivos apresentado seguidamente.

Reitera-se, finalmente, o exposto no segmento final do ponto 2.11.1 *supra* sobre o Código do IMI, de que devem ser ponderados, pela respetiva valia intrínseca, os contributos rececionados após a divulgação do 2.º relatório, em especial, nas propostas de isenção ou subsídio dos custos emolumentares com os atos notariais e registais inerentes à propriedade rústica.

2.12.2: Proposta Legislativa

REGIME JURIDICO DE APOIOS E INCENTIVOS À PROPRIEDADE RÚSTICA

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

- 1 - O presente decreto-lei cria um sistema de incentivos à:
 - a) Aquisição da propriedade singular ou para a comunhão conjugal de prédios rústicos ou mistos, no âmbito da partilha de herança ou da divisão de coisa comum;
 - b) Aquisição da propriedade singular ou para a comunhão conjugal de prédios rústicos ou mistos, que extinga a anterior situação de comunhão ou de compropriedade do imóvel;
 - c) Aquisição de prédios rústicos ou mistos confinantes, com a finalidade de emparcelamento;
 - d) Anexação de prédios rústicos ou mistos confinantes pelo respetivo proprietário;
 - e) Gestão ativa dos prédios rústicos ou mistos, através da sua conservação, valorização ou exploração.
- 2 – Os incentivos acima elencados adotam as seguintes formas:
 - a) Subsídio não reembolsável;
 - b) Crédito concedido por entidades que celebrem protocolo com o Estado, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças, Ordenamento do Território e Ambiente;
 - c) Isenções ou reduções tributárias e emolumentares, atribuídas nos termos e condições a definir por legislação especial.
- 3 – O sistema de incentivos é aplicável a todo o território nacional.

Artigo 2.º

Beneficiários

São beneficiários do sistema de incentivos os cidadãos de nacionalidade portuguesa, com domicílio fiscal no território português ou com o estatuto de emigrante, e que preencham os seguintes requisitos:

- a) Suportem o pagamento do valor acima da sua quota na herança pela aquisição dos prédios rústicos ou mistos em processo de partilha de herança, a título de tornas, ou quanto à diferença relativamente aos preços pelos quais os prédios tenham sido adjudicados por leilão; ou
- b) Suportem o pagamento das tornas ou a diferença relativamente aos preços pelos quais os prédios tenham sido adjudicados por leilão, pela aquisição de prédios rústicos ou mistos em processos de divisão de coisa comum; ou
- c) Adquiram onerosamente prédios rústicos ou mistos, extinguindo a anterior situação de comunhão ou de compropriedade do imóvel; ou
- d) Adquiram prédios rústicos ou mistos confinantes a prédios de que são proprietários, com o destino ao emparcelamento; ou
- e) Promovam a anexação de prédios rústicos ou mistos confinantes; ou
- f) Destinem efetivamente os prédios rústicos ou mistos a um uso e gestão racionais da propriedade, de acordo com o disposto no Código Civil; ou
- g) Afetem, a qualquer título, a gestão dos prédios rústicos ou mistos a entidades que os destinem efetivamente a um uso e gestão racionais da propriedade, de acordo com o disposto no Código Civil.

Artigo 3.º

Elegibilidade

1 – Os beneficiários podem propor-se aos incentivos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 1.º quando se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições gerais:

- a) Os prédios rústicos ou mistos objeto das operações possuam uma área total até 100 hectares;
- b) Os prédios rústicos possuam a representação gráfica georreferenciada ou a respetiva configuração geométrica no sistema de informação cadastral em vigor;
- c) O registo definitivo e a identificação na matriz predial em nome do beneficiário;
- d) Os prédios rústicos ou mistos possuam a descrição predial e a matriz predial harmonizadas, ou, caso exista, o Número de Identificação do Prédio;
- e) O valor patrimonial tributário dos prédios rústicos tenha sido determinado nos últimos três anos.

2 – As condições especiais sobre a elegibilidade, o montante máximo de incentivo e as fontes de financiamento, são reguladas por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das Finanças, Ordenamento do Território e Ambiente.

3 – Os incentivos previstos no n.º 2 do artigo 1.º que sejam concedidos são objeto de resolução caso ocorra a modificação da situação que lhes deu origem e nos termos de legislação especial.

Artigo 4.º

Condições e regulamentação do subsídio não reembolsável

1 – O subsídio não reembolsável é atribuído aos beneficiários referidos nas alíneas a) a c) do artigo 2.º, relativamente aos prédios rústicos ou mistos adquiridos em propriedade singular ou para a comunhão conjugal, no âmbito de partilha de herança realizada no prazo previsto no artigo 2101.º do Código Civil, de divisão de coisa comum ou de aquisição que extinga anterior comunhão ou compropriedade do imóvel.

2 – O subsídio não pode exceder o valor de € 200.000,00 por beneficiário.

- 3 – Sobre os prédios rústicos ou mistos adquiridos com este incentivo financeiro recai o ónus de manutenção da natureza rústica durante 10 anos, sujeito a registo predial, nos termos legais.
- 4 – O subsídio não reembolsável é cumulável com outros incentivos mencionados neste diploma.
- 5 – Os prazos, conteúdos e requisitos para a submissão de candidaturas, a avaliação, a seleção e a aprovação das candidaturas, assim como o controlo do investimento e o cumprimento das obrigações, são reguladas na portaria referida no n.º 2 do artigo 3.º.

Artigo 5.º

Condições e regulamentação de créditos

- 1 – O crédito concedido sob a forma de empréstimo reembolsável sem juros ou com juros bonificados pode ser contratado pelos beneficiários referidos nas alíneas a) a d) do artigo 2.º, relativamente aos prédios rústicos ou mistos adquiridos em propriedade singular ou para a comunhão conjugal, no âmbito de partilha de herança realizada no prazo previsto no artigo 2101.º do Código Civil, de divisão de coisa comum ou de aquisição que extinga anterior comunhão ou compropriedade do imóvel.
- 2 – Ao valor do empréstimo é subtraído o valor do incentivo atribuído nos termos do artigo 4.º.
- 3 – Os empréstimos previstos neste artigo são concedidos pelo prazo máximo de 30 anos.
- 4 – Os empréstimos serão garantidos por hipoteca dos prédios rústicos ou mistos e em reforço dessa garantia poderá ser constituído seguro de vida, do mutuário e cônjuge, de valor não inferior ao montante do empréstimo, ou outras garantias consideradas adequadas ao risco do empréstimo.
- 5 – A regulamentação especial dos créditos é aprovada por portaria, conforme disposto no n.º 2 do artigo 3.º.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

2.13: Regime Jurídico da Estruturação Fundiária

2.13.1: Nota Introdutória

A estrutura fundiária em Portugal caracteriza-se pela fragmentação e pequena dimensão da propriedade, em especial a norte do Tejo, elemento estrutural que coloca em risco a viabilidade e sustentabilidade económicas das explorações. Também no que concerne à gestão da propriedade, verifica-se a existência de vários constrangimentos, quer relacionados com a sucessão, designadamente os relativos à herança jacente e à herança indivisa, quer as relativas às dificuldades de gestão conjunta.

As propostas de produção normativa que se apresentam pretendem contribuir para uma progressiva alteração desta situação e traduzem-se na alteração ao Regime Jurídico da Estruturação Fundiária e à criação de um novo programa de financiamento.

No que respeita ao RJEJ, as alterações propostas consubstanciam as seguintes linhas gerais:

- o Facilitar o emparcelamento simples, o qual deixa de ser objeto de licenciamento para estar sujeito a comunicação prévia;
- o Alargamento da figura do emparcelamento a prédios mistos;
- o Clarificação e ampliação dos benefícios fiscais existentes, bem como a previsão de um sistema de financiamento para os custos notariais inerentes aos negócios de compra e venda;
- o Criação de um mecanismo de controlo prévio do fracionamento da propriedade rústica por parte da câmara municipal;
- o Clarificação de algumas normas já vigentes, que suscitavam dúvidas interpretativas e eliminação de alguns constrangimentos à sua aplicação.

Propõe-se, ainda, um regime específico de apoio, mais abrangente do que o atualmente existente, o qual passa a abranger todo o território nacional e um maior universo de situações.

2.13.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 1.º Objeto

A presente lei estabelece o regime da estruturação fundiária, com o objetivo de criar melhores condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais, de um modo compatível com a sua gestão sustentável, nos domínios económico, social e ambiental, através da intervenção na configuração, dimensão, qualificação e utilização produtiva das parcelas e prédios rústicos **ou mistos**.

Artigo 3.º Instrumentos e operações de estruturação fundiária

1 – São instrumentos de estruturação fundiária:

- a) **Os planos territoriais intermunicipais ou municipais;**
- b) **A bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril, designada por «bolsa de terras».**

2- São operações de estruturação fundiária:

- a) O emparcelamento rural;
- b) A valorização fundiária;
- c) O regime de fracionamento dos prédios rústicos ou mistos.

3 - Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) “Prédio rústico”, a parte delimitada do solo juridicamente autónoma e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica e se encontrem unicamente afetas a fins agrícolas, pecuários, geológicos, florestais ou de conservação da natureza.

b) “Prédio misto”, o prédio composto por uma parte rústica e pelo menos uma parte urbana, integradas numa única unidade predial, com autonomia económica entre si.

4 – Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número anterior, para efeitos de aplicação das isenções fiscais previstas na presente lei, a definição de prédio rústico é a que consta do artigo 3.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

5 - Aos planos territoriais intermunicipais ou municipais referidos na alínea a) do n.º 1 aplica-se o regime previsto na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, e demais legislação complementar.

6 - À bolsa de terras referida na alínea b) do n.º 1 aplica-se o regime previsto na Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, na sua redação atual, e demais legislação complementar.

Artigo 3.º-A

Plataformas de Apoio

1 - Os procedimentos previstos no presente diploma são realizados de forma desmaterializada na plataforma da entidade pública responsável pela tramitação processual, passando a decorrer na plataforma BUPi logo que estejam asseguradas condições de interoperabilidade de dados entre as entidades públicas envolvidas.

2 - Para efeitos do disposto no presente diploma são disponibilizados, para acesso geral, o visualizador de prédios do Sistema Nacional de Informação Cadastral que funciona junto da Autoridade Nacional de Cadastro Predial e a plataforma Balcão Único do Prédio (BUPi).

Artigo 4.º

Objetivos

1 - O emparcelamento rural tem por objetivos:

a) Melhorar as condições técnicas e económicas de desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais através da concentração e correção da configuração dos prédios rústicos **ou mistos**;

b) Garantir o aproveitamento dos recursos e dos valores naturais, bem como valorizar a biodiversidade e a paisagem;

c) Garantir a melhoria da qualidade de vida da população rural e o correto ordenamento fundiário.

2 - Podem ser desenvolvidas operações de emparcelamento rural sempre que a localização, a fragmentação, a dispersão, a configuração ou a dimensão dos prédios rústicos **e mistos** impeçam ou dificultem o desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais, a conservação e salvaguarda dos recursos e dos valores naturais, da biodiversidade e da paisagem.

3 - A superfície máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas ou florestais com vista à melhoria da estrutura fundiária da exploração é fixada por portaria do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural.

4 - As operações de emparcelamento rural podem incluir obras de melhoramento fundiário indispensáveis à concretização de algum dos objetivos referidos nos números anteriores.

5 - Entende-se por melhoramento fundiário as obras de interesse coletivo que visam melhorar as características estruturais das explorações agrícolas ou florestais, designadamente a acessibilidade, o abastecimento de energia elétrica e a regularização da quantidade de água no solo, bem como outras obras de aperfeiçoamento das características agrárias das parcelas.

Artigo 5.º**Alterações prediais**

- 1 - As operações de emparcelamento rural determinam a reunião da propriedade num único prédio **rústico** por titular e a eliminação de situações de prédios encravados.
- 2 - As alterações prediais resultantes das operações de emparcelamento rural estão sujeitas a registo predial e a inscrição matricial, bem como a georreferenciação e a inscrição no cadastro predial.

Artigo 7.º**Noção**

- 1 - O emparcelamento simples consiste na correção da divisão parcelar de prédios **rústicos ou mistos** ou de parcelas pertencentes a dois ou mais proprietários ou na aquisição de prédios contíguos, através da concentração, do redimensionamento, da retificação de extremas, da extinção de enclaves, de servidões e de direitos de superfície.
- 2 - O emparcelamento simples pode também integrar obras de melhoramento fundiário.
- 3 - Entende-se por parcela toda a parte delimitada do solo sem autonomia física e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica.

Artigo 9º**Execução**

- 1 – As operações de emparcelamento simples estão sujeitas a comunicação prévia junto da câmara municipal territorialmente competente ou junto da Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) se envolverem obras de melhoramento fundiário.
- 2 – Quando exista acordo de parceria entre particulares e o município prescinde-se de controlo prévio, sem prejuízo do disposto na parte final do número anterior.
- 3 – A comunicação prévia é acompanhada dos seguintes elementos:
 - a) Delimitação cartográfica da área a emparcelar, com a identificação das parcelas e dos prédios rústicos ou mistos abrangidos, bem como a identificação dos respetivos titulares;
 - b) Identificação da configuração geométrica e caracterização dos prédios resultantes da transformação fundiária;
- 4 – A comunicação prévia a efetuar junto da Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) inclui, ainda:
 - a) Cópia do acordo de parceria com a identificação da entidade responsável pela execução da operação;
 - b) Identificação dos melhoramentos fundiários e infraestruturação a realizar.
- 5 – As representações dos prédios a que se refere o n.º 3 são elaboradas e subscritas por técnico de cadastro predial referido no artigo 3.º da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro.
- 6 – Ao procedimento de comunicação prévia a apresentar junto da câmara municipal territorialmente competente aplica-se o disposto nos artigos 34.º e 35.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, com as necessárias adaptações.
- 7 – Nos casos de operações de emparcelamento simples que integrem obras de melhoramento fundiário, a gestão das infraestruturas é da responsabilidade dos municípios.
- 8 – O disposto no n.º 1 não se aplica às aquisições de prédio confinante ou de prédios contíguos, contudo, para efeitos de aplicação do disposto no número seguinte, é obrigatório o cumprimento dos prazos respetivos para inscrição na matriz, para o registo predial e para o cadastro predial.
- 9 – As operações de emparcelamento simples beneficiam das isenções e benefícios previstos no artigo 51º.

Artigo 10.º

Gestão de informação

Os municípios disponibilizam à DGADR, à DRAP territorialmente competente e à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 1 de março de cada ano, o relatório referente às operações de emparcelamento simples que lhes tenham sido comunicadas, para efeitos do estabelecido no n.º 1 do artigo anterior, bem como às operações que tiveram lugar ao abrigo do n.º 2 do artigo anterior e do n.º 3 do artigo 50.º, contendo o número de projetos apresentados, a identificação das operações realizadas, a respetiva localização e a área abrangida.

Artigo 12.º

Noção

1 - O emparcelamento integral consiste na substituição de uma estrutura predial da propriedade rústica por outra que, associada à realização de obras de melhoramento fundiário, permita:

- a) Concentrar a área de prédios ou parcelas pertencentes a cada proprietário no menor número possível de prédios rústicos;
- b) Melhorar a configuração e as condições de utilização das parcelas e dos prédios rústicos e apoiar o desenvolvimento das zonas rurais;
- c) Aumentar a superfície dos prédios rústicos, bem como a dos prédios mistos que sejam indispensáveis à melhoria da exploração agrícola e florestal;
- d) Eliminar prédios encravados.

2 - No âmbito de cada projeto de emparcelamento integral, deve ser constituída uma reserva de terras.

Artigo 15.º

Estudos preliminares

1 - A entidade promotora procede aos estudos preliminares de emparcelamento, que visam designadamente:

- a) A delimitação da zona a emparcelar, com a identificação das parcelas e dos prédios rústicos sobre os quais vão incidir as operações, e a determinação aproximada da área a abranger;
- b) O conhecimento da estrutura predial, da estrutura das explorações agrícolas ou florestais e das características agrícolas ou florestais;
- c) A identificação e caracterização dos objetivos a concretizar, designadamente em matéria de estrutura e recomposição predial e de infraestruturas coletivas;
- d) A avaliação do interesse, das dificuldades e da oposição dos potenciais beneficiários;
- e) A enumeração e descrição de outras intervenções públicas previstas ou com impacto previsível sobre a zona a emparcelar;
- f) A determinação dos encargos previstos e fontes de financiamento para elaboração do projeto.

2 - A avaliação a que se refere a alínea d) do número anterior efetiva-se através da realização de reuniões locais, dinamizadas pelas DRAP territorialmente competentes e pelos municípios, ou através de inquéritos por entrevista direta aos potenciais interessados.

3 - Nos projetos de emparcelamento a realizar em áreas a beneficiar por aproveitamentos hidroagrícolas, os estudos preliminares fazem parte integrante dos estudos prévios relativos a esses aproveitamentos, devendo conter uma calendarização das diferentes atividades a desenvolver na área comum de intervenção.

4 - No âmbito dos estudos preliminares relativos aos projetos de emparcelamento não previstos no número anterior deve ainda proceder-se à identificação e caracterização dos valores económicos, sociais e ambientais envolvidos.

Artigo 16.º**Autorização para elaboração dos projetos**

1 - A elaboração dos projetos de emparcelamento integral depende de autorização do membro do Governo responsável pelas áreas da agricultura e desenvolvimento rural, sob proposta da entidade promotora, apresentada com base nas conclusões dos estudos preliminares.

2 - O despacho de autorização referido no número anterior identifica a área a emparcelar, a data-limite para elaboração do projeto, o montante previsto de encargos a suportar com a elaboração do projeto e as respetivas fontes de financiamento.

3 - Nas operações da iniciativa dos municípios, o despacho de autorização referido no n.º 1 é precedido de parecer da DGADR.

4 - A partir da data da publicação no Diário da República do despacho que autoriza a elaboração do projeto de emparcelamento:

a) São ineficazes, para efeitos de emparcelamento, as transmissões entre vivos de prédios rústicos **ou mistos** e de parcelas situados na área a emparcelar, sem a autorização da entidade promotora;

b) Não são contabilizados para efeitos de avaliação, os melhoramentos fundiários ou as benfeitorias realizadas sem a autorização da entidade promotora.

5 - A DGADR promove a anotação no registo predial do despacho de autorização referido no n.º 1 e respetiva data de publicação relativamente aos prédios descritos situados na zona a emparcelar.

6 - Nos casos de projetos de emparcelamento a realizar em áreas a beneficiar por aproveitamentos hidroagrícolas, a autorização para elaboração dos projetos de emparcelamento deve constar da decisão de elaboração dos projetos de execução das obras de fomento hidroagrícola, observando a forma e os termos previstos no regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

7 - Entende-se por benfeitorias os investimentos de interesse privado realizados com o objetivo de evitar a perda, destruição ou deterioração do prédio rústico, salvaguardando as características produtivas fundamentais e permitindo o desenvolvimento e melhoria da sua capacidade produtiva e do seu valor.

Artigo 18.º**Elaboração dos projetos**

1 - Os projetos de emparcelamento integral são elaborados pela entidade promotora e incluem os seguintes elementos:

a) A definição dos objetivos, designadamente os relativos à atividade agrícola, e dos resultados a alcançar;

b) A delimitação do perímetro de emparcelamento e a respetiva área;

c) A identificação das parcelas e dos prédios **rústicos**, dos direitos, ónus e encargos que sobre eles incidam e dos respetivos titulares;

d) A classificação e avaliação das parcelas e dos prédios **rústicos** e respetivas benfeitorias;

e) As condições de atribuição da reserva de terras;

f) Os critérios de elaboração da nova estrutura predial;

g) Os melhoramentos fundiários a realizar;

h) A identificação das servidões e restrições administrativas a constituir e das parcelas e dos prédios **rústicos** a expropriar para efeitos de realização dos melhoramentos fundiários de carácter coletivo;

i) A apresentação da nova estrutura predial, **mediante configuração geométrica a elaborar nos termos do sistema cadastral em vigor**;

j) A identificação das parcelas e dos prédios rústicos a incluir na respetiva reserva de terras;

k) A forma como foram acautelados o conhecimento e a participação dos interessados;

MEDIDAS

JULHO 2023

- l) A estimativa do valor das expropriações ou da constituição de servidões administrativas que sejam imprescindíveis para viabilizar o projeto de emparcelamento;
 - m) Análise de custos e benefícios da implantação do projeto;
 - n) O estudo de impacto ambiental, quando aplicável;
 - o) O calendário de realização do projeto e a articulação deste com o projeto de aproveitamento hidroagrícola, quando for o caso;
 - p) O quadro financeiro total, incluindo a renovação predial, com pormenorização das fontes de financiamento, relativo à concretização do projeto.
- 2 - A delimitação do perímetro referida na alínea b) do número anterior deve efetuar-se de modo a possibilitar a fácil identificação das parcelas e dos prédios abrangidos e incluir preferencialmente prédios com idênticas características estruturais.
- 3 - Do projeto de emparcelamento fazem parte integrante os estudos preliminares referidos no artigo 15.º.
- 4 - Para efeitos do disposto no presente artigo, nos projetos da iniciativa do Estado, a entidade promotora elabora e assegura a publicação das normas técnicas necessárias à elaboração do projeto, no sítio da DGADR na Internet.
- 5 - Nos projetos de emparcelamento integral a realizar em áreas a beneficiar por aproveitamentos hidroagrícolas, os projetos devem ser desenvolvidos em simultâneo e sob a mesma coordenação.

Artigo 19.º

Reclamações e recursos

- 1 - A elaboração dos projetos de emparcelamento integral deve acautelar o conhecimento e a participação dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:
- a) Os elementos referenciados nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo anterior devem ser notificados aos proprietários e aos possuidores, bem como aos titulares de quaisquer situações jurídicas que incidam sobre as parcelas e sobre os prédios **rústicos** em causa, para efeitos de correções e acertos;
 - b) Os elementos referenciados nas alíneas b) e e) a i) do n.º 1 do artigo anterior devem ser divulgados publicamente para efeitos de correções e acertos.
- 2 - As decisões resultantes do disposto no número anterior são suscetíveis de reclamação para a comissão de emparcelamento, a quem cabe decidir.
- 3 - Da decisão da comissão de emparcelamento cabe recurso para o membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural.

Artigo 20.º

Oposição dos proprietários

Verificando-se oposição à implantação da nova estrutura predial por parte dos proprietários de parcelas e prédios **rústicos** abrangidos pelo projeto de emparcelamento, a entidade promotora pode propor a declaração de utilidade pública e expropriação dos mesmos, quando necessária à execução do projeto.

Artigo 22.º

Aprovação dos projetos

- 1 - Os projetos de emparcelamento integral são aprovados por resolução do Conselho de Ministros, mediante proposta do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural com base em parecer fundamentado da DGADR.

MEDIDAS

JULHO 2023

2 - A resolução do Conselho de Ministros confere ao projeto aprovado carácter obrigatório para todos os interessados abrangidos pela recomposição predial e dela devem constar designadamente:

- a) A delimitação e a área do perímetro a emparcelar;
- b) Os principais objetivos a concretizar, em especial no que se refere ao melhoramento da estrutura predial;
- c) O sumário da ação de reestruturação predial e dos trabalhos de infraestruturização rural a realizar;
- d) Os encargos previstos e fontes de financiamento;
- e) Os prazos de execução do projeto.

3 - Sem prejuízo do disposto no regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, aplicável nos termos do n.º 6 do artigo 16.º, a resolução do Conselho de Ministros declara a utilidade pública para expropriação com carácter urgente das parcelas e dos prédios **rústicos** necessários à execução dos melhoramentos fundiários e à implantação da nova estrutura predial, e determina:

- a) A desafetação do domínio público ou a aquisição, consoante o caso, das parcelas e dos prédios rústicos cuja inclusão na reserva de terras tenha sido prevista;
- b) A inutilização ou alteração das descrições e a extinção dos efeitos das inscrições prediais e matriciais referentes aos prédios abrangidos pelo emparcelamento logo que se proceda às correspondentes novas inscrições, as alterações das matrizes e a execução ou atualização do cadastro predial dos prédios resultantes da remodelação predial nos termos da presente lei.

4 - Entende-se por remodelação predial toda e qualquer alteração operada na estrutura predial com impacte em matéria de localização, dimensão ou configuração de um ou vários prédios.

Artigo 27.º

Transferência de direitos, ónus e encargos

1 - Passam a integrar os prédios resultantes de emparcelamento integral todos os direitos, ónus ou encargos de natureza real, bem como os contratos de arrendamento que incidiam sobre os prédios anteriormente pertencentes ao mesmo titular.

2 - Quando os direitos, ónus, encargos ou contratos referidos no número anterior não respeitarem a todos os prédios **rústicos** do mesmo proprietário, é delimitada de forma proporcional a parte equivalente em que ficam a incidir.

3 - A transferência dos contratos de arrendamento rural, quando corresponder a uma efetiva substituição de parcelas sobre os quais incidam, constitui fundamento bastante para a sua resolução pelos respetivos arrendatários.

4 - As servidões que tenham de permanecer passam a incidir sobre os prédios resultantes dos projetos de emparcelamento, mediante a consequente alteração dos prédios dominante e serviente.

Artigo 34.º

Valorização fundiária com emparcelamento rural

1 - A valorização fundiária tem por objetivo a qualificação e o melhor aproveitamento económico, ambiental e social das parcelas e dos prédios rústicos **ou mistos**, através da execução de obras de melhoramento fundiário.

2 - As ações de emparcelamento rural, simples ou integral, podem ser englobadas em projetos de valorização fundiária, sendo-lhes aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas previstas no capítulo anterior, com exceção do disposto na alínea j) do n.º 1 do artigo 18.º

Artigo 36.º**Projetos de valorização fundiária**

1 - Os projetos de valorização fundiária integram as obras de melhoramento fundiário que, no seu conjunto e de forma articulada, se revelem de interesse coletivo e se mostrem indispensáveis à qualificação e valorização das parcelas e dos prédios **rústicos**, designadamente quando seja necessária a modernização de práticas culturais ou a reconversão de atividades agrícolas ou florestais.

2 - Os projetos de valorização fundiária incluem, designadamente, as seguintes obras:

- a) Acessibilidades das explorações agrícolas ou florestais;
- b) Eletrificação fora das explorações agrícolas ou florestais;
- c) Melhoria do abastecimento de água às explorações agrícolas ou florestais;
- d) Correção torrencial dos regimes hídricos;
- e) Drenagem, despedrega e correção de solos;
- f) Arroteamento de incultos suscetíveis de serem utilizados como pastagens ou como parcelas de cultura;
- g) Regularização de leitos e margens de cursos de água;
- h) Adaptação e conversão de parcelas a regadio;
- i) Construção de muros e vedações;
- j) Defesa contra a ação do vento;
- k) Fomento hidroagrícola;
- l) Infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios.

3 - As obras de fomento hidroagrícola regem-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola e, subsidiariamente, pela presente lei.

Artigo 42.º**Apoio técnico**

Prestam o apoio técnico necessário à elaboração e execução dos projetos de valorização fundiária, os seguintes organismos:

- a) A DGADR;
- b) A DRAP territorialmente competente;
- c) A DGT;
- d) A CCDR territorialmente competente;
- e) A DGTF, quando os projetos de valorização fundiária envolvam prédios **rústicos** ou parcelas propriedade do Estado.

Artigo 43.º**Publicitação**

A autorização para elaboração dos projetos e todas as decisões com interesse geral para os projetos de emparcelamento integral e de valorização fundiária são objeto de adequada publicitação através de anúncios a publicar em, pelo menos, um jornal diário de âmbito nacional e em jornal regional das áreas geográficas de intervenção, bem como pela afixação de editais nos lugares de estilo em que se situem as parcelas e os prédios **rústicos** abrangidos pelas referidas operações.

Artigo 44.º**Dever de colaboração**

1 - Em qualquer fase da elaboração e da realização dos projetos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária, os titulares de direitos sobre parcelas ou prédios **rústicos**, ou, no caso de incapazes ou pessoas coletivas, os seus representantes legais, são obrigados a prestar

todos os esclarecimentos necessários à verificação dos direitos e ao conhecimento dos factos e realidades em que devem assentar o estudo, a preparação e a execução dos projetos.

2 - Sempre que seja necessário proceder a estudos ou trabalhos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária, os titulares de parcelas ou prédios **rústicos** ficam obrigados a consentir na utilização dessas parcelas ou na serventia de passagem, que se mostrem necessários à sua realização.

3 - Os titulares das parcelas ou dos prédios **rústicos** referidos no número anterior têm direito a ser indemnizados pelos prejuízos efetivamente causados em resultado dos mencionados estudos e trabalhos.

Artigo 48.º

Fracionamento

1 – Ao fracionamento e à troca de parcelas **ou de partes de prédios rústicos ou mistos** aplicam-se, além das regras dos artigos 1376.º a 1381.º do Código Civil, as disposições da presente lei.

2 – As operações referidas no número anterior estão sujeitas a aprovação do município territorialmente competente, sendo os requerimentos acompanhados de um projeto que contenha, designadamente, os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa da viabilidade e compatibilidade da operação de fracionamento com o disposto nos planos territoriais aplicáveis;
- b) Configuração geométrica do prédio ou prédios a fracionar nos termos do sistema cadastral em vigor, quando deva existir;
- c) Esboço dos prédios resultantes do fracionamento ou troca;
- d) Termo de responsabilidade elaborado e subscrito por técnico de cadastro predial, nos termos do artigo 3.º da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro;
- e) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio objeto de fracionamento ou indicação do código de acesso à respetiva certidão permanente do registo predial ou, ainda, indicação do número de identificação do prédio (NIP), sempre que exista;

3 – A posse de terrenos ou de parte de terrenos aptos para cultura não permite ao seu possuidor a justificação do direito real de propriedade, ao abrigo do regime da usucapião, sempre que a sua aquisição resulte de ações ou atos contrários ao disposto no artigo 1376.º do Código Civil.

4 – O disposto no número anterior aplica-se a todos os atos praticados e negócios jurídicos realizados no momento da invocação da usucapião.

5 – São nulos os atos ou negócios jurídicos em violação do disposto nos números 2 e 3.

6 - Os prédios **rústicos** ou **mistos** adquiridos ao abrigo do regime da usucapião ficam sujeitos a um ónus de não edificabilidade durante o período de 15 anos a contar da data da realização do ato, obrigatoriamente sujeito a registo.

7 – Da aplicação do disposto nos números anteriores não podem resultar prédios com menos de 20 m de largura, **prédios encravados**, **prédios com extremas mais irregulares** do que as do prédio original ou prédios onerados com servidão.

Artigo 48.º – A

Indivisão de prédio rústico

Quando todos os interessados estiverem de acordo, as situações de indivisão podem ser alteradas no âmbito do emparcelamento rural ou da valorização fundiária, pela junção da área correspondente de alguma ou de todas as partes alíquotas, a prédios **rústicos** e **mistos** confinantes que sejam propriedade de um ou de alguns comproprietários ou herdeiros, aplicando-se o disposto no n.º 7 do artigo 48.º.

Artigo 50.º**Anexação de prédios contíguos**

- 1 - Todos os prédios contíguos com uma área global inferior à unidade de cultura e pertencentes ao mesmo proprietário **devem ser anexados oficiosamente pelo serviço de finanças ou a requerimento do proprietário.**
- 2 - **A anexação efetua-se com inscrição do novo prédio sob um único artigo e menção da correspondência aos artigos antigos.**
- 3 - **Para efeitos da anexação prevista nos números anteriores, deve o serviço de finanças, previamente à mesma, verificar no sistema cadastral em vigor a existência de polígonos que comprovem a contiguidade dos mesmos, bem como a existência de registos em vigor sobre os prédios que a ela obstem.**
- 4 - No caso de iniciativa do serviço de finanças, o proprietário deve ser notificado para se opor, querendo, no prazo de 30 dias.
- 5 - **Após a anexação, o serviço de finanças envia à conservatória do registo predial certidão do teor das matrizes, com a indicação da correspondência matricial, e providencia a sua atualização no sistema cadastral em vigor.**
- 6 - **Feita a anotação da apresentação, o conservador efetua, oficiosa e gratuitamente, a anexação das descrições.**

CAPÍTULO VI**Isenções e incentivos****Artigo 51.º****Isenções**

- 1 - Estão isentos de emolumentos todos os atos e contratos necessários à realização das operações de emparcelamento rural, bem como o registo de todos os direitos e ónus incidentes sobre os novos prédios daí resultantes.
- 2 - São isentas do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e de Imposto do Selo:
 - a) As transmissões de prédios ocorridas em resultado de operações de emparcelamento rural realizadas ao abrigo da presente lei;
 - b) A aquisição de prédio rústico confinante **ou contíguo com prédio rústico ou misto**, propriedade do adquirente, se a aquisição contribuir para melhorar a estrutura fundiária da exploração e desde que a operação de emparcelamento respeite os valores previstos na portaria que fixa a superfície máxima de redimensionamento;
 - c) A compra ou permuta de prédios rústicos, a integrar na reserva de terras;
 - d) As aquisições de prédios rústicos ou mistos que excedam o quinhão ideal do adquirente em ato de partilha ou divisão de coisa comum que ponham termo à compropriedade e quando a unidade predial ou de exploração agrícola não possam fracionar-se sem inconveniente.
- 3 - As operações de crédito concedido e utilizado para a realização das operações referidas no número anterior e os juros decorrentes dessas operações são isentas de imposto do selo.
- 4 - As isenções previstas nas alíneas b) e d) do n.º 2 são requeridas pelos interessados e apresentadas nos termos e prazo previstos no n.º 1 do artigo 10.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.
- 5 - O reconhecimento das isenções previstas nas alíneas b) e d) do n.º 2, pelo serviço de finanças, depende da apresentação dos documentos suscetíveis de demonstrar os pressupostos das mesmas, designadamente:
 - a) Documento comprovativo de que o requerente é titular do direito de propriedade de prédio rústico **ou misto** confinante ou contíguo dos que pretende adquirir, nos casos previstos na alínea b) do n.º 2;

MEDIDAS

JULHO 2023

b) Documento comprovativo de que a junção ou aquisição dos prédios contribui para melhorar a estrutura fundiária da exploração, nos casos previstos na alínea b) do n.º 2;

c) Parecer vinculativo da DRAP territorialmente competente que comprove que o fracionamento da unidade predial ou da exploração agrícola não acarreta inconvenientes, nos casos previstos na alínea d) do n.º 2.

6 - O documento previsto na alínea b) do número anterior é da responsabilidade do município territorialmente competente.

7 - São isentos do imposto municipal sobre imóveis, quando forem reconhecidas as isenções previstas no n.º 2:

a) Os prédios rústicos a que se refere a alínea c) do n.º 2;

b) O prédio **rústico** resultante do emparcelamento, da anexação ou em que se pôs termo à compropriedade, nas situações previstas nas alíneas a), b) e d) do n.º 2, pelo período de dez anos.

8 - Os procedimentos **de conservação do cadastro com origem na anexação de prédios contíguos, prevista no artigo anterior, são isentos de taxas ou emolumentos.**

9 - Para efeitos do disposto no presente artigo, a definição de prédio rústico é a que consta do artigo 3.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

10 – A eventual afetação a fins urbanísticos de prédios objeto de operações de emparcelamento durante 15 anos após a sua execução obriga à entrega ao Estado do valor correspondente aos benefícios fiscais atribuídos, nos termos previstos na legislação respetiva.

Artigo 52.º

Elementos cartográficos, cadastro e cadernetas prediais

1 - Compete à **Direção Geral do Território a disponibilização dos elementos necessários à elaboração e à conclusão dos projetos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária relativos à cartografia, ao cadastro geométrico da propriedade rústica e ao cadastro predial, através do visualizador de prédios do Sistema Nacional de Informação Cadastral, bem como fornecer informação de natureza cadastral que possua.**

2 - Compete aos serviços de finanças fornecer gratuitamente à entidade promotora as cadernetas prediais rústicas dos prédios sujeitos a emparcelamento integral ou de valorização fundiária.

Artigo 53.º

Incentivos

1 - **É criada uma linha de apoio destinada a reembolsar os proprietários dos encargos decorrentes dos atos notariais inerentes aos negócios jurídicos identificados no n.º 2 do artigo 51.º, nos termos a regulamentar por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da agricultura, no prazo de 60 dias após a publicação do presente diploma.**

2 – **Pode, ainda, ser criado por despacho dos membros do Governo identificados no número anterior, um sistema de incentivos adicional, destinado a fomentar a transmissão de prédios rústicos que contribuam para a melhoria da estrutura fundiária das explorações, desde que o emparcelamento rural atinja a unidade mínima de cultura.**

2.14: Programa Emparcelar para Ordenar

2.14.1: Nota Introdutória

Na sequência da necessidade de construir soluções que promovam o aumento da dimensão dos prédios rústicos e mistos, combatendo a excessiva fragmentação da propriedade, foi lançado o Programa Emparcelar para Ordenar, através do Decreto-Lei n.º 29/2020, de 29 de junho, com o objetivo de incentivar o emparcelamento simples.

Contudo, o seu âmbito de aplicação circunscreve-se a territórios vulneráveis, como tal definidos no Regime Jurídico de Reconversão da Paisagem. No âmbito dos trabalhos do GTPR considerou-se importante, não só alargar o âmbito territorial deste programa, mas também para nele incluir o esbatimento de situações específicas que contribuem para a atual deficiência estrutural da propriedade.

Neste contexto, duas opções se poderiam considerar: uma alteração ao referido decreto-lei ou a previsão de um novo programa. A opção assumida foi ditada pelo facto do atual Programa Emparcelar para Ordenar se encontrar umbilicalmente ligado a uma linha de apoio comunitário destinada a territórios vulneráveis.

Assim, propõe-se a criação de um novo programa, mais ambicioso, e que se configura como uma evolução face ao anterior, a que chamamos “Emparcelar É Ordenar”.

2.14.2: Proposta Legislativa

EMPARCELAR É ORDENAR

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei cria um programa de apoio ao emparcelamento rural simples, designado «Emparcelar é Ordenar», que visa promover o emparcelamento rural simples, com vista a aumentar a dimensão física e económica dos prédios rústicos e mistos.

Artigo 2.º

Objetivos

São objetivos específicos do Emparcelar é Ordenar:

- a) Promover a correção da divisão parcelar de prédios ou de parcelas pertencentes a dois ou mais proprietários;
- b) Apoiar a aquisição de prédios confinantes ou contíguos, através da concentração, do redimensionamento, de retificação de estremas e da extinção de encraves e de servidões e de outros direitos, incluindo o de superfície.

c) Facilitar a gestão efetiva dos prédios em situações de compropriedade ou indivisibilidade mediante concentração num dos proprietários.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

1 - O Emparcelar é Ordenar destina-se a apoiar ações de emparcelamento rural simples, efetuadas ao abrigo da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, na sua redação atual, designadamente:

a) Operações de correção da divisão parcelar de prédios rústicos e mistos ou de parcelas pertencentes a dois ou mais proprietários, entendendo-se por parcela toda a parte delimitada do solo sem autonomia física e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica;

b) Aquisições de prédios rústicos confinantes com prédio rustico ou misto, propriedade do adquirente, caso a aquisição contribua para melhorar a estrutura fundiária da exploração;

c) Aquisição de prédios rústicos contíguos;

2 - Encontra-se ainda abrangido pelo Emparcelar é Ordenar as aquisições da totalidade de prédio rústico ou misto em situação de compropriedade ou indivisibilidade, por parte de um dos comproprietários ou herdeiros.

3 - Para efeitos do presente diploma, o conceito de prédio rústico e misto é o constante do Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, aprovado pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, na versão atual.

3 - O disposto nos números anteriores aplica-se até à superfície máxima de redimensionamento, fixada pela Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto, na sua redação atual, considerando-se, no caso de terrenos florestais, a superfície máxima fixada para os terrenos de sequeiro.

Artigo 4.º

Apoios

1 - O Emparcelar é Ordenar inclui os seguintes apoios:

a) A criação de uma linha de crédito de apoio ao emparcelamento;

b) A criação de um subsídio não reembolsável para aquisição de prédios rústicos e mistos.

2 - Os apoios referidos no número anterior podem ser atribuídos cumulativamente.

Artigo 5.º

Financiamento

1 - O Emparcelar é Ordenar é financiado por verbas do XXXXXXXX que asseguram os encargos financeiros decorrentes da aplicação do presente diploma.

2 - A dotação anual para cada apoio é fixada por despacho do membro do Governo responsável pelo XXXX, de acordo com a dotação orçamental disponível para o efeito e transferida para o XXXXXXXX.

Artigo 6.º

Entidade gestora

1- Compete à Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR), a gestão do Emparcelar é Ordenar, devendo receber os pedidos de apoio, analisar as candidaturas e decidir sobre a aplicação dos apoios.

2 - Cabe ao IFAP, I. P., proceder aos pagamentos no âmbito do Emparcelar é Ordenar.

Artigo 7.º **Beneficiários**

1 — Podem candidatar-se aos apoios previstos no presente diploma:

- a) Proprietários adquirentes, singulares ou coletivos, de prédios rústicos ou mistos, que efetuem ações de emparcelamento rural simples;
- b) Herdeiros de prédios rústicos ou mistos que adquiram os demais quinhões hereditários;
- c) Proprietários adquirentes, singulares ou coletivos, de prédios rústicos ou mistos em compropriedade;

2 - São excluídos dos apoios, os candidatos sobre as quais impenda processo de recuperação de auxílios do Estado, declarados incompatíveis com o mercado interno pela Comissão Europeia, bem como aqueles que se encontrem em situação de insolvência.

Artigo 8.º **Determinação do valor do prédio a adquirir**

1 - A atribuição de qualquer apoio no âmbito do Emparcelar é Ordenar depende da apresentação de uma avaliação do prédio a adquirir ou adquirido, realizada por perito avaliador de imóveis reconhecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ou da lista oficial de peritos avaliadores do Ministério da Justiça.

2 - O valor do prédio é determinado com recurso aos critérios fixados no Código das Expropriações, aprovado em anexo à Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na sua redação atual.

3 - Quando o valor determinado pela avaliação prévia seja diferente do valor negociado pelas partes, será considerado o valor mais baixo para efeitos de cálculo dos apoios a atribuir no âmbito do Emparcelar é Ordenar.

4 - O custo com a avaliação do imóvel, bem como as despesas inerentes aos atos notariais necessários à concretização dos negócios jurídicos, são considerados para efeitos de determinação do valor do apoio, caso seja aprovado.

Artigo 9.º **Requisitos**

1 - A atribuição de qualquer apoio no âmbito do Programa depende da:

- a) Inscrição prévia das parcelas de referência que constituem o prédio no Sistema de Identificação Parcelar;
- b) Possibilidade de os prédios configurarem um único artigo cadastral em conformidade com as Normas e Especificações Técnicas aplicáveis no âmbito do sistema de cadastro em vigor na área.

2 - Os demais comprovativos do cumprimento das condições previstas no presente diploma e demais normas aplicáveis, são definidos no regulamento do processo de candidatura.

Artigo 10.º **Linha de crédito de apoio ao emparcelamento**

1 - São elegíveis para apoio através da linha de crédito de apoio ao emparcelamento rural simples:

- a) As transmissões de prédios rústicos e mistos ocorridas em resultado de operações de emparcelamento rural simples, realizadas ao abrigo da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, na sua redação atual;
- b) As aquisições de prédios rústicos confinantes com prédio rústico ou misto, propriedade do adquirente, caso a aquisição contribua para melhorar a estrutura fundiária da exploração;

MEDIDAS

JULHO 2023

c) As aquisições de prédios rústicos ou mistos que excedam o quinhão ideal do adquirente em ato de partilha ou divisão de coisa comum, que ponham termo à compropriedade, não se considerando para este efeito o regime de bens do casamento.

2 - O crédito é concedido, sob a forma de empréstimo reembolsável, pelo IFAP, I. P.

3 - Os empréstimos são concedidos pelo prazo máximo de 20 anos a contar da data da celebração do respetivo contrato, amortizáveis anualmente e em prestações de igual montante, vencendo-se a primeira amortização um ano após a data da celebração do contrato.

4 - Com a concessão do empréstimo é constituída uma garantia idónea a favor do IFAP, I. P., que pode revestir qualquer das formas de garantia previstas na lei, designadamente hipoteca sobre o respetivo prédio.

5 - A utilização do crédito é realizada uma só vez e no prazo máximo de três meses após a data da celebração do contrato.

6 - Os montantes máximos de crédito, por ação e por beneficiário de emparcelamento, no âmbito do presente decreto-lei, são fixados por despacho do membro do Governo responsável pelo Fundo Ambiental.

Artigo 11.º**Mora e incumprimento**

1 - O atraso no pagamento de qualquer prestação de capital e dos juros dá lugar à aplicação de uma taxa de mora correspondente a uma sobretaxa de 2 pontos percentuais sobre a taxa de juro aplicada, incidindo sobre o montante em dívida, e até à regularização do respetivo pagamento.

2 - O atraso no pagamento de qualquer prestação de capital e dos juros determina o vencimento antecipado da totalidade das prestações vincendas do financiamento, sem prejuízo de uma moratória de 90 dias para regularização da dívida em atraso.

Artigo 12.º**Taxa de juro**

1 - Nos casos em que o empréstimo não exceda 100 mil euros, a taxa de juro é de XXXX.

2 - Na parte em que o empréstimo for superior a 100 mil euros, a taxa de juro é de XXXX.

Artigo 13.º**Subsídio não reembolsável para aquisição de prédios rústicos e mistos**

1 - São elegíveis para apoio através de subsídio não reembolsável:

a) As transmissões de prédios rústicos e mistos ocorridas em resultado de operações de emparcelamento rural simples, realizadas ao abrigo da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, na sua redação atual;

b) As aquisições de prédios rústicos confinantes com prédio rustico ou misto, propriedade do adquirente, caso a aquisição contribua para melhorar a estrutura fundiária da exploração;

c) As aquisições de prédios rústicos ou mistos que excedam o quinhão ideal do adquirente em ato de partilha ou divisão de coisa comum, que ponham termo à compropriedade, não se considerando para este efeito o regime de bens do casamento.

2 - Nas situações referidas na alínea a) do número anterior, o subsídio pode ser atribuído até 35% do montante fixado por despacho do membro do Governo responsável pelo FFP, e até 25% nas demais situações, percentagens que podem ser objeto de majoração em função das prioridades de intervenção e dos recursos financeiros disponíveis.

Artigo 14.º**Auxílios do Estado**

1 - Os apoios previstos no presente decreto-lei são concedidos de acordo com as condições previstas no Regulamento (UE) n.º 1407/2013, da Comissão, de 18 de dezembro, relativo à aplicação dos artigos 107.º e 108.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia aos auxílios de minimis.

2 - O montante do auxílio a atribuir, expresso em Equivalente-Subvenção Bruto (ESB), não pode exceder € 200.000,00 por beneficiário, durante qualquer período de três exercícios financeiros, conforme o disposto no Regulamento (UE) n.º 1407/2013, da Comissão, de 18 de dezembro.

3 - O montante do auxílio a atribuir, expresso em Equivalente-Subvenção Bruto, não pode exceder € 20.000,00 por beneficiário, durante qualquer período de três exercícios financeiros, conforme o disposto no Regulamento (UE) n.º 1408/2013, da Comissão, de 18 de dezembro, relativo à aplicação dos artigos 107.º e 108.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia aos auxílios de minimis no setor agrícola.

4 - O auxílio a conceder no âmbito do presente regime é cumulável com outros auxílios de minimis enquadrados no Regulamento (UE) n.º 1407/2013, da Comissão, de 18 de dezembro, e no Regulamento (UE) n.º 1408/2013, da Comissão, de 18 de dezembro, e o respetivo montante acumulado durante o período de três exercícios financeiros não pode exceder o limite estabelecido nos números anteriores.

Artigo 15.º**Deveres de divulgação e de informação**

1 - O Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.), e a DGADR devem promover campanhas de divulgação dos apoios existentes, nomeadamente os benefícios fiscais e incentivos ao emparcelamento em vigor, a financiar pelo Fundo Ambiental.

2 - O IFAP, I. P., deve informar por escrito os beneficiários do montante do auxílio, expresso em Equivalente-Subvenção Bruto e do seu caráter de minimis, no que respeita ao Regulamento (UE) n.º 1408/2013, da Comissão, de 18 de dezembro.

3 - Os beneficiários dos auxílios devem informar o IFAP, I. P., sobre o recebimento de quaisquer outros auxílios de minimis concedidos no âmbito do Regulamento (UE) n.º 1408/2013, da Comissão, de 18 de dezembro.

4 - O IFAP, I. P., deve informar a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, I. P., dos apoios que recaiam no âmbito do Regulamento (UE) n.º 1407/2013, da Comissão, de 18 de dezembro.

Artigo 16.º**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia...

2.15: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

2.15.1: Nota Introdutória

Considerando que, no plano urbanístico discutido pelo subgrupo 6 na 3.ª fase do GTPR, as propostas de alteração ocorreram com maior incidência no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), remete-se para o ponto 2.16 a argumentação sobre a necessidade e sentido das propostas oferecidas pelo grupo de trabalho, em especial no que toca à problemática do fracionamento e da falta de representação geométrica dos prédios objeto de atos e negócios jurídicos que implicam alterações na estruturação fundiária dos prédios ou na sua utilização.

Por razões de ordem sistemática, verificou-se a necessidade de articular, de forma coerente e harmonizada, as alterações legislativas relacionadas com a problemática do fracionamento, pelo que, considerando que o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) desenvolve a Lei de Bases das Políticas Públicas de Ordenamento do Território e do Urbanismo e define o quadro legal de uma das principais vertentes do Urbanismo, os planos territoriais, tornou-se indispensável ajustar as normas relacionadas com as operações urbanísticas com reflexos na estruturação da propriedade, de modo a estabelecer e afirmar o sentido e visão propostos pelo GTPR.

Por conseguinte, considerando as soluções apresentadas no 2.º Relatório do GTPR, em especial no ponto 4. “Fracionamento”, reforçou-se a necessidade de cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis em todas as situações que modifiquem a estrutura fundiária ou a utilização de prédios, associada à ampliação da sanção de nulidade aos atos e negócios jurídicos de natureza privada (já que a anterior previsão apenas se aplicava aos atos praticados por entidades públicas em violação dos planos territoriais).

Propõe-se, assim, a clarificação das normas relativas à estruturação fundiária e ao reparcelamento do solo, em especial quando localizadas em solo classificado como rústico em plano territorial, considerando que as infrações das normas legais e regulamentares em apreço envolvem uma ofensa de um importante interesse geral da comunidade e do interesse público (artigo 130.º do RJIGT, em conjugação articulada com o artigo 68.º do RJUE).

2.15.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 71.º

Classificação do solo

1 - A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico.

2 - Os planos intermunicipais ou municipais classificam o solo como urbano ou rústico, considerando como:

a) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

b) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano **em plano territorial**.

Artigo 130.º

Invalidez dos atos e negócios jurídicos

1 - São nulos os atos **e negócios jurídicos** praticados em violação de qualquer plano **territorial** de âmbito intermunicipal ou municipal aplicável.

2 - Aos atos **e negócios jurídicos** nulos previstos no número anterior é aplicável o disposto nos artigos 68.º e 69.º do regime jurídico de urbanização e edificação.

Artigo 162.º

Estruturação da propriedade

1 – São operações de reestruturação da propriedade o fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade.

2 - O fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade do solo realizam-se de acordo com o previsto **no presente diploma e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como** nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido.

3 - As operações de reestruturação da propriedade visam:

a) Viabilizar a reconfiguração, **correção ou arredondamento** de limites cadastrais de **prédios**;

b) Contribuir para a execução de operações de regeneração e reabilitação urbanas;

c) Assegurar a implementação de políticas públicas e de planos territoriais;

d) Ajustar a dimensão e a configuração do solo à estrutura **fundiária adequada ao aproveitamento do solo definido** pelo plano intermunicipal ou plano municipal;

e) Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano intermunicipal ou plano municipal;

f) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes ou de outros espaços e equipamentos de utilização coletiva.

4 - As operações de reestruturação em solo urbano são promovidas pela câmara municipal, por associação de municípios ou pelos proprietários dos solos urbanos.

5 - As operações de reestruturação de iniciativa pública podem ser promovidas mediante imposição administrativa ou mediante proposta de acordo para reestruturação da propriedade sobre as unidades prediais a reestruturar.

6 - O município pode proceder à expropriação por causa da utilidade pública da execução do plano, nos termos do artigo 159.º:

- a) Se os proprietários não subscreverem o acordo proposto ou outro alternativo no prazo fixado;
- b) Se os mesmos não derem início às obras ou não as concluírem nos prazos fixados.

7 - Nos casos previstos no número anterior, os edifícios ou prédios devem ser alienados pela câmara municipal em hasta pública, tendo os anteriores proprietários direito de preferência, a exercer na referida hasta pública, cuja realização lhes é notificada pessoalmente ou, quando tal não seja possível, através de edital.

8 - As operações de reestruturação respeitam o uso do solo estabelecido nos planos intermunicipais e municipais, **bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis**, e adequam-se à localização, configuração, função predominante e utilização da propriedade **previstas em plano territorial**.

Artigo 165.º

Procedimento das operações de reparcelamento do solo urbano

1 - A operação de reparcelamento é da iniciativa dos proprietários, diretamente ou conjuntamente com outras entidades interessadas, ou da câmara municipal, isoladamente ou em cooperação.

2 - As relações entre os proprietários e o município, bem como entre os proprietários e outras entidades interessadas, são reguladas por contrato de urbanização.

3 - O contrato previsto no número anterior pode prever a transferência para as outras entidades interessadas, dos direitos de comercialização dos prédios ou dos fogos e de obtenção dos respetivos proventos, bem como a aquisição do direito de propriedade ou de superfície.

4 - A operação de reparcelamento em área abrangida por plano de pormenor que contenha as menções constantes das alíneas a) a d), g) e h) do n.º 1 do artigo 102.º pode concretizar-se através de contrato de urbanização sem necessidade de controlo administrativo prévio, sendo o registo efetuado nos termos dos artigos 108.º e 109.º.

5 – A operação de reparcelamento, em área classificada em plano territorial como solo rústico, só pode ser admitida nas situações expressamente previstas em plano territorial, aplicando-se as disposições legais e regulamentares relativas às operações de loteamento.

Artigo 175.º

Encargos com as operações urbanísticas

1 - As operações urbanísticas previstas em plano **territorial** municipal e intermunicipal devem assegurar a execução e o financiamento das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva.

2 - Para garantia do disposto no número anterior, o plano deve fixar:

- a) A realização das necessárias obras de urbanização;
- b) A participação proporcional no financiamento das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, através do pagamento de taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
- c) A cedência de bens imóveis para fins de utilidade pública.

3 - Ao montante da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas que seja devida deve ser deduzida a participação proporcional nos encargos com a realização de infraestruturas gerais.

4 - As ações, atos ou negócios jurídicos que tenham como efeito ou resultado a realização de operações urbanísticas, devem ser compatíveis com os planos territoriais em vigor e assegurar a execução e o financiamento das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva.

2.16: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

2.16.1: Nota Introdutória

As presentes propostas de alteração legislativa refletem as preocupações que constam do ponto 3.3., “Défice de controlo de fracionamento” do 1.º Relatório da 1.ª fase do GTPR no que respeita à problemática do fracionamento da propriedade rústica, dando corpo às soluções que foram identificadas no ponto 4 do 2.º Relatório da 2.ª fase do GTPR, em especial nos pontos 4.1.5. e 4.2.5.

Dos trabalhos desenvolvidos pelo GTPR constatou-se que a excessiva fragmentação da propriedade, embora mais acentuada no centro e norte do país, é um fator que impede ou dificulta a gestão do território pela baixa ou inexistente rentabilidade, especialmente agravada quando são vários os titulares (heranças, compropriedade ou comunhão), e, simultaneamente, torna mais complexo o recurso aos instrumentos de gestão existentes (CFR. ponto 2.2.1. do 1.º Relatório de Diagnóstico: Fragmentação da propriedade rústica).

Para o agravamento deste fenómeno tem contribuído o recurso a práticas de fracionamento, formais e informais, que não respeitam regras de direito público aplicáveis, sendo exemplo as que regulam a unidade de cultura, a realização de operações urbanísticas de loteamento, destaque e o regime de uso do solo definido nos planos territoriais.

Nestas práticas verifica-se a utilização excessiva do instituto da usucapião como mecanismo para ver reconhecido o direito de propriedade sobre partes de prédios, sem respeitar as normas de planeamento (planos territoriais) e de gestão urbanística (operações urbanísticas de loteamento ou destaque), tendo subjacente atos ou negócios que têm como efeito ou resultado o fracionamento ilegal, designadamente em situações de sucessão hereditária, divisão de coisa comum, compra e venda, etc., e que escapam ao controlo das entidades públicas competentes.

Outro fator que contribui para a excessiva fragmentação é a impossibilidade de se verificar, nos atos ou negócios jurídicos sobre prédios, a sua localização e visualizar a respetiva configuração geométrica, informação que auxiliaria significativamente no controlo e fiscalização destas práticas.

Torna-se, assim, necessário reforçar e clarificar as regras sobre o fracionamento e operações que implicam a modificação da estruturação fundiária, de modo a garantir a unidade do sistema jurídico e o cumprimento das normas legais e regulamentares de direito público que proíbem ou condicionam a divisão da propriedade, contrariando o sentido maioritário da jurisprudência e as práticas de fracionamento com recurso a mecanismos de evasão, como a usucapião.

MEDIDAS

JULHO 2023

Pelo que antecede, todas as operações que impliquem alterações na estruturação fundiária dos prédios ou na sua utilização, incluindo as que respeitam à alteração da utilização do solo (com exceção das situações previstas no Regime Jurídico da Estruturação Fundiária cuja iniciativa seja do Estado), devem ser objeto de controlo municipal, ainda que de forma simplificada e em função do tipo de operação, devendo apenas distinguir-se as formas de procedimento já existentes (licença, autorização ou mera comunicação prévia) e assegurar, em qualquer caso, a sua compatibilidade com os planos territoriais vinculativos para entidades públicas e particulares, bem como o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao fracionamento do solo.

Nesse controlo das operações fundiárias deve obrigatoriamente ser apresentada a geometria do prédio elaborada por profissionais legalmente habilitados, designadamente para efeitos de inscrição dos prédios resultantes dessa operação na Carta Cadastral.

Dando consistência às preocupações *supra* descritas, procede-se à clarificação do procedimento aplicável às operações de destaque, consideradas como operações de loteamento na modalidade simplificada, introduzindo a sua definição nos conceitos genéricos do urbanismo e autonomizando-as das situações de isenção de controlo prévio, de modo a densificar as circunstâncias em que podem ocorrer, tendo em consideração a sua compatibilidade com os planos territoriais e a obrigatoriedade de estarem devidamente representados e caracterizados geometricamente os prédios sobre os quais incidam, assim como os edifícios e construções neles existentes.

Ainda em matéria de conceitos, além da inclusão do conceito de destaque, clarificou-se a noção de incorporação no solo com caráter de permanência utilizada na definição de edificação, alargando a construções ou outras estruturas que têm o mesmo impacto no solo e envolvente que as edificações.

Entendeu-se dever sujeitar ao mesmo procedimento de controlo prévio da utilização e alterações da utilização dos edifícios e suas frações, as situações que implicam a utilização ou alterações da utilização do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, geológicos ou de abastecimento público de água.

Para contrariar as práticas violadoras das regras de fracionamento anteriormente referidas, que impliquem a realização de operações urbanísticas de fracionamento sem qualquer controlo por parte do município, considerou-se ser de sancionar com o juízo da nulidade todos os atos ou negócios jurídicos que tenham como efeito ou resultado a realização de operação urbanística sem qualquer controlo prévio.

2.16.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 2.º Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

- a) «**Destaque**», a **operação de loteamento na modalidade simplificada que consiste na divisão de prédio rustico ou misto, em que apenas a parcela destacada constitui um lote destinado imediata ou subseqüentemente à edificação, independentemente de existir ou não construção**;
- b) «Edificação», a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um **edifício** destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção **ou estrutura** que se incorpore no solo com caráter de permanência **ou ainda que se constitua como coisa móvel por natureza destinada a fins não transitórios ou ligada materialmente ao solo**;
- c) «Obras de construção», as obras de criação de novas edificações;
- d) «Obras de reconstrução», as obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- e) «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;
- f) «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;
- g) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- h) «Obras de demolição», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- i) «Obras de urbanização», as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- j) «Operações de loteamento», as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;
- k) «Operações urbanísticas», as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, **geológicos** ou de abastecimento público de água;
- l) «Obras de escassa relevância urbanística», as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico;
- m) «Trabalhos de remodelação dos terrenos», as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
- n) [Revogada];

o) «Zona urbana consolidada», a zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade.

p) «Arrendamento forçado», o arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas, através do recebimento das rendas relativas a contrato previamente existente à intervenção que se mantenha em vigor ou, quando este não exista ou tenha cessado a sua vigência, pela celebração de novo contrato.

2 – Para efeitos da alínea b) do número anterior, presume-se que as edificações, construções ou outras estruturas se incorporam no solo com carácter de permanência, quando, independentemente do método de incorporação, se mantêm assentes no mesmo local por período superior a um ano.

Artigo 4.º

Licença, comunicação prévia e autorização de utilização

1 - A realização de operações urbanísticas depende de licença, comunicação prévia com prazo, adiante designada abreviadamente por comunicação prévia ou comunicação, ou autorização de utilização, nos termos e com as exceções constantes da presente secção.

2 - Estão sujeitas a licença administrativa:

- a) As operações de loteamento;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por operação de loteamento;
- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
- d) As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- e) Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- f) As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- g) [Revogada];
- h) As obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial;
- i) Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;
- j) As demais operações urbanísticas que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo prévio, nos termos do presente diploma.

3 – [revogado]

4 - Estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

- a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área abrangida por operação de loteamento;

MEDIDAS

JULHO 2023

- c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;
- e) A edificação de piscinas associadas a edificação principal;
- f) As operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável, nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º
- g) [Revogada].
- h) [Revogada].
- i) As obras resultantes de uma intimação da câmara municipal, nos termos previsto no artigo 90.º-A.

5 - Está sujeita a autorização:

- a) A utilização dos edifícios ou suas frações, bem como as alterações da utilização dos mesmos;**
- b) A utilização do solo para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, geológicos ou de abastecimento público de água, bem como as alterações da utilização dos mesmos.**

6 - Nas operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia pode o interessado, no requerimento inicial, optar pelo regime de licenciamento.

Artigo 6.º**Isenção de controlo prévio**

1 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º, estão isentas de controlo prévio:

- a) As obras de conservação;
 - b) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou coberturas ou que não impliquem a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros;
 - c) As obras de escassa relevância urbanística;
 - d) [Revogado].
- 2 - [Revogado].
- 3 - [Revogado].
- 4 - [Revogado].
- 5 - [Revogado].
- 6 - [Revogado].
- 7 - [Revogado].

8 - O disposto no presente artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

9 - [Revogado].

10 - [Revogado].

Artigo 6.º-B**Destaque**

1 - (anterior n.º 4 do artigo 6.º) Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em **solo classificado como urbano em plano territorial** estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

2 - (anterior n.º 5 do artigo 6.º) Nas áreas situadas em **solo classificado como rústico em plano territorial**, os atos a que se refere o número anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas as seguintes condições:

a) Na parcela destacada só seja construído **ou exista** edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;

b) **A área da parcela destacada assegure o cumprimento dos índices urbanísticos fixados em plano territorial, para efeitos da determinação das áreas de implantação da edificação;**

c) **No caso de edifícios existentes, deverá ser levada em conta a área do prédio rústico que determinou, mediante a aplicação dos índices urbanísticos, as áreas de implantação da edificação.**

d) **A configuração geométrica do prédio originário e dos prédios resultantes do destaque seja apresentada com o pedido;**

e) (anterior al. b)) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.

3 - (anterior n.º 6 do art.º 6.º) - Nos casos referidos **nos números anteriores** não é permitido efetuar na área correspondente ao prédio originário novo destaque nos termos aí referidos por um prazo de 10 anos contados da data do destaque anterior.

4 - (anterior n.º 7 do artigo 6.º) - O condicionamento da construção na parcela destacada bem como o ónus do não fracionamento previstos nos **n.os 2 e 3** devem ser inscritos no registo predial sobre **os prédios** resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada ou comunicada qualquer obra de construção **em nenhuma dessas** parcelas.

5 - (anterior n.º 8 do artigo 6.º) **Para os efeitos dos números anteriores deve ser emitida certidão comprovativa da verificação dos requisitos do destaque e da** observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

6 – (anterior n.º 9 do art.º 6.º) A certidão emitida pela câmara **municipal nos termos do número anterior** constitui documento bastante para efeitos de **inscrição matricial**, registo predial e **inscrição na Carta Cadastral dos prédios resultantes do destaque, desde que acompanhada da planta com a respetiva configuração geométrica.**

7 – No prazo de um ano a contar da data da certidão prevista nos números anteriores deve ser apresentado pedido de licenciamento ou comunicação prévia da obra de construção, reconstrução, alteração ou ampliação consoante na parcela destacada exista ou não edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais, sob pena de caducidade do destaque.

8 – (anterior n.º 10 do art.º 6.º) - Sempre que os atos que tenham por efeito o destaque incidam sobre **prédio** que se situe **parcialmente em solo classificado como urbano em plano territorial**, a parcela a destacar deve observar o disposto no n.º 4, devendo a parcela restante respeitar a **área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva, aplicando-se a ambas o disposto no n.º 4.**

Artigo 41.º**Localização**

As operações de loteamento, **excluindo a modalidade simplificada de destaque, só podem realizar-se em áreas situadas em solo classificado como urbano em plano territorial.**

Artigo 49.º**Negócios jurídicos**

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes **por operação de loteamento, incluindo na modalidade simplificada de destaque**, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número do alvará ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade, **a planta com a configuração geométrica do prédio**, a certidão do registo predial **e a certidão do destaque, quando for o caso.**

2 - Não podem ser realizados atos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de frações autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3 - Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos artigos 84.º e 85.º, os atos referidos no número anterior podem ser efetuados mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projetos aprovados.

4 - A exibição das certidões referidas nos n.ºs 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis números 289/73, de 6 de junho, e 400/84, de 31 de dezembro.

Artigo 50.º**Fracionamento de prédios rústicos**

Ao fracionamento de prédios rústicos que não constitua operação urbanística aplica-se o disposto nos artigos 1376.º a 1382.º do Código Civil e no regime jurídico da estruturação fundiária que regula o emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos e mistos.

(Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto).

Artigo 51.º**Informação registal e cadastral**

1 - O conservador do registo predial remete mensalmente **à Autoridade Nacional de Cadastro**, até ao dia 15 de cada mês, cópia dos elementos respeitantes a operações de loteamento, **incluindo na modalidade simplificada de destaque**, e respetivos anexos cujos registos tenham sido requeridos no mês anterior, **com todos os elementos cartográficos com a configuração geométrica dos prédios.**

2 - [Revogado].

Artigo 52.º**Publicitação à alienação**

1 - Na publicidade à alienação de lotes de terreno **resultantes de operação de loteamento**, de edifícios ou frações autónomas neles construídos, em construção ou a construir, é obrigatório mencionar o número do alvará de loteamento ou da comunicação prévia e a data da sua emissão ou receção pela câmara municipal, bem como o respetivo prazo de validade e a respetiva configuração geométrica.

Artigo 68.º**Nulidades**

1 - Sem prejuízo da possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos nos termos gerais de direito, bem como do disposto no artigo 70.º, são nulas as licenças, as autorizações de utilização e as decisões relativas a pedidos de informação prévia previstos no presente diploma que:

- a) violem o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor;
- b) [Revogada];
- c) Não tenham sido precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações.

2 - São nulos os atos ou negócios jurídicos que tenham como efeito ou resultado a realização de operação urbanística sem licença, autorização, comunicação prévia ou certidão legalmente exigíveis.

2.17: Elementos Instrutórios dos Procedimentos Previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

2.17.1: Nota Introdutória

As propostas de alteração legislativa apresentadas no ponto seguinte refletem as preocupações que constam do ponto 3.3., “Défice de controlo de fracionamento” do 1.º Relatório da 1.ª fase do GTPR no que respeita à problemática do fracionamento da propriedade rústica, dando corpo às soluções que foram identificadas no ponto 4 do 2.º Relatório da 2.ª fase do GTPR, assentando, em especial, na preocupação de representar cartograficamente todas as alterações que incidem na estruturação fundiária de prédios e na sua utilização, de modo a que o objeto de todas as operações, atos ou negócios jurídicos que incidam sobre prédios possam identificar claramente o seu objeto e igualmente o resultado obtido subsequentemente.

MEDIDAS

JULHO 2023

Nessa medida, as alterações propostas incidiram especialmente:

- Na atualização dos elementos que devem acompanhar os procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, procurando ajustar às novas ferramentas tecnológicas para identificação das coordenadas geográficas dos prédios no sistema de referência oficial e exigir a respetiva representação/configuração geométrica;
- Na articulação com o novo regime jurídico do cadastro predial, bem como com o sistema da informação cadastral simplificada, de modo que os pedidos sejam acompanhados da informação relativa aos prédios com representação gráfica georreferenciada, validada sem reserva de geometria ou com configuração geométrica no caso dos prédios cadastrados inscritos na Carta Cadastral, sempre que existam;
- Na articulação com o regime que regula o exercício de atividades no domínio do cadastro predial (Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro), de modo que sejam cumpridas as exigências legais no que respeita à elaboração de peças gráficas desenhadas, como é o caso da planta da situação existente e da planta de síntese da operação de loteamento que, no atual quadro legal, devem ser elaboradas por profissionais legalmente habilitados;
- Na previsão expressa dos elementos instrutórios que devem ser apresentados com os pedidos de destaque enquanto operação de loteamento na modalidade simplificada;
- Na necessidade de identificação expressa das edificações ou construções existentes, para que possam ser verificados os indicadores urbanísticos a aplicar, de acordo com o previsto nos planos territoriais, incluindo a respetiva representação geométrica;
- Na atualização dos suportes digitais das peças a apresentar em formato desmaterializado;
- Na obrigatoriedade de apresentação das configurações geométricas dos lotes/prédios resultantes da operação urbanística de loteamento ou de destaque, de modo a apoiar a decisão e permitir que possam ser integradas na Carta Cadastral, por via do procedimento de integração;
- Na possibilidade de a configuração geométrica dos prédios cadastrados ser obtida por consulta do visualizador de prédios do Sistema Nacional de Informação Cadastral, através do BUPi.

2.17.2: Proposta de Alteração

O texto relativo à proposta de alteração sugerida encontra-se assinalado a negrito e com a seguinte cor do tipo de letra: **Texto de alteração proposto**.

Artigo 2.º

Âmbito

(...)

4 - Só podem ser exigidos documentos não constantes dos anexos a esta portaria quando previstos em lei especial ou em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

5 – Para efeitos de integração na Carta Cadastral dos prédios que resultem de operação de loteamento, incluindo na modalidade simplificada de destaque, aplica-se o regime jurídico do cadastro predial aprovado pelo Decreto-Lei n.º (DL420_XXIII_2022).

6 - Os requerentes e comunicantes podem apresentar documentos adicionais não enunciados no anexo I, que entendam pertinentes para o licenciamento e fiscalização das operações urbanísticas, assim como justificar a não instrução do pedido com alguns dos elementos obrigatórios previstos naquele anexo quando desnecessários face à pretensão em concreto.

ANEXO I

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

(a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º)

I

Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio

1 - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais.

2 - Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal ou, **em alternativa, representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria por técnico habilitado no âmbito do Sistema da Informação Cadastral Simplificada, ou, no caso de prédio inscrito na Carta Cadastral, a configuração geométrica do prédio, ambas à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas de acordo com o sistema de referência oficial, quanto aos limites da área da operação urbanística.**

3 - Levantamento topográfico, **elaborado por técnico de cadastro predial**, sempre que **a operação urbanística implique** alteração da topografia ou da implantação das construções, **incluindo as existentes**, à escala de 1:200, ou de 1:500 no caso de loteamentos, **incluindo na modalidade simplificada de destaque**, devidamente cotado, que identifique o prédio **ou prédios a abranger** e a respetiva área, assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamentos, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).

4 - Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando **as construções existentes** e as áreas impermeabilizadas, os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações.

5 - Memória descritiva contendo:

(...)

MEDIDAS

JULHO 2023

g) Áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas, **desenhadas sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível;**

(...)

i) Quando se trate de operações de loteamento:

(i) Número de lotes e respetivas áreas, bem como as áreas e os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas, **incluindo as existentes;**

(ii) Área de construção e volumetria dos edifícios, número de pisos e de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos, e com indicação dos índices urbanísticos adotados, nomeadamente a distribuição percentual das diferentes ocupações propostas para o solo, os índices de implantação e de construção e a densidade habitacional, quando for o caso;

(iii) Redes de infraestruturas e sobrecarga que a pretensão pode implicar, no caso de operações de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor, **incluindo na modalidade simplificada de destaque quando se localize em área classificada em plano territorial como solo rústico;**

(...)

II

Elementos específicos da Informação Prévia

(requerida nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE)

7 - No caso de operações de loteamento em área abrangida por plano de urbanização ou plano diretor municipal:

a) Projeto de loteamento, incluindo:

(i) Planta da situação existente, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial** à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas e construções existentes, **incluindo a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral, ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista;**

(ii) Planta síntese do loteamento **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial** à escala de 1:1.000 ou superior contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, altura da fachada e implantação da edificação e dos muros de vedação, **incluindo a configuração geométrica dos lotes resultantes da operação de loteamento elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial para efeitos de integração na Carta Cadastral;**

(...)

8 - Quando se trate de obras de urbanização:

a) Planta da situação existente, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial** à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas e construções existentes, **incluindo a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral, ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria do Sistema de Informação Cadastral Simplificada;**

(...)

9 - No caso de obras de edificação:

(...)

e) Fotografias do imóvel sempre que se trate de obras de alteração, reconstrução, ampliação ou existam **outras** edificações **no prédio, incluindo as** adjacentes;

f) Indicação da localização e dimensionamento das construções **existentes e** anexas, incluindo alçados a uma escala de 1:500 ou superior, para os efeitos previstos na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE;

(...)

10 - Quando se trate de obras de demolição:

a) Descrição sumária do estado de conservação **da edificação existente** e da **sua** utilização futura, **bem como da área afeta à edificação que lhe sirva de logradouro;**

b) Peças desenhadas demonstrativas das técnicas de demolição e das estruturas de contenção indicadas na memória descritiva, quando aplicável;

c) Fotografias do **prédio e das construções existentes.**

11 - Quando se trate de alteração de utilização **da edificação ou do solo:**

Planta do edifício ou da fração com identificação do respetivo prédio **ou Planta da situação existente elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno, com a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista.**

12 - Quando se trate de outras operações urbanísticas:

a) Planta à escala de 1:1.000 ou superior contendo os elementos técnicos definidores da operação urbanística, nomeadamente da modelação do terreno, **representados sobre a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista;**

b) Termo de responsabilidade de técnico legalmente habilitado a subscrever projetos que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro;

c) Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º

III

Elementos específicos do licenciamento

13 - No caso de operações de loteamento:

(...)

e) Planta da situação existente, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas e construções existentes, incluindo a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista;**

MEDIDAS

JULHO 2023

f) Planta de síntese do loteamento, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas** à escala de 1:1.000 ou superior, indicando, nomeadamente, a modelação proposta para o terreno, a estrutura viária, as redes de abastecimento de água e de saneamento, de energia elétrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações, a divisão em lotes e sua numeração, finalidade, áreas de implantação e de construção, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos, com especificação dos destinados a habitações a custos controlados, quando previstos, e a localização dos equipamentos e das áreas que lhes sejam destinadas, bem como das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva;

(...)

14 - No caso de obras de urbanização:

(...)

g) Planta da situação existente, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas** à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas e **construções** existentes, **incluindo a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista;**

(...)

IV

Elementos específicos da comunicação prévia

19 - No caso de operações de loteamento:

(...)

g) Planta da situação existente, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas** à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas e **construções** existentes, **incluindo a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista;**

h) Planta de síntese da operação de loteamento em formato digital, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas, incluindo a configuração geométrica dos lotes resultantes da operação de loteamento;**

(...)

g) Planta da situação existente, **elaborada por técnico de cadastro predial no sistema de referência oficial de coordenadas geográficas** à escala de 1:1.000 ou superior, correspondente ao estado e uso atual do terreno e de uma faixa envolvente com dimensão adequada à avaliação da integração da operação na área em que se insere, com indicação dos valores naturais e construídos, de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e infraestruturas e **construções** existentes, **incluindo a configuração geométrica do prédio ou prédios inscritos na Carta Cadastral ou a representação gráfica georreferenciada validada sem reserva de geometria no âmbito do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, sempre que exista;**

(...)

ANEXO II

Condições de apresentação dos elementos instrutórios

1 - Os elementos instrutórios que devam ser apresentados em formato digital, devem assumir o formato pdf **ou, caso contenham peças desenhadas em formatos vetoriais abertos**, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho, no que respeita à implantação da operação urbanística.

(...)

8 – A configuração geométrica de prédios cadastrados inscritos na Carta Cadastral pode ser obtida através do visualizador de prédios do Sistema Nacional de Informação Cadastral, acessível através do Balcão Único do Prédio (BUPi).

2.18: Regime do Inventário Notarial

Nota Justificativa

Não se mostrou necessária qualquer modificação ao Regime do Inventário Notarial, aprovado pelo artigo 2.º da Lei n.º 117/2019, de 13 de Setembro, em virtude de o artigo 2.º, n.º 1, do mesmo Regime estabelecer que ao processo de inventário notarial é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código de Processo Civil sobre inventário (e, por conseguinte, o articulado incluído, *supra*, em 2.2.).

2.19: Aplicação da Lei no Tempo

Há que ponderar a aplicação no tempo das medidas legislativas propostas à luz do interesse público e das legítimas expectativas dos particulares.

No domínio específico das heranças, o GTPR sugere que o diploma que venha a aprovar o conjunto das medidas inclua a seguinte disposição:

"No caso de sucessões já abertas, os prazos relativos às heranças jacentes e indivisas só começam a contar a partir da data da entrada em vigor da presente lei."

Estão em causa prazos como os da aceitação da herança (que se propõe que passe de dez para dois anos) e do novo instituto da administração profissional da herança (a ser instaurada seis meses após o óbito, sem que tenha havido habilitação de herdeiros, na herança jacente; e cinco anos após a aceitação dos herdeiros, na herança indivisa).

3: RECOMENDAÇÕES

Como ficou patente ao longo do presente Relatório, por motivos relacionados com o prazo estabelecido, por determinada matéria não se encontrar na área de competência do GTPR ou por existirem já grupos de trabalho constituídos em relação a determinadas temáticas, optou-se por referir a importância dessas intervenções em áreas e âmbitos distintos sob a forma de Recomendações, pelo que será útil distinguir e clarificar o sentido das mesmas.

Como se poderá retirar do conteúdo, as primeiras recomendações estão funcionalmente ligadas aos objetivos do GTPR, sendo que os sucessos de algumas propostas dependerão da implementação futura das mesmas.

Num registo distinto, encontram-se as recomendações do GTPR que, face à problemática estudada e ao curto espaço de tempo em que foi possível estudar soluções hipotéticas, expressam o seu entendimento em relação ao que seria a solução tecnicamente ideal, carecendo ainda de um estudo mais aprofundado. Considerando que existem já equipas constituídas em processo de trabalho, estas sugestões representam e manifestam o contributo do GTPR.

3.1: Recomendação para a discussão pública das medidas legislativas propostas

O conjunto de medidas legislativas propostas beneficiaria com a abertura de um processo de discussão pública do presente relatório. Este processo compreenderia a apresentação pública dos trabalhos realizados no âmbito do GTPR, que culminaram com a elaboração do presente relatório, bem como a consagração de um período temporal alargado para receção de comentários e propostas.

A participação pública teria a grande vantagem de carrear contributos adicionais, quer por parte da comunidade científica quer pelos *stakeholders*, que certamente iriam enriquecer as conclusões bem como as propostas apresentadas, garantindo um amplo envolvimento e discussão de matérias cuja relevância fica bem espelhada nos relatórios produzidos pelo GTPR.

3.2: Recomendação para a criação de uma estrutura de acompanhamento e monitorização da propriedade rústica

No contexto deste grupo de trabalho foi possível reunir um conjunto de dados, informação e de saberes, que se encontravam dispersos por diferentes organismos da administração pública, academia e gabinetes do Governo e, deste modo, propor um conjunto alargado de propostas legislativas visando minorar a fragmentação e atomização da gestão da propriedade rústica, entre muitos outros aspetos. Contudo, é fundamental compreender que as propostas apresentadas não esgotam as dificuldades que existem com a propriedade rústica, nem tão pouco serão soluções perfeitas.

Pelo contrário, a produção legislativa para a propriedade rústica é um tema que necessita de acompanhamento e de técnicos dedicados permanentemente a esta temática, de modo a permitir adotar um processo de planeamento contínuo para garantir a sua melhoria, eficácia e relevância ao longo do tempo. Este processo deverá abranger a definição de objetivos, envolvimento de *stakeholders* relevantes, revisão crítica da legislação e ajustamentos conforme necessário. A implementação deste processo permitirá melhorar constantemente as leis para atender às necessidades sempre em evolução da utilização e posse do território.

Assim, recomenda-se a criação de uma estrutura permanente de acompanhamento e monitorização dos temas abordados neste grupo de trabalho, eventualmente alargando-os a outras matérias conexas, como poderá ser a propriedade urbana.

3.3: Recomendação para a substituição do conceito de unidade de cultura por unidade territorial

Ambicionando uma visão sistemática e atual das alterações sugeridas para o Código Civil, mediante as quais se pretende estabelecer os alicerces de um modelo de futuro que cumpre ainda desenvolver e concretizar, o GTPR, ao analisar a superfície mínima correspondente à unidade de cultura, prevista originalmente no Decreto n.º 16.731, de 13 de abril de 1929, e, posteriormente, na Portaria n.º 202/70, de 21 de abril, entretanto revogada pela Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto, por sua vez alterada pela Portaria n.º 19/2019, de 15 de janeiro, concluiu que o critério base para regular o fracionamento de propriedade rústica não se encontra de todo adequado à realidade atual do país e do território, nem oferece resposta às necessidades específicas da problemática, sendo que também não se encontra legitimada e

MEDIDAS

JULHO 2023

conceptualmente apta para se impor como critério de ordenamento e gestão territoriais. Não satisfaz, em suma, de modo pleno, os objetivos pretendidos pelo grupo de trabalho.

Porém, o GTPR não está em condições de apresentar proposta de uma alternativa.

Desmistificando um pouco o que se entende por “unidade de cultura”, fruto de uma preocupação já sentida no início do século XX em relação à fragmentação secular da propriedade rústica, os primórdios deste critério remontam ao Decreto n.º 16.731, de 13 de abril de 1929, prevendo-se no seu artigo 107.º a interdição da *“divisão de prédios rústicos de superfície inferior a 1 hectare ou de que provenham novos prédios de menos 1/2 hectare”*.

Em 1962, já com o avanço dos trabalhos no levantamento da informação territorial para o desenvolvimento do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica, de acordo com a Lei n.º 2116, foi desenvolvido e estabelecido o que ainda hoje se entende por “unidade de cultura”, determinando a Lei, no artigo 1376.º do Código Civil, que: *“Os terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada pelo Governo para cada zona do País, ouvida a Corporação da Lavoura.”*

Já em 2015, a Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, que estabeleceu o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, e que alterou o artigo 1379.º do Código Civil, teve como objetivo criar melhores condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais, de modo compatível com a sua gestão sustentável nos domínios económico, social e ambiental, através da intervenção na configuração, dimensão, qualificação e utilização produtiva das parcelas e prédios rústicos.

Considerando o *ratio legis* dos referidos diplomas, depreende-se que a sua génese visa especificamente o desenvolvimento de uma atividade económica privada, a agricultura, que pela sua importância fulcral na sociedade à data, mereceu a intervenção do Estado, com a adoção de políticas públicas, por forma a suprir a insuficiência ou deficiência das infraestruturas de suporte, ao desenvolvimento das atividades agrícolas, posteriormente alargada à produção florestal.

Pelo referido, é categórico que o critério da “unidade de cultura” tem como fundamento uma preocupação particular relacionada com o desenvolvimento de uma atividade económica associada inicialmente à agricultura familiar. No entanto, e muito devido ao disciplinado pelo artigo 1376.º do Código Civil, na prática, foi sendo interpretado e aplicado ao longo das últimas décadas como critério para o fracionamento de prédios rústicos, tendo sido utilizado em inúmeros planos territoriais como valor referencial para a definição de condições de fracionamento dos prédios rústicos, ainda que para fins urbanísticos e de construção/edificação.

Contudo, um critério assente unicamente em preocupações sectoriais, conceptualizado num período histórico em que o meio rústico era dominado por uma estrutura de economia rural e baseando-se num conceito tendencialmente ambíguo, aplicável apenas aos terrenos aptos para a cultura, revela inaptidão para a lógica e modelo de ordenamento territorial que deve pautar a gestão do país.

Pelo referido, o Grupo de Trabalho para a Propriedade Rústica recomenda a substituição do critério da Unidade de Cultura por um critério de Unidade Territorial, para efeitos de monitorização da estrutura fundiária.

Muito genericamente, aconselha-se que este novo critério atenda a todos os parâmetros e especificidades de um determinado território, regulando em conformidade com os objetivos de ocupação, utilização e transformação do território.

3.4: Recomendação para a revisão dos regimes de edificabilidade em espaços agrícolas, florestais e naturais

Por meio do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (instituído pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio) e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a legislação urbanística portuguesa categoriza como *solo rústico* aqueles troços do território português que, pela sua reconhecida aptidão, se destinem ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim a espaços naturais, culturais, de turismo e recreio, e aquele que não seja classificado como urbano.

Nos termos dos mesmos diplomas legais, a categoria de solo rústico inclui as seguintes subcategorias:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- d) Espaços de atividades industriais;
- e) Espaços naturais e paisagísticos;

Densificando a subcategoria dos espaços florestais, originalmente ligado à formação do presente grupo de trabalho, o artigo 19.º do referido Decreto Regulamentar autonomiza como subcategorias do solo rústico afeto a espaço florestal:

- a) Os espaços florestais de produção;
- b) Os espaços florestais de proteção do solo e água ou de conservação, designadamente os integrados em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade;
- c) Os espaços ocupados por sistemas silvopastoris ou espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares;
- d) Os espaços florestais com funções predominantes de recreio e valorização da paisagem.

MEDIDAS

JULHO 2023

É em sede das *Plantas de Ordenamento* — peças cartográficas que integram o conteúdo documental dos planos municipais ou intermunicipais de ordenamento — que se concretiza o traçado geométrico ou referência espacial das manchas do território afetas a cada uma destas subcategorias. Compete por seu turno ao regulamento dos mesmos planos definir, entre outras normas, quais deverão ser as ocupações e utilizações permitidas, bem como o respetivo regime de edificabilidade.

Consultando a este respeito os regulamentos dos planos diretores municipais em vigor, constata-se que grande parte permite em maior ou menor grau a edificação de habitações e de alojamentos turísticos nos territórios classificados em qualquer uma das subcategorias de solo rústico. Esta situação *de jure* tem por consequência a transição *de facto* do solo rústico para o mercado do solo edificável, passando os prédios rústicos a serem transacionados pelo seu interesse para construção residencial ou turística e já não pelo seu valor para o empreendimento agrícola, para a produção florestal ou a conservação da natureza. Dito de outra forma, a lógica da formação de preços no imobiliário em espaços urbanos passa a contagiar os espaços rústicos, ainda que os planos não o reconheçam formalmente nas designações.

As implicações deste quadro regulamentar manifestam-se não apenas no aspeto económico, como também urbanístico, fundiário e sucessório.

- No **aspeto económico**, inviabilizam a aquisição de terrenos para fins estritamente agrícolas ou silvícolas. Os constrangimentos orçamentais destas atividades económicas exigem que o custo do solo em arrendamento não exceda em magnitude — nas regiões mais aptas — as centenas de euros por ano, nem o preço de aquisição exceda as dezenas de milhar de euros por hectare. Na maioria das culturas extensivas, tais valores deveriam ser significativamente mais baixos. Se o regime de edificabilidade desse solo rústico autorizar, por meio dos seus índices urbanísticos, a construção de tão somente 200 metros quadrados de habitação ou alojamento por hectare — como é trivial em boa parte do território português —, esse terreno passa a ser oferecido no mercado a preços de lote para moradia unifamiliar, preços inoportáveis para o empresário que exerce a sua atividade económica na área agrícola ou de produção florestal. Os prédios rústicos nesta condição, em especial aqueles que rodeiam as vilas e cidades, deixam o segmento da oferta para cultivo e entram no segmento para edificação. Entretanto, como esta situação *de facto* tampouco se repercute na situação *de jure* em termos de fiscalidade, o valor patrimonial tributário não reflete minimamente o valor de mercado e, portanto, a tributação torna-se incapaz de disciplinar o subaproveitamento destes imóveis expectantes, rústicos à luz dos planos e da fiscalidade, mas urbanos à luz do mercado imobiliário.
- No **aspeto urbanístico**, os regimes de edificabilidade que atribuem ao solo rústico índices urbanísticos suficientes para permitir a edificação habitacional ou turística legitimam e estimulam a construção dispersa e o desordenamento paisagístico, levando em muitos casos à criação de loteamentos e urbanizações *de facto* em troços de território que permanecem *de jure* nas subcategorias de espaços agrícolas, florestais

MEDIDAS

JULHO 2023

ou naturais. Do somatório de licenciamentos avulsos destas construções dispersas, subordinadas na maior parte dos casos a uma malha cadastral minifundiária (quando não microfundária), resultante de séculos de fracionamentos em sede de partilhas de heranças ao longo de dezenas de gerações, resulta uma forte entropia urbanística: antigos caminhos vicinais convertidos em ruas improvisadas; redes de saneamento e de eletricidade sujeitas a permanente reconfiguração e a um traçado subótimo; considerável dificuldade na gestão das redes de transportes públicos; risco e perigosidade agravados perante fenómenos como incêndios e inundações.

- Nos **aspectos fundiário e sucessório**, os regimes de edificabilidade que conferem índices urbanísticos generosos aos espaços rústicos atuam, na prática, como estímulos ao fracionamento da propriedade, nuns casos, ou à constituição de loteamentos *de facto* sob a forma de “avos indivisos” dos prédios rústicos. Com efeito, quanto mais metros de construção forem autorizados por hectare, maiores as perspectivas de multiplicar o número de edifícios por prédio e, portanto, de se criarem lotes *de facto*. Se o regime interditar ou limitar a construção de vários edifícios por prédio, a solução encontrada pelo proprietário poderá consistir em solicitar destaques ou em fracionar o seu imóvel. Não sendo permitido este fracionamento (por exemplo por força da imposição de unidades mínimas de cultura), poderá permitir a terceiros a aquisição de parte do prédio via usucapião de boa-fé.

O conjunto destes fenómenos sugere que os regimes de edificabilidade que permitam a construção — por esparsa que aparente ser — em solo rústico produzem, ainda que acidentalmente, os seguintes problemas:

- Proliferação de construção irregular, dispersa, isolada e casuística, ou seja, urbanisticamente não planeada e sem integração prévia em desenho urbano ou paisagístico;
- Estabelecimento de um padrão urbanístico em meio rústico de base irracional, caótico, desprovido de um desenho urbano e de interesse arquitetónico, com ausência de uma identidade própria e singularidade, em regra coincidente e pressionante de vias rodoviárias;
- Cruzamento de diferentes usos nos mesmos espaços, onde se misturam, por exemplo, habitação, serviços, indústria e agricultura, impactando-se mutuamente de forma negativa;
- Inserção de atividades humanas e de edificado disperso em áreas de produção florestal, dominadas por monoculturas intensivas de espécies de elevada combustibilidade, que associado à mera presença e atividade humana se traduz num elevado risco de incêndio (fonte de ignição), bem como num elevado risco de exposição ao perigo de incêndio;
- Inserção da atividade humana e de edificado disperso nas áreas de conservação da natureza, que pelas suas características únicas e singulares são alvo de uma maior procura, impactando de forma severa a destruição irreversível de ecossistemas naturais;
- Aumento dos custos associados à Proteção Civil;

MEDIDAS

JULHO 2023

- Aumento dos encargos do Estado e dos contribuintes, em que o erário público suporta os custos inerentes às infraestruturas de suporte ao meio urbano que, por consequência de um padrão de edificação disperso, se traduz num aumento substancial dos custos associados à construção e manutenção das infraestruturas, como, por exemplo, estradas, passeios, serviços de saneamento, recolha de resíduos, serviço de abastecimento de água, iluminação pública, transportes, telecomunicações, entre outros;
- Impactos negativos sobre a qualidade de vida da população (resultantes dos supramencionados fatores);
- Aumento do grau de dificuldade e complexidade na implementação de políticas públicas, em especial as de ordenamento territorial;
- Contágio dos preços imobiliários urbanos ao solo rústico, inibindo o empreendedorismo na área agrícola e de produção florestal;
- Forte incentivo ao fracionamento da propriedade rústica, tanto *de facto* como *de jure*, tanto mais intenso quando mais elevados os índices urbanísticos concedidos.

Por todos estes motivos, será de todo aconselhável tomar medidas no sentido de reduzir ao absoluto mínimo exequível a edificabilidade permitida fora dos espaços urbanos. Em contrapartida, pelo princípio da não edificação fora dos perímetros urbanos, será fulcral o legislador tomar medidas no sentido de alterar o sistema urbanístico como um todo, caso contrário, redundará no agravamento num dos principais problemas que afetam a sociedade portuguesa, a habitação.

Embora ao GTPR não tenha sido incumbida competência a este nível, a problemática do fracionamento para motivações urbanísticas, entenda-se, para edificar, esteve sempre presente nos vários temas analisados e desenvolvidos pelo grupo, e, tratando-se de um problema de Ordenamento do Território com impacto transversal em vários ramos de direito e áreas de governação, a conceção e a implementação das políticas públicas deverão, em nosso entendimento, respeitar o mesmo princípio, pelo que a resolução plena e eficaz dos problemas da propriedade rústica não podem passar sem a devida resolução dos problemas na base do sistema urbanístico.

Dissecando o padrão vigente, muito sucintamente, identificam-se as principais características:

- Modelo de expansão urbanística prosseguida quase em exclusivo pela iniciativa privada;
- Sistema de planeamento baseado em classificação e qualificação de solos, prescrevendo-se meros limites à edificabilidade e zonas de delimitação negativa baseadas em fundamentos de índole agrícola e ambiental;
- Planos territoriais de carácter geral e abstratos;
- Proliferação de um conjunto de conceitos indeterminados;
- Reduzida valoração conferida ao “espaço público”, ao desenho urbano e estética no plano urbanístico;

MEDIDAS

JULHO 2023

- Administração com poderes e atuação centrada meramente no controlo e fiscalização das operações urbanísticas.

É patente que o sistema vigente não tem conseguido promover a satisfação de espaços urbanos de qualidade, de infraestruturas, mas principalmente de habitação, tema que tem merecido especial destaque na sociedade portuguesa devido à situação insustentável alcançada, mas que, em bom rigor, se trata de uma tendência com várias décadas de existência, em que famílias e empresas procuraram no solo rústico o espaço e os preços mais acessíveis para se estabelecerem de forma casuística e desordenada, usufruindo da respetiva capacidade para construir. De igual modo, tem sido revelada uma nova tendência, a procura de uma melhor qualidade de vida no meio rústico, seja por via de segunda habitação, quer por via de empreendimentos turísticos, confluindo e agravando os problemas anteriormente aludidos.

Pelo referido, recomenda-se a promoção por via legislativa de um novo paradigma 'urbanístico', assente no princípio de não edificabilidade fora dos perímetros urbanos e na assunção da iniciativa da expansão urbanística pelo Estado, reconduzindo o foco de atenção urbanístico para a sociedade e para as necessidades dos cidadãos.

Para este desígnio, deverá ocorrer uma transformação nos vários instrumentos de gestão territorial, em que se passe a adotar uma visão de planeamento pela positiva, com o regresso ao desenho urbano quanto à forma de pensar, conceptualizar e construir as cidades e aldeias. Quanto à disponibilidade do solo urbano, ao invés de um instrumento de gestão territorial que se limita a classificar e qualificar solos, aguardando em exclusivo a iniciativa privada, urge a adoção de um mecanismo em que também o Estado faculte e providencie diretamente o solo urbano, ao preço justo, a quem dele necessite, ripristinando e atualizando de certo modo o modelo que já foi regra no direito português, em que a urbanização, a sua construção e subsequente parcelamento predial, eram promovidas pelo Estado, alienando os lotes ao verdadeiro preço de mercado e a um valor justo e comportável pelos vários estratos sociais.

Somente com a anulação da interferência da motivação urbanística em meio rústico se poderá ambicionar uma propriedade rústica apta a desenvolver os seus usos naturais, de entre os quais enalteçemos a agricultura, a produção florestal, os sistemas silvopastoris, mas, acima de tudo, pela emergência climática que urge combater, a promoção e ampliação da floresta de conservação.

3.5: Recomendação para o alargamento do Regime Florestal

O regime florestal é uma categoria de servidão de utilidade pública sobre o solo destinada não somente à criação, exploração e conservação da riqueza silvícola, sob o ponto de vista da economia nacional, mas também à gestão do coberto vegetal de modo a prevenir a erosão a montante do relevo, o assoreamento e as enchentes a jusante, e a regular a dinâmica das dunas litorais. À data da sua promulgação, os fenómenos dos incêndios florestais e da conservação da biodiversidade ainda não concitavam as preocupações que atualmente movem a opinião pública. Encontra-se enquadrado pelos seguintes diplomas legais, ainda em vigor, não obstante a sua antiguidade:

- **Decreto de 24 de Dezembro de 1901** (publicado no Diário do Governo n.º 296, de 31 de Dezembro);
- **Decreto de 24 de Dezembro de 1903** (publicado no Diário do Governo n.º 294, de 30 de Dezembro);
- **Decreto de 11 de Julho de 1905** (publicado no Diário do Governo n.º 161, de 21 de Julho de 1905).

Importa referir que o conjunto destes três diplomas forma uma das peças legislativas mais notáveis que regulam os espaços florestais portugueses: pelo seu rigor técnico (ainda válido em muitos aspetos fundamentais, pese embora a evolução tecnológica), pela sua abrangência e multidisciplinariedade, e pela coerência interna. Decerto serão esses os motivos principais a explicar a sua vigência ininterrupta desde a monarquia até ao século XXI.

O regime florestal pode ser aplicado em quatro modalidades:

- **Total**, aplicável a prédios rústicos do Estado, tendo sido afetos cerca de 85 mil hectares de propriedade estatal, ou seja, menos de 1% do território nacional;
- **Parcial obrigatório**, aplicável por decreto governamental a prédios sob domínio privado da administração pública, a propriedades comunitárias, ou de particulares, estando afetos a esta categoria aproximadamente 550 mil hectares (perto de 6% do território português), na sua maioria baldios;
- **Parcial facultativo**, aplicável por iniciativa dos proprietários, sem representação fundiária significativa;
- **Parcial de simples polícia**, aplicável por iniciativa dos proprietários, permitindo a constituição de um serviço ajuramentado de policiamento florestal, o qual afeta 2,6 milhões de hectares (28% da área territorial portuguesa), na sua maioria zonas de caça.

O regime florestal *de simples polícia* representa 80% da extensão do território atualmente afeta. Pese embora essa enorme representatividade, as consequências desta modalidade da servidão são pouco significativas, já que o proprietário é dispensado de seguir um plano de arborização,

MEDIDAS

JULHO 2023

bastando-lhe conservar globalmente o coberto vegetal. Durante décadas, oferecia, contudo, ao titular a prerrogativa de manter ao seu serviço guardas-florestais ajuramentados que patrulhassem as suas propriedades rústicas, defendendo-as contra os furtos.

Outro tanto não pode ser dito do regime florestal *parcial obrigatório*, em consequência de cuja afetação se torna indispensável o levantamento de cadastro geométrico, a demarcação física das extremas dos prédios por meio de marcos fundiários instalados nos terrenos, a redação e execução de um plano de ordenamento e gestão florestal, a concessão de benefícios fiscais aos titulares, e o apoio técnico do Estado à gestão do arvoredo e das pastagens extensivas (podendo incluir a oferta de propágulos das espécies vegetais mais adequadas).

A figura do regime florestal parcial obrigatório revela-se, pois, um instituto normativo capaz de contribuir para a resolução de vários dos problemas tratados neste e nos anteriores relatórios do GTPR, designadamente:

- Orientar os regulamentos dos Planos Municipais de Ordenamento de Território no concernente à subcategoria dos Espaços Florestais traçados em Planta de Ordenamento. Sendo certo que atualmente as manchas sob Regime Florestal são traçadas na Planta de Condicionantes e, como tal, influem no traçado e no regulamento da Planta de Ordenamento, seria desejável reforçar essa articulação por duas vias: 1) transpondo para o regulamento um conjunto mais alargado das normas ínsitas do plano de gestão florestal previsto pelo Regime Florestal, unificando portanto esses instrumentos; 2) afetando ao regime florestal todas as áreas que no traçado da Planta de Ordenamento tenham sido afetadas à subcategoria de Espaços Florestais, mesmo que isso implique o alargamento da área vinculada àquela servidão;
- Estimular a delimitação *in situ* dos limites dos prédios rústicos, criando sinergias entre os trabalhos silvícolas e os trabalhos de levantamento cadastral;
- Fundamentar a aplicação do conceito de unidade de cultura ou de unidade territorial, necessários à prevenção do fracionamento excessivo da propriedade rústica;
- Justificar a concessão de subvenções, de benefícios fiscais, de apoio técnico e material aos proprietários dos prédios afetados, mediante a contrapartida de estes cumprirem as normas previstas no plano de gestão;
- Integrar na gestão silvícola as orientações emanadas dos planos/programas do Sistema Nacional de Áreas Classificadas;
- Identificar e quantificar os *serviços de ecossistemas* prestados pelos Espaços Florestais;
- Reforçar os Planos Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- Garantir a estabilidade e a segurança jurídica dos usos do solo, mediante a aplicação de um instituto normativo de tal modo bem fundamentado que persiste sem controvérsias desde há cento e vinte anos.

Por todos estes motivos, será porventura oportuno explorar as oportunidades ainda em aberto pelo Regime Florestal, eventualmente expandindo as áreas a ele afetadas, tirando mais partido

dos seus preceitos em matérias cadastrais e fundiárias, e utilizando-o como instrumento de longo prazo para a prossecução de desígnios não apenas silvícolas como também ambientais.

3.6: Recomendação para a conceção de um mecanismo de receção e gestão de prédios

Proposto no presente relatório o procedimento de renúncia abdicativa ao direito de propriedade, é naturalmente expectável que o Estado venha a receber os respetivos prédios sobre os quais foram livremente exercidos pelos respetivos proprietários o seu direito à renúncia, independentemente da motivação subjacente.

Contudo, é importante elucidar que o exercício do direito de renúncia abdicativa ocorrerá sobre todos os prédios, independentemente da sua classificação, ou seja, poderá ser exercida sobre prédios rústicos, mistos ou urbanos (sendo que o procedimento é livre de encargos apenas sobre prédios rústicos ou mistos). Por conseguinte, a realidade subjacente a cada tipologia de prédios será imensamente variada, pelo que a renúncia tanto poderá ser exercida sobre um prédio inculto numa serra remota, sobre um prédio urbano localizado em perímetro urbano, sobre um prédio rústico situado em zona de área protegida, sobre um prédio misto com um edifício de habitação devoluto implantado, ou sobre um prédio rústico com aptidão e potencial agrícola, entre muitas outras situações que decerto ocorrerão.

Visando-se uma gestão ativa de todo este variado leque de património, e não a manutenção de abandono ou imobilidade, para salvaguarda do interesse público, é imperativo que o próprio Estado conheça de facto e no terreno os prédios de que venha a ser proprietário.

Atento o exposto, o Grupo de Trabalho para a Propriedade Rústica recomenda a conceção de um mecanismo que regule a receção, gestão e encaminhamento de prédios provindos do procedimento de renúncia abdicativa do direito de propriedade.

Por forma a aferir o existente e a potencialidade do prédio recebido, aconselha-se que o prédio seja alvo de uma perícia de uma equipa de composição multidisciplinar, que avalie e registe a situação de facto observada no terreno, com especial atenção a eventuais problemas de índole ambiental, processo que seria vital para o destino futuro a atribuir ao prédio. A composição desta equipa deverá ser bem equacionada, sendo essencial que se reja por critérios de eficiência, eficácia, celeridade e transparência.

Ainda neste sentido, é fundamental que o Estado estabeleça de forma clara e transparente a política de prédios públicos, isto é, que estabeleça a definição e distinção das tipologias e finalidades existentes nos prédios sobre o qual se pretenda a manutenção efetiva na esfera pública, em oposição daqueles que deverão ser encaminhados para uma possível alienação ou concessão da sua gestão. Se existem situações em que será claro o seu encaminhamento, como por exemplo os prédios recebidos em áreas da Rede Fundamental da Conservação da Natureza, existem casos que não o são, tendo de ocorrer uma decisão política sobre o destino

futuro, caso contrário redundará em situação de abandono ou de ausência de gestão, que são precisamente dois dos principais objetivos que o procedimento de renúncia abdicativa ao direito de propriedade visa erradicar.

A adoção do referido mecanismo poderá ser igualmente útil para os prédios que possam chegar ao património do Estado por via das sucessões. Recorde-se que, de acordo com o consagrado no artigo 2133.º do Código Civil, o Estado é chamado como herdeiro na última classe de sucessíveis legítimos. Apesar de as propostas de alteração ao regime sucessório pretenderem unicamente atribuir dinâmica e eficiência a um regime que se encontra imobilizado, não existindo qualquer objetivo ou intenção oculta de obter património dos cidadãos, mas antes o propósito de que sejam cumpridos os dispositivos legais já originalmente consagrados (realce-se, plano que não sofreu qualquer proposta de alteração por parte do GTPR), é simplesmente expectável que o Estado possa receber património por via sucessória.

Quanto à vertente de gestão dos prédios, atendendo ao tema incontornável das alterações climáticas, existe uma janela de oportunidade única por forma a potenciar, promover e alargar a floresta de conservação, essencial a este combate. Tal como resultou do primeiro relatório⁴, Portugal é um dos países da Europa em que o Estado possui menos propriedade rústica, pelo que se cria aqui a ocasião de o Estado receber e consolidar a propriedade nas áreas respeitantes à Rede Fundamental da Conservação da Natureza (RFCN). De igual modo, existe a oportunidade de o Estado conceder terrenos com ativos naturais, ou potencialidade para esse desígnio, inserindo-se ou não em RFCN, a entidades de defesa do ambiente que assumam a vontade de prosseguir esses fins.⁵

3.7: Recomendação para a necessidade de a função tributária dotar-se de elementos de disciplina de ordenamento territorial

Ainda que este relatório tenha por escopo matérias essencialmente de Direito Sucessório e dos Direitos Reais e suas implicações no Ordenamento do Território, não deixa de ser oportuno referir a importância do **Direito Fiscal** em tal âmbito, sobretudo se se tiver em conta o modo como a tributação do património rústico pode influenciar as decisões dos proprietários e seus sucessores, podendo mesmo ir ao ponto de, consoante os casos, favorecer o subaproveitamento das terras, a procrastinação das partilhas, ou até mesmo propiciar estratégias especulativas que mantenham o solo em estado derrelicto. Por esse motivo, lavram-se em seguida as seguintes recomendações, de carácter meramente supletivo às propostas que constituem o busílis deste relatório.

⁴ Que se baseou na seguinte fonte: ONU - FAO - Global Forest Resources Assessment 2020 - Main report.

⁵ Por via de adaptação do atual instrumento de área protegida de estatuto privado, ou outro a criar.

MEDIDAS

JULHO 2023

Quaisquer que sejam as razões para o abandono do cultivo e da gestão do solo rústico, tal decisão põe em marcha, num país de clima mediterrânico como Portugal, uma dinâmica ecológica que leva à formação espontânea de vegetação altamente inflamável que servirá de combustível para os incêndios rurais. Os custos diretos e indiretos deste processo são muitíssimo avultados, como se pode apreciar pelos números seguintes.

No ano anterior aos gravíssimos incêndios florestais de 2017, os 8,4 milhões de hectares de solos rústicos encontrados no nosso país encontravam-se repartidos em 11,6 milhões de prédios. Os titulares destas propriedades eram 2,9 milhões de pessoas e contribuíram 7,6 milhões para o erário sob a forma de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Ou seja, os contributos rondaram em média de 0,66 € por prédio, ou 0,91 € por hectare, ou 2,52 € por proprietário. Se se atender ao facto de 3 milhões de prédios rústicos estarem isentos de tributação, então a média ponderada entre os efetivamente tributados foi de 0,88 € por prédio.⁶ Nesse mesmo ano de 2016, a despesa pública em prevenção e combate a incêndios florestais alçou-se a 95,2 milhões de euros, ou seja 11,3 € por hectare por ano. Dito de outra forma, os tributos sobre o património rústico cobriam então apenas 8% dos encargos públicos na defesa desses imóveis contra os incêndios rurais.

Dada a gravidade inaudita dos acontecimentos de 2017, a Administração Pública aumentou significativamente a sua despesa na prevenção e combate a incêndios florestais, alcançando em 2022 o montante total de 529 milhões de euros, ou seja 63 €/ha/ ano. Tendo em consideração que a coleta fiscal relativa aos prédios rústicos se manteve praticamente inalterada desde 2016, conclui-se que o IMI anual por hectare rústico passou a cobrir atualmente apenas 1,4% da despesa do erário em defesa desses imóveis.

Sendo embora certo que as despesas públicas de prevenção e combate a incêndios se destinam tanto a defender bens públicos como privados, e além disso obedecer ao imperativo de garantir condições para a proteção civil dos cidadãos, nem por isso deixa de merecer nota a discrepância entre gastos públicos na defesa de bens imóveis privados e contributo fiscal destes últimos para o erário. Esta discrepância, inevitável na medida em que se trata de um serviço universal prestado pela Administração Pública a todos os cidadãos e não apenas aos proprietários de solos rústicos, deveria, contudo, ser moderada de tal forma que premiasse a gestão ativa dos solos rústicos e desincentivasse a manutenção de prédios incultos, derrelictos ou sem medidas de gestão.

Perante esta contabilização, torna-se importante insistir na doutrina segundo a qual a fiscalidade pode exercer funções além da meramente reditícia, designadamente tornando-se um instrumento disciplinador dos usos do solo. Por exemplo, assim como as taxas aduaneiras se destinam não apenas a contribuir para o erário, mas também a influenciar o volume e a composição da balança de comércio externo segundo uma política económica pré-

⁶ Fonte: Estatísticas Públicas de Liquidação de Imposto Municipal sobre Imóveis - Transferências para Municípios.

MEDIDAS

JULHO 2023

estabelecida, pode também a tributação do património incentivar ou desincentivar os usos do solo consoante as opções tomadas pela política de ordenamento do território e de urbanismo. Outra comparação poderá ser feita com os impostos sobre o tabaco, cuja função não se limita a colher réditos para o Estado, mas se estende também à aplicação de políticas de saúde ao desincentivar o tabagismo.

Contudo, tal doutrina tem estado de todo ausente das políticas fiscais portuguesas. O **Imposto Municipal sobre Imóveis** tem tido unicamente por meta a coleta de receitas em favor do erário — e mesmo assim de modo ineficiente, como se constata ao consultar o capítulo V do *Código do Imposto Municipal sobre Imóveis* (CIMI) e o artigo 70.º da **Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo**. Nestes diplomas prevê-se que a avaliação do valor patrimonial tributário dos prédios rústicos deva ser feita apenas em função do rendimento em abstrato, não especificando se se trata de potencial ou atual. Na realidade, esta formulação ambígua leva a que o solo em estado de abandono (e, portanto, sem rendimentos atuais) possa ser desonerado de imposto, ao passo que o solo em exploração agroflorestal pode ver a sua tua tributação agravada. As implicações desta norma sobre os prédios em herança jacente ou indivisa são imediatas: se, por desinteresse dos sucessores ou desentendimento entre eles, deixa de haver exploração económica do imóvel, deixa de haver rendimentos prediais coletáveis e, por consequência, isenção do pagamento de tributos a título de IMI. Ou seja, ao demitir-se da sua função disciplinadora dos usos do solo, o CIMI agrava ainda mais o problema das heranças jacentes ou indivisas.

Este tributo poderia, no entanto, ser convertido num dos mais eficazes instrumentos de ordenamento do território rústico se o **Valor Patrimonial Tributário** (VPT) de cada prédio em contexto agroflorestal fosse determinado já não segundo os rendimentos agroflorestais obtidos nos anos anteriores, mas conforme ao uso ótimo potencial do terreno, tendo em consideração quatro classes de variáveis:

- O valor de base ecológico, estimado a partir da produtividade primária líquida da vegetação potencial do prédio;
- Os valores majorantes que resultam dos instrumentos de gestão territorial (índices urbanísticos, proximidade a infraestruturas e serviços públicos);
- Os valores minorantes que resultam de servidões e restrições de interesse público;
- Os valores de calibração resultantes da aplicação da política nacional de ordenamento do território de modo a assegurar a coesão territorial.

Note-se que está em causa meramente o cálculo do VPT, ou seja, o valor patrimonial apurado por critérios estritamente técnicos, sobre o qual uma percentagem de coleta seria arbitrada pelo poder legislativo e governativo consoante as opções políticas consideradas mais adequadas em cada ano fiscal. Ao mesmo tempo, não constam desta proposta os critérios de atribuição de deduções à coleta, por exemplo em função de despesas de cultivo ou outras.

Semelhante quadro fiscal não apenas poria em sintonia as políticas fiscais e as políticas territoriais em abstrato, como também — o que interessa sobretudo — daria maior vigor e

MEDIDAS

JULHO 2023

eficácia ao traçado das plantas de condicionantes e das plantas de ordenamento dos planos diretores municipais. Qualquer que fosse o montante coletável apurado, contudo, seria desejável que o cômputo tivesse em conta as despesas públicas associadas à prevenção e combate a incêndios, transferindo para os proprietários de solos derrelictos os encargos destas operações, ao mesmo tempo que se desonerasse o mais possível os proprietários que gerissem as suas terras conforme o previsto nos instrumentos de gestão territorial. Para isso, deveria ser criado um sistema de créditos fiscais mediante o qual cada despesa de cultivo registada com o número de identificação predial de um imóvel concedesse ao contribuinte/proprietário ou contribuinte/arrendatário que a assumiu o direito a deduzir certo montante à coleta do IMI a que se encontra obrigado.

O efeito desta doutrina tributária poderá também repercutir-se sobre as pretensões públicas e privadas ao aumento dos índices urbanísticos em espaços rústicos, principal causa da construção dispersa que constitui um grave problema para a gestão de infraestruturas públicas e para a prevenção e combate a incêndios. Caso os índices urbanísticos passem a contar diretamente como majorantes do valor patrimonial tributário do solo rústico, o conseqüente agravamento do IMI por eles proporcionado desincentivará, como punção fiscal, o subaproveitamento desses imóveis, levando os seus titulares a concretizarem rapidamente as edificações permitidas em PDM ou a solicitarem uma revisão em baixa dos índices de urbanização que o afetam — em qualquer das opções encurtando-se o que de outro modo poderia arrastar-se por um dilatado período durante o qual o solo permaneceria expectante e subaproveitado, com tudo o que isso implica de externalidades negativas para o conjunto da economia e do território.

Lisboa, 26 de julho de 2023.