Legislação

Diploma - Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro

Estado: vigente

Resumo: Cria o procedimento de identificação e reconhecimento de prédio rústico ou misto sem dono conhecido, adiante designado por prédio sem dono, e respetivo registo.

Publicação: Diário da República n.º 14/2019, Série I de 2019-01-21, páginas 446 - 450

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do diploma original publicado no Diário da República Eletrónico.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro

As terras sem dono conhecido consideram-se do património do Estado, conforme previsto no artigo 1345.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual. Contudo, não pode deixar de se admitir a possibilidade de a terra ter um dono que, apesar de não ser conhecido, possa demonstrar a respetiva titularidade.

Salienta-se que, em concretização do princípio da presunção da verdade registral, vertido no artigo 7.º do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 305/83, de 29 de junho, na sua redação atual, o registo predial definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. O mesmo não acontece com a inscrição matricial, que apenas constitui presunção de propriedade para efeitos tributários, nos termos do n.º 5 do artigo 12.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

O cadastro predial constitui uma ferramenta indispensável para a gestão do território e para o desenvolvimento sustentável de políticas públicas em diferentes domínios. No que respeita a prédios exclusivamente ou predominantemente rústicos com aptidão agroflorestal, o conhecimento efetivo e georreferenciado dos titulares de direitos de propriedade facilita o acesso à terra e permite uma gestão florestal profissional e sustentável, em particular quando assegurada pelo setor associativo e cooperativo.

A identificação das terras sem dono conhecido deve assim efetuar-se aquando da realização das operações de execução do sistema de informação cadastral simplificada ou de cadastro predial, designadamente conjugando a localização dos prédios sem dono conhecido, em cada freguesia, com a respetiva identificação georreferenciada.

Considera-se, pois, que a disponibilização destes prédios não deve aguardar pela execução do cadastro com cobertura integral do território nacional, uma vez que a disponibilização de prédios sem dono conhecido pode, inclusivamente, contribuir de forma muito significativa para a melhor construção do cadastro predial.

Importa, pois, consagrar um regime de identificação, reconhecimento e registo de prédios rústicos ou mistos sem dono conhecido, dotados de aptidão agrícola, florestal ou silvo pastoril.

O regime instituído pelo presente decreto-lei assenta nos seguintes aspetos: i) identificação dos prédios com base na informação disponível no balcão único do prédio (BUPi); ii) ampla publicitação do processo de identificação e reconhecimento de prédio sem dono conhecido; iii) registo provisório de aquisição, a

Av.ª João XXI, 76 - r/c, 1049-065 LISBOA Tel: (+351) 217 610 000 Fax: (+351) 217 610 132
Email: dscpac@at.gov.pt www.portaldasfinancas.gov.pt Centro de Atendimento Telefónico: 217 206 707

favor do Estado, do prédio que tenha sido reconhecido como prédio sem dono conhecido; iv) atribuição da gestão desses prédios à Florestgal - Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S. A.; v) pagamento de valores recebidos pelo Estado ao proprietário ou a titular de outros direitos reais ou pessoais de gozo, no caso de se verificar a prova da titularidade do seu direito no decurso do período de 15 anos após o registo provisório; e vi) possibilidade de registo de aquisição definitivo a favor do Estado, e integração no património privado do Estado, após o período de 15 anos.

O procedimento previsto no presente decreto-lei tem como objetivo promover o aproveitamento da capacidade produtiva dos prédios rústicos ou mistos que possuam aptidão agrícola, florestal ou silvopastoril, permitindo a gestão pelo Estado dos prédios que tenham sido identificados como não tendo dono conhecido e assim registados, ainda antes de concluído o período de 15 anos previsto para promoção em definitivo do registo de aquisição a favor do Estado. Efetivamente, durante esse período, pode a entidade gestora, a título de gestão de negócios, cedê-lo a terceiros. Por outro lado, os contratos de cedência que venham a ser celebrados sobre aqueles prédios não podem exceder tal prazo de 15 anos, não obstante a possibilidade de renovação no seu termo. Assim, estes prédios não podem ser transmitidos ou onerados, a título definitivo, no período de 15 anos após o registo provisório.

Na concretização do regime ora instituído e com vista a acautelar o direito de propriedade, bem como outros direitos reais ou pessoais de gozo e, desta forma, evitar litígios, prevê-se uma proibição de transmissão ou oneração definitiva pelo período de 15 anos a contar da data de registo provisório a favor do Estado. O titular de qualquer direito real ou pessoal de gozo pode, nesse período, provar a sua titularidade, obtendo, por esta via, a restituição do prédio.

A gestão pelo Estado dos prédios sem dono conhecido deve efetuar-se de acordo com um processo transparente e amplamente divulgado, que permita ao eventual titular de direito de propriedade, bem como de outros direitos reais ou pessoais de gozo, invocar o seu direito.

Entre as particularidades do presente regime destaca-se a eficácia do contrato de cedência que haja sido celebrado entre o Estado e um terceiro, mesmo após a prova da titularidade da propriedade. Sendo que, quando ocorra a restituição do prédio ao proprietário que tenha efetuado prova da titularidade da propriedade, o Estado entrega àquele tudo o que haja recebido de terceiros no exercício da gestão, designadamente a título de rendas, deduzido do montante despendido a título de despesas e benfeitorias necessárias e úteis realizadas no prédio. O mesmo se aplicando, com as devidas adaptações, aos titulares de outros direitos reais ou pessoais de gozo.

O presente regime visa apenas regular o procedimento relevante para efeitos da identificação e reconhecimento de prédios sem dono conhecido, cuja titularidade se encontra, nos termos do artigo 1345.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, atribuída ao Estado.

Assim:

Nos termos do artigo 21.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, e da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 1.º
Objeto

1 - O presente decreto-lei procede à concretização do disposto no artigo 1345.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual, estabelecendo o procedimento de identificação e reconhecimento da situação de prédio rústico ou misto sem dono conhecido, adiante designado por prédio sem dono, e o respetivo registo.

2 - O presente decreto-lei estabelece ainda o regime de administração do prédio registado como prédio sem dono conhecido.

Artigo 2.º
Procedimento de identificação, reconhecimento e registo

O procedimento de identificação, reconhecimento e registo de prédio sem dono conhecido compreende as seguintes fases:

a) Identificação, publicitação e reconhecimento de prédio sem dono conhecido;

b) Registo provisório e inscrição na matriz rústica de prédio identificado como prédio sem dono conhecido;

c) Registo definitivo de prédio sem dono conhecido a favor do Estado, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1345.º do Código Civil aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação atual.

Artigo 3.º
Prédio sem dono conhecido

1 - Para efeitos do presente decreto-lei, presume-se prédio 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 que seja registado como prédio sem dono conhecido nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - Presume-se ainda sem dono conhecido o prédio rústico ou misto cujo titular, findo o prazo de gratuitidade emolumentar e tributária previsto no sistema de informação cadastral simplificada, não esteja identificado.

Artigo 4.º
Entidade gestora

1 - Para efeitos do disposto no presente decreto-lei, a Florestgal - Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S. A. (Florestgal), é a entidade gestora dos prédios sem dono conhecido registados a favor do Estado.

2 - A entidade gestora representa o Estado, na qualidade de gestor de negócios, sendo responsável pela gestão dos prédios sem dono conhecido, para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril.

3 - Sem prejuízo dos poderes de administração previstos no artigo 12.º, a entidade gestora não pode celebrar negócios jurídicos que visem a transmissão do direito de propriedade ou a constituição de direitos reais menores sobre o prédio sem dono conhecido, durante o período de 15 anos a contar da data do registo provisório previsto no artigo 9.º, podendo, durante esse período, onerar o direito de propriedade ou ceder, a título precário, a gestão da propriedade.

CAPÍTULO II
Procedimento de identificação, reconhecimento e registo de prédios sem dono conhecido

Artigo 5.º
Identificação de prédio sem dono conhecido

1 - Compete ao Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), proceder à identificação de prédio sem dono conhecido, tendo por base a informação cadastral disponível no Balcão Único do Prédio (BUPi), criado pela Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, sendo o procedimento promovido oficiosamente, nos termos do artigo 14.º da mesma lei.

2 - Compete à Direção-Geral do Território assegurar o acesso do IRN, I. P., à informação geográfica relativa aos prédios submetidos a cadastro geométrico da propriedade rústica ou a cadastro predial, cabendo ao IRN, I. P., proceder à informatização e vetorização dos elementos cadastrais existentes e assegurar a disponibilização desses dados no BUPi.

3 - No âmbito da colaboração e partilha de informação relevante sobre o elemento caracterizador e de identificação do prédio rústico e misto e dos seus titulares, para efeitos de localização geográfica, supressão da omissão no registo predial e demais efeitos de identificação do prédio, o procedimento de identificação do prédio sem dono conhecido tem também por base a informação prestada:

a) Pelas autarquias locais;

b) Pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);

c) Pela Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural, pelas Direções Regionais de Agricultura e Pescas, pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P., e pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I. P.;

d) Por outros interessados, designadamente entidades autorizadas para a prática de atos de gestão operacional e associações e organizações de produtores florestais e agrícolas, no que respeita a prédios que não tenham sido objeto do procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omisso, previsto na Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto.

4 - Para efeitos do previsto no número anterior, a identificação é acompanhada de representação gráfica georreferenciada de prédio identificado em situação de prédio sem dono conhecido.

5 - Nos casos a que se referem os números anteriores, o serviço de registo predial responsável, em articulação com as entidades identificadas no n.º 3, procede à verificação e validação da informação relativa ao prédio identificado como prédio sem dono conhecido, de acordo com os elementos disponíveis no BUPi, na matriz cadastral, no registo predial, no parcelário agrícola e em outras fontes de informação pertinentes.

Artigo 6.º
Publicitação de prédio identificado como prédio sem dono conhecido

1 - Compete ao IRN, I. P., promover a publicitação do prédio identificado como prédio sem dono conhecido.

2 - A identificação de prédio sem dono conhecido é publicitada mediante anúncio de acesso livre em sítio na Internet do IRN, I. P., disponível em www.irn.mj.pt, e no BUPi, durante 180 dias, que deve ser objeto de ampla divulgação através:

a) Do município e da freguesia onde se localize o prédio, nomeadamente por divulgação do anúncio em sítio da internet da respetivo autarquia e por afixação de editais na sede do respetivo município e da freguesia, bem como no prédio identificado;

b) Do envio da informação ao Ministério dos Negócios Estrangeiros, para que este assegure a divulgação junto das comunidades portuguesas no estrangeiro, através da rede diplomática e consular.

3 - O anúncio e os suportes através dos quais a identificação referida no número anterior é divulgada devem indicar a data da respetiva publicitação, bem como todos os elementos disponíveis relativos ao prédio em causa, relevantes para a sua identificação por parte dos interessados.

Artigo 7.º
Audiência prévia

1 - Qualquer interessado pode pronunciar-se relativamente à identificação de prédio sem dono conhecido, no prazo de 180 dias a contar da data da publicitação do anúncio referido no artigo anterior.

2 - A pronúncia do interessado, acompanhada da respetiva fundamentação, é dirigida ao serviço de registo predial que iniciou o procedimento, podendo ser apresentada através de:

a) Formulário próprio, disponibilizado e submetido em sítio na Internet do IRN, I. P., disponível em www.irn.mj.pt; ou

b) Comunicação dirigida ao serviço de registo predial.

3 - A pronúncia é apreciada pelo conselho diretivo do IRN, I. P., que decide, fundamentadamente, no prazo de 20 dias.

Artigo 8.º
Reconhecimento de prédio sem dono conhecido

Decorrido o período de 180 dias mencionado no n.º 1 do artigo anterior sem que tenha sido apresentada pronúncia do interessado ou se, tendo sido apresentada pronúncia, esta for considerada improcedente, o prédio identificado nos termos do artigo 5.º considera-se um prédio sem dono conhecido.

Artigo 9.º
Registo provisório e inscrição na matriz do prédio sem dono conhecido

1 - O serviço de registo predial competente, logo após a verificação dos pressupostos para o reconhecimento de prédio sem dono conhecido previstos no artigo anterior, promove oficiosamente o registo provisório por natureza de aquisição a favor do Estado durante 15 anos e, em caso de omissão do prédio na matriz, promove à respetiva inscrição.

2 - O registo provisório previsto no número anterior não obsta a subsequente registo definitivo de aquisição a favor de terceiro, nem inviabiliza o recurso, por parte de quem se arrogue proprietário do prédio, à justificação notarial ou administrativa para obtenção da primeira inscrição no registo predial.

3 - O serviço de registo predial comunica o registo de aquisição a favor de terceiro ao serviço ou organismo público responsável pela administração do património do Estado, bem como à Florestgal e à AT.

Artigo 10.º
Registo de aquisição definitivo de prédio sem dono conhecido

1 - Decorrido o período de 15 anos a contar da data do registo provisório, a entidade gestora informa o IRN, I. P., para que este promova a publicitação da possibilidade de promoção da inscrição matricial e do registo de aquisição definitivo a favor do Estado, por justificação administrativa.

2 - Verificado o decurso do período de 15 anos a contar da data do registo provisório, sem que tenha sido feita prova da titularidade do direito de propriedade junto do serviço de registo predial, este promove à publicitação da possibilidade de inscrição matricial e do registo de aquisição definitivo a favor do Estado, mediante anúncio de acesso livre em sítio na Internet do IRN, I. P., disponível em www.irn.mj.pt, e no BUPi, durante 30 dias, que deve ser objeto de ampla divulgação, através:

a) Do município e da freguesia onde se localize o prédio, nomeadamente por divulgação do anúncio em sítio da internet da respetiva autarquia e por afixação de editais na sede do respetivo município e da freguesia;

b) Do envio da informação ao Ministério dos Negócios Estrangeiros, para que este assegure a divulgação junto das comunidades portuguesas no estrangeiro, através da rede diplomática e consular.

3 - Qualquer interessado pode pronunciar-se relativamente à verificação das condições previstas no número anterior, no prazo de 30 dias a contar da data da publicitação do anúncio referido no artigo anterior, seguindo a pronúncia e decisão os trâmites previstos no artigo 7.º

4 - Cumprido o disposto nos números anteriores, para avaliação e decisão de registo predial a favor do Estado, por justificação administrativa, o IRN, I. P., informa a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, que emite parecer vinculativo quanto à possibilidade de inscrição em definitivo do registo de aquisição a favor do Estado de prédio sem dono conhecido objeto de registo provisório.

5 - O procedimento de justificação administrativa considera-se concluído com o registo no BUPi das conclusões do parecer referido no número anterior, constituindo título bastante para a promoção do registo de aquisição definitivo a favor do Estado.

6 - Cumprido o procedimento de justificação administrativa previsto nos números anteriores, o IRN, I. P., promove o registo definitivo de aquisição a favor do Estado, informando o serviço ou organismo público

responsável pela administração do património do Estado, bem como a AT e à Florestgal, para que promova a inscrição matricial a favor do Estado.

Artigo 11.º
Prova da titularidade

1 - Quando for efetuada até ao final do prazo previsto no n.º 1 do artigo 9.º, a prova da titularidade do prédio, pelo respetivo proprietário, produzida nos termos gerais e em conformidade com o disposto no Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 305/83, de 29 de junho, na sua redação atual, determina a restituição do prédio ao proprietário.

2 - A prova da titularidade da propriedade processa-se no âmbito do sistema de informação cadastral simplificada, sendo tramitada por via eletrónica através do BUPi.

3 - Feita a prova e havendo reconhecimento da titularidade, o Estado entrega ao proprietário tudo o que haja recebido de terceiros no exercício da gestão, deduzido do montante despendido a título de despesas e benfeitorias necessárias e úteis realizadas no prédio, bem como, sendo o caso, do montante da taxa a que se refere o artigo 17.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso o prédio se encontre arrendado ou cedido a terceiro no momento da prova da titularidade do direito pelo proprietário, este sucede ao Estado na posição contratual, não podendo os contratos existentes ser unilateralmente extintos fora dos casos contratual ou legalmente previstos.

5 - Em qualquer das situações previstas nos n.os 3 e 4 procede-se à conversão do registro provisório a favor do Estado em registo definitivo de aquisição a favor do proprietário.

6 - O disposto no presente artigo é aplicável, com as devidas adaptações, aos titulares de outros direitos reais ou pessoais de gozo sobre o prédio, que façam prova e vejam reconhecidos os respetivos direitos.

CAPÍTULO III
Administração de imóvel reconhecido como prédio sem dono conhecido

Artigo 12.º
Administração de prédio registado provisoriamente

1 - O prédio sem dono conhecido, que se encontre registado provisoriamente a favor do Estado, passa a ser administrado pela entidade gestora.

2 - Para efeitos da administração do prédio, a entidade gestora pode disponibilizá-lo para arrendamento, bem como ceder a gestão da propriedade, sendo aplicável ao respetivo procedimento o disposto no capítulo III do Decreto-Lei n.º 21/2014, de 11 de fevereiro, com as devidas adaptações, nomeadamente servindo o valor patrimonial tributário de valor base para a cedência.

3 - As cedências de gestão de propriedade que venham a ter por objeto os prédios sem dono conhecido não podem exceder o prazo de 15 anos, não obstante a sua renovação, no seu termo.

Artigo 13.º
Administração de prédio registado a favor do Estado

Os prédios registados a título definitivo a favor do Estado, ao abrigo do regime previsto no presente decreto-lei, integram o domínio privado do Estado, nos termos do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

CAPÍTULO IV
Disposições finais e transitórias

Artigo 14.º
Meios de impugnação

1 - Durante o prazo previsto no artigo 9.º, pode ser feita, a todo o tempo, prova da titularidade do prédio registado provisoriamente como sem dono conhecido, nos termos definidos no artigo 11.º

2 - A decisão de registo definitivo, prevista no artigo 10.º, é suscetível de impugnação graciosa e contenciosa nos termos gerais e não prejudica o recurso a outros meios de defesa da propriedade ou da mera posse.

Artigo 15.º
Divulgação pública

1 - Para efeitos de divulgação pública, o IRN, I. P., publicita no BUPi, no prazo de 30 dias a contar do registo provisório previsto no artigo 9.º, a visualização da representação gráfica georreferenciada dos prédios reconhecidos como prédios sem dono conhecido que forem inscritos na matriz e registados, provisoriamente, a favor do Estado durante 15 anos, com a delimitação dos prédios, por freguesia.

2 - O ónus de não transmissão de prédios sem dono conhecido, bem como as restrições à oneração do direito de propriedade durante o prazo de 15 anos estão sujeitos a averbamento na inscrição predial do registo provisório.

Artigo 16.º
Revisão

O presente decreto-lei é revisto no momento da conclusão da implementação do disposto no regime de informação cadastral simplificada, em harmonia com o aplicável nos termos do registo predial, de modo a garantir a conjugação da localização e identificação dos prédios sem dono conhecido, em cada freguesia, com a identificação geoespacial das terras do domínio público, e o registo a favor do Estado dos prédios registados como sem dono conhecido.

Artigo 17.º
Norma revogatória

São revogados os artigos 9.º e 15.º da Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.

Artigo 18.º
Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 25 de outubro de 2018. - António Luís Santos da Costa - Augusto Ernesto Santos Silva - Mário José Gomes de Freitas Centeno - Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita - Francisca Eugénia da Silva Dias Van Dunem - Pedro Gramaxo de Carvalho Siza Vieira - João Pedro Soeiro de Matos Fernandes - Luís Manuel Capoulas Santos.

Promulgado em 28 de dezembro de 2018.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 7 de janeiro de 2019.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.