



DO LADO DA LEI

Terrenos junto ao mar, rios, lagoas e lagos: a recente alteração legislativa protege a propriedade privada?

**MANUEL GOUVEIA PEREIRA**

Associado Coordenador da Área de Imobiliário e Ambiente da Vieira de Almeida & Associados

Em resposta à controvérsia suscitada com a publicação da Lei da titularidade dos Recursos Hídricos, e à preocupação demonstrada por diversos proprietários de terrenos por todo o país, o Estado decidiu eliminar definitivamente o prazo para os proprietários requererem aos tribunais o reconhecimento da propriedade privada dos "scus" terrenos, e suavizou os requisitos exigidos para o efeito.

Convém lembrar que, em 2005, o legislador determinou que todos aqueles que se considerassem proprietários de terrenos situados junto ao mar (faixa de 50 metros) ou aos rios, lagoas ou lagoas (faixa de 30 metros) deveriam intentar ação judicial destinada a ver reconhecida a propriedade privada de tais terrenos, até 1 de janeiro de 2014, sob pena de estes passarem a integrar o domínio público do Estado. No final de 2013, o referido prazo foi prorrogado para 1 de julho de 2014.

Entretanto, no passado dia 19 de junho, foi publicada a Lei n.º 34/2014 - que produz efeitos a partir de amanhã (1 de julho) - e que elimina o prazo limite para se intentar a referida ação judicial.

Esta ação passa, agora, a poder ser intentada a todo o tempo. Significa isto que os proprietários de terrenos nestas condições já podem respirar de alívio? Não nos parece...

Mantém-se a necessidade de produzir prova documental de que os terrenos eram, por título legítimo, objeto de propriedade particular ou comum antes de 31 de dezembro de 1864 ou, se se tratar de arribas alcantiladas, antes de 22 de março de 1868.

Esta prova não é exigida no caso dos terrenos que (i) hajam sido desafetados do domínio público hídrico, (ii) ocupem as margens de rios não sujeitas à jurisdição dos órgãos locais da

Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias; ou (iii) se localizem em zona urbana consolidada, desde que fora da zona de risco de erosão ou de invasão do mar, ocupados por construção anterior a 1951, documentalmente comprovada.

Mas mesmo em relação a estas três situações de exceção, os proprietários terão de obter da Administração documentos que atestem que o "scu" terreno não está sujeito à jurisdição da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou autoridade portuária, ou não está em zona de risco de erosão ou de invasão do mar ou, ainda, que a construção (a que existia inicialmente ou a que agora lá está?) é anterior a 1951.

Importa, também, não esquecer que enquanto inexistir um reconhecimento judicial do direito de propriedade privada, subsiste uma presunção de que os terrenos em causa pertencem ao domínio público. Ora, sendo os bens do domínio público, por natureza, indisponíveis, não sujeitos ao comércio jurídico e insuscetíveis de posse privada ou de aquisição por usucapião, que validade terá, por exemplo, uma compra e venda entre privados de um terreno nesta situação?

Os particulares afetados por esta lei deparam-se, pois, com um cenário pouco animador, mesmo após a última alteração legislativa, já que esta não os dispensa de recorrer aos tribunais para reconhecer o seu direito.

E caso não consigam provar a propriedade privada - por terem confiado nos registos e escrituras públicas e em licenças de construção emitidas por entidades públicas - o que sucede? Passarão a estar sujeitos ao pagamento de taxa de recursos hídricos por ocuparem o domínio público? Verão as suas casas expropriadas?

São muitas, ainda, as questões por resolver e que continuam a deixar os proprietários intranquilos. ■

Significa isto que os proprietários de terrenos nestas condições já podem respirar de alívio? Não nos parece...