



Rewilding em Portugal

Obter e Proteger Áreas para Renaturalização

*Confluência dos rios Côa e Noéme, Grande Vale do Côa.
Juan Carlos Muñoz / Rewilding Europe*

Tópicos principais

- Diferentes figuras jurídicas para a obtenção de terrenos para fins de renaturalização (rewilding) e o seu potencial de proteção a longo prazo
- Contratos de arrendamento
- Baldios e Bolsa Nacional de Terras
- Áreas Protegidas Privadas
- Registo de Propriedade

Ideias a reter

- 1 Para além da propriedade, existem outros direitos que podem ser utilizados para assegurar o terreno para renaturalizar.
- 2 Os diferentes direitos de propriedade e mecanismos legais oferecem diferentes graus de segurança e proteção a longo prazo. É recomendável obter aconselhamento jurídico adequado.
- 3 A atribuição de um estatuto de proteção de uma propriedade requer a apresentação da uma proposta de criação de Área Protegida Privada.
- 4 Os direitos de propriedade e os outros direitos reais menores estão sujeitos a registo e recomenda-se que sejam registados os direitos fundiários e de propriedade para que se possa fazer valer esses direitos contra terceiros, o que pode garantir a proteção a longo prazo.

Índice

1. Como obter propriedades para fins de renaturalização?	2
1.1. Direito de propriedade	2
1.2. Direito de Superfície	3
1.3. Servidões	3
1.4. Direito de usufruto	3
1.5. Substituição fideicomissária	3
2. Qual destas figuras jurídicas é mais segura para garantir uma propriedade renaturalizada no longo prazo?	4
2.1. Direito de propriedade e identidade dos proprietários.....	4
2.2. Direito de Superfície	5
2.3. Servidões	7
3. Os contratos de arrendamento como mecanismos para garantir o gozo de um imóvel	9
3.1. Arrendamento rural sujeito ao regime jurídico do arrendamento rural.....	9
3.2. Arrendamento de terrenos rurais para fins não habitacionais	12
4. Utilização de baldios, Banco de Terras e Bolsa de Terras	13
4.1. Baldios	13
4.2. <i>Banco de Terras e Bolsa de Terras</i>	14
5. Áreas Protegidas Privadas (“APP”)	15
5.1. Existem mecanismos legais que as entidades privadas possam utilizar para conferir o estatuto de proteção às suas terras?	15
5.2. Como pode ser apresentado um pedido de classificação APP?	15
5.3. Quais são as características gerais do procedimento de classificação APP?.....	15
5.4. Quais são as regras de gestão das APP?.....	16
5.5. Quais são as principais implicações da classificação de uma zona como APP?.....	16
5.6. O estatuto de classificação como APP pode ser revisto?	16
6. Panorama geral dos atos e factos sujeitos a registo	18
6.1. Conservatória do Registo Predial	18
6.2. Factos sujeitos a registo	18

1. Como obter propriedades para fins de renaturalização?

Para implementar um projeto de renaturalização (rewilding), é necessário um terreno, pelo menos. Depois de obter o terreno, é necessário garantir que este permanece adstrito aos objetivos de renaturalização (rewilding) durante o maior tempo possível, idealmente para sempre.

Sem proteção legal, a restauração da natureza conseguida pela renaturalização corre o risco de se perder se os novos proprietários não partilhem a mesma visão e objetivo.

Esta nota informativa discute os métodos à disposição dos interessados para preservar os ganhos a longo prazo numa jurisdição onde o direito à propriedade privada quase não tem oposição ou limitações.

Em Portugal, o acesso à terra pode ser conseguido através da propriedade e de outros direitos reais menores, bem como através de mecanismos contratuais e privados, como os contratos de arrendamento, que asseguram o direito de uso e fruição. Também é possível obter acesso a terrenos comuns para atividades de renaturalização, como o pastoreio natural. O *Banco de Terras* e a *Bolsa de Terras* podem representar instrumentos importantes para encontrar um terreno adequado, dependendo das atividades a realizar. Por último, existem mecanismos de direito público que podem garantir que as áreas protegidas se mantenham assim no longo prazo, mesmo que sejam propriedade privada.

Um aspeto importante a ter em conta é que a propriedade e outros direitos reais menores estão

sujeitos a inscrição no Registo Predial.¹ O registo destes direitos torna-os oponíveis não só entre as partes, mas também contra terceiros.² O registo é tratado na [secção 6](#).

1.1. Direito de propriedade³

A propriedade de um terreno é o direito pelo qual alguém detém o uso, o benefício, e o direito de dispor de um terreno, de forma plena e exclusiva (exceto em caso de compropriedade), dentro de certos limites e restrições legais.⁴

É a forma mais forte de direito real e proporciona o maior controlo ao proprietário em termos das atividades que este pode desenvolver no terreno. Além disso, oferece a proteção mais forte no longo prazo, particularmente se o proprietário do terreno renaturalizado for uma entidade destinada a sobreviver no tempo e a manter a propriedade perpetuamente. Neste caso, os ganhos da renaturalização no terreno sobreviverão igualmente ao arbítrio do proprietário.

Essa segurança é menos certa quando o terreno é propriedade de pessoas singulares, uma vez que a propriedade mudará sempre com a morte dos mesmos, altura em que o novo proprietário pode decidir gerir a terra de forma diferente. Por conseguinte, é importante considerar quem detém o título de propriedade do terreno, como forma de aumentar a proteção do mesmo a longo prazo (ver [secção 2](#)).

1.2. Direito de Superfície⁵

O direito de superfície é o direito de construir ou manter obras num terreno pertencente a outrem, ou de fazer ou manter plantações nesse terreno (que incluem os direitos de uso, fruição e disposição, em termos idênticos aos do direito de propriedade). O proprietário do terreno mantém o direito da "propriedade nua", enquanto um terceiro adquire o direito de superfície, tornando-se o superficiário.

Apesar de não ser muito comum, o direito de superfície pode ser utilizado para adquirir o direito de uso do terreno para fins de renaturalização. É uma opção a considerar, porque pode ser perpétua e, como tal, pode ser usada para obter uma proteção a longo prazo do terreno (ver [secção 2](#)).

1.3. Servidões⁶

Uma servidão é o ónus imposto a uma propriedade para benefício exclusivo de outra propriedade pertencente a um proprietário diferente. A propriedade sujeita à servidão é a propriedade serviente e a propriedade que é beneficiada é a propriedade dominante.

O âmbito potencial das servidões é vasto. Como tal, e embora a natureza das servidões signifique que os interessados precisam ter a propriedade um dos terrenos que serão incluídos na servidão, parece possível que este mecanismo possa ser usado vários cenários de renaturalização ([secção 2](#)).

1.4. Direito de usufruto⁷

O usufruto é o direito de usar, gozar, e gerir plenamente (incluindo a manutenção ordinária) uma coisa que é propriedade de um terceiro, com o direito

de ficar com os lucros daí resultantes, mas sem alterar a sua forma ou substância, nem o seu fim económico.⁸ Estes direitos devem ser exercidos com razoabilidade e de acordo com a diligência de uma pessoa razoável.⁹

Se o usufruto for constituído a favor de uma pessoa singular, não pode exceder o tempo de vida dessa pessoa (embora possa ser criado sucessivamente a favor de pessoas diferentes).¹⁰ No caso das pessoas coletivas, o direito de usufruto não pode exceder 30 anos.¹¹

O direito de usufruto pode servir para fins de renaturalização e ser um mecanismo para garantir o controlo da gestão diária do terreno. No entanto, se o terreno ainda não tiver sido renaturalizado e se a planos para o terreno implicarem a alteração da forma, substância, ou finalidade económica deste, pode ser difícil usar o usufruto para obter os direitos de controlo de gestão necessários sobre o terreno.¹² Além disso, considerando a natureza não perpétua do usufruto, este não oferece uma proteção a longo prazo dos ganhos ecológicos alcançados, nem garante a irreversibilidade de um projeto.

1.5. Substituição fideicomissária¹³

A substituição fideicomissária implica uma relação jurídica tripartida entre o proprietário (testador), um fiduciário e um fideicomissário. O fiduciário é responsável por manter e conservar a propriedade, podendo também utilizá-la, desde que a essência da propriedade não seja alterada. O fideicomissário é o beneficiário efetivo da propriedade, sendo-lhe transferida a propriedade plena quando se verificar uma determinada condição (normalmente a morte do fiduciário). Além disso, o fiduciário receberá benefícios

(por exemplo, lucros) da propriedade. A substituição fideicomissária é regulada pela lei portuguesa no caso de disposição pelo proprietário dos seus bens antes da sua morte.¹⁴

Esta ideia de propriedade fiduciária é potencialmente interessante para os praticantes de renaturalização uma vez que, recentemente, foi sugerido que poderia ser criado um "fideicomisso ecológico" perpétuo sobre uma propriedade.¹⁵ Esta teoria defende que os ecossistemas, enquanto património comum da humanidade, devem ser deixados em boas condições pela geração atual para benefício das gerações futuras. Neste caso, a propriedade seria um ecossistema, o fiduciário seria a pessoa atual responsável pela saúde desse ecossistema e o fideicomissário seria a geração futura que dele beneficiaria.

Embora seja uma ideia apelativa, não foi ainda testada na prática e, por várias razões, a legalidade de um tal acordo parece ser suscetível de ser contestada. De acordo com o princípio geral da liberdade contratual, é admissível que as partes estabeleçam e estruturarem relações contratuais fiduciárias como as acima referidas e estabeleçam livremente os respetivos direitos e obrigações. No entanto, tais acordos não estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial e não são oponíveis a terceiros (por exemplo, futuros compradores do terreno), pelo que não constituem uma forma segura de garantir a afetação do terreno à renaturalização no longo prazo. Além disso, existem restrições legais que proíbem um determinado proprietário de impor limitações a futuras transmissões de um bem para além de um determinado limite.

2. Qual destas figuras jurídicas é mais segura para garantir uma propriedade renaturalizada no longo prazo?

2.1. Direito de propriedade e identidade dos proprietários

A forma mais segura de garantir um terreno é adquirir a propriedade do mesmo.¹⁶ O direito de propriedade é adquirido por acordo (por exemplo, compra e venda,¹⁷ doação¹⁸), herança, usucapião,^{19/20} e acessão²¹ (quando um terreno pertencente a outrem é incorporado no terreno).

No entanto, sempre que há uma mudança de propriedade - por exemplo, através da venda do terreno a um terceiro ou por morte do proprietário original (no caso de um indivíduo) - os novos proprietários podem ter planos diferentes sobre como gerir a terra e podem decidir prosseguir com ações que prejudicam a recuperação da natureza alcançada através das ações de renaturalização.

Uma forma de limitar/mitigar este risco é assegurar a titularidade do direito de propriedade por uma pessoa

coletiva ao não uma pessoa singular. Isto é benéfico porque, assumindo que a pessoa coletiva é constituída com o objetivo de promover e realizar o projeto de renaturalização, será capaz de manter o terreno na sua propriedade durante gerações até que seja, por alguma razão, dissolvida/extinta. Em sentido contrário, quando a propriedade é detida por um indivíduo, a morte deste implica a transferência da propriedade para os herdeiros (exceto se houver um testamento que determine o contrário). Ainda, as pessoas singulares não estão sujeitas ao tipo de restrições legais às quais certas pessoas coletivas podem estar, quanto às suas decisões e ações (como descrito infra).

Existem diferentes tipos de pessoas coletivas que podem ser constituídos em Portugal e a decisão sobre a entidade legal mais adequada para a constituição de um projeto de renaturalização varia de acordo com o objetivo, dimensão, e características de cada projeto.



*Cavalos Sorraia na Área do Vale do Carapito, Grande Vale do Côa.
Ricardo Ferreira / Rewilding Europe*

Exemplo 1

Há um tipo de pessoa coletiva, a fundação, que pode ser particularmente adequado para assegurar um objetivo de conservação de longa duração de terrenos a renaturalizar.

As fundações são pessoas coletivas sem fins lucrativos, de natureza privada ou pública, que possuem um património irrevogavelmente afeto à proteção de um fim específico de particular interesse social.

Um dos fins específicos que a lei permite que uma fundação siga é a proteção do ambiente ou do património natural. A criação de uma fundação deve resultar de um ato de aprovação do Primeiro-Ministro e a dissolução de uma fundação é também regida por regras específicas.

Uma associação pode utilizar este mecanismo da seguinte forma:

- Promover a criação de uma fundação que tivesse como objetivo a proteção do ambiente. A fundação seria dotada de bens pertencentes à associação ou a um terceiro.
- A fundação afetará irrevogavelmente os bens imóveis à proteção do ambiente.
- Nomear um conselho de administração, que deverá acordar um plano de ação a longo prazo em relação ao terreno da fundação, baseado nos princípios da renaturalização.
- O conselho de administração pode acordar em designar a associação como entidade gestora do imóvel e dos projetos que nele se desenvolvem de forma independente, tal como acordado pelo conselho de administração.
- A fundação e, conseqüentemente, a associação serão obrigadas a gerir o terreno de acordo com os princípios e objetivos estabelecidos nos documentos de constituição da fundação.
- A associação, enquanto entidade gestora, pode realizar atividades que gerem lucros a serem reinvestidos no objetivo da fundação.

De notar que este exemplo se trata de uma hipótese genérica e, por isso, qualquer interessado em implementar esta solução deve aconselhamento jurídico adequado, uma vez que há muitas variáveis a considerar que estão fora do âmbito da presente nota.

2.2. Direito de Superfície

O direito de superfície pode ser uma boa opção caso não se tenha disponibilidade financeira para comprar um terreno ou caso o proprietário não queira vender, mas esteja disposto a conceder o direito de utilização da superfície do mesmo.

Se for possível obter um direito de superfície perpétuo,²² esta solução pode ser particularmente forte, porque pode durar enquanto o objetivo pretendido ainda se observar. Isto significa que o direito de usar o terreno para renaturalização continuará mesmo que o direito sobre a nova propriedade mude no futuro. Dado que os projetos de renaturalização são geralmente planos a longo prazo, esta é uma forma segura de garantir a utilização de terrenos para este fim.

O direito de superfície pode ser estabelecido, por acordo, testamento, ou usucapião²³ e devem ser registados no Registo Predial para garantir a sua oponibilidade contra terceiros (ver [secção 6](#)).

Embora pareça ser possível utilizar o direito de superfície para desenvolver um conjunto diversificado de atividades, um direito de superfície deve incluir a construção ou manutenção de obras ou a plantação ou manutenção de plantações num terreno pertencente a um terceiro. Como tal, este conteúdo mínimo deve ser incluído no âmbito do direito de superfície, no respetivo título, independentemente de quaisquer outros direitos ou obrigações que sejam concedidos ao titular do direito de superfície.

É de salientar que não temos conhecimento de que o direito de superfície tenha sido anteriormente utilizado desta forma (são normalmente utilizados para grandes construções ou no contexto urbanístico), pelo que se trata de uma nova aplicação da lei. Isto pode traduzir-se numa resistência ao registo de um acordo de direito de superfície com este âmbito de aplicação, pelo que se deve procurar aconselhamento jurídico.

Se as partes acordarem no pagamento de um preço pela incorporação do direito de superfície, há três aspetos a ter em conta:²⁴

- as partes podem acordar se o pagamento será efetuado sob a forma de um pagamento único ou se será efetuado numa base anual ou com maior regularidade;
- se as partes optarem por instituir pagamentos anuais, tal não afeta nem reduz o prazo acordado do direito de superfície (incluindo quando este é concedido numa base permanente); e
- o pagamento deve ser sempre efetuado em dinheiro e não em espécie. Em caso de atraso no pagamento, o proprietário da nua propriedade tem o direito de reclamar o triplo do montante devido.

Se for concedido por um período determinado, o direito de superfície termina no final do período acordado, altura em que o proprietário da nua propriedade adquire a propriedade das obras ou plantações, pagando uma indemnização ao superficiário.²⁵

Exemplo 2

Um proprietário pretende autorizar uma associação de renaturalização a levar a cabo um projeto na sua propriedade e garantir que, uma vez terminado o projeto, o terreno não possa voltar ao seu estado anterior. O proprietário, no entanto, deseja manter a propriedade do terreno. Ambas as partes querem garantir que o terreno permanece afeto a propósitos de renaturalização, sob a gestão da associação, independentemente de quem herde o terreno após a morte do proprietário. A associação sugere um acordo segundo o qual teria um direito perpétuo que lhe daria controlo sobre a gestão do terreno e, em particular, o direito de levar a cabo e manter ações de renaturalização no terreno, mesmo que a propriedade subjacente a este mude no futuro.

Poderá este tipo de acordo funcionar em Portugal?

Sim, pode ser criado um direito de superfície a favor da associação, com o objetivo de implementar e manter um projeto no terreno. Através da incorporação de um direito de superfície, a propriedade do terreno (nua propriedade) permanece com o proprietário original.

Além disso, e em caso de transferência da nua propriedade para um terceiro (seja por acordo ou por sucessão), o direito de superfície permanecerá inalterado durante todo o seu período de vigência, o que significa que o terreno permanecerá garantido para fins de renaturalização até ao termo do direito de superfície (ou para sempre, no caso de o direito de superfície ser perpétuo).

O âmbito do direito de superfície é, entre outros, o direito de plantar ou manter plantações nas terras de outrem, mas nada impede que as partes acordem em atividades adicionais a realizar nas terras, como o pastoreio. Para que o direito de superfície seja vinculativo, deve ser constituído por escritura pública ou documento particular autenticado e registado na Conservatória do Registo Predial (ver [secção 6](#)).

O direito de superfície pode ser extinto:²⁶

- com a reunião do direito de superfície e do direito de propriedade na mesma entidade (por exemplo, se o superficiário decidir vender o seu direito e o proprietário da nua propriedade exercer o seu direito de preferência sobre essa venda);
- como penalização pela não construção/plantação dentro do prazo acordado ou 10 anos (se não tiver sido acordado um prazo);
- como sanção pela não reconstrução/replantação dentro do prazo acordado ou 10 anos (se não tiver sido acordado um prazo) nos casos em que as obras ou plantações originais tenham sido destruídas;
- se o terreno se perder ou se tornar inutilizável para o objetivo acordado;
- em caso de expropriação do terreno por motivos de interesse público; e
- por outras causas previstas no respetivo título.

Exemplo 3

Um proprietário de terras concorda em conceder a uma organização de renaturalização um direito de superfície perpétuo sobre o terreno onde se encontra uma floresta antiga, por um preço que corresponde aos créditos de carbono durante 20 anos. Para além da manutenção da floresta existente, ambas as partes concordam que a organização pode abrir uma área para pastagens, de modo a formar um mosaico que reforce o ecossistema existente. O proprietário morre dez anos depois de ter concedido o direito de superfície à organização e o seu filho herda a terra.

A manutenção da floresta existente e o acordo sobre a abertura de uma área para pastagem (nova plantação) são atividades que se enquadram no âmbito regular do direito de superfície e, portanto, um direito de superfície pode ser criado para esses fins. A organização, como superficiário, tem o direito de utilizar a terra dentro do âmbito acordado do direito de superfície durante todo o período para o qual o direito de superfície foi criado (neste caso de forma perpétua, uma vez que o direito de superfície foi incorporado perpetuamente).

Por esta razão, a morte do titular originário da sua propriedade não extingue nem altera o direito de superfície, uma vez que os herdeiros do falecido herdarão apenas a sua propriedade, onerada com o direito de superfície nos exatos termos em que este foi constituído.

O direito de superfície pode ser transmitido a terceiros por acordo ou herança, caso em que o conteúdo do direito de superfície se mantém inalterado.²⁷ Note-se, no entanto, que o proprietário tem direito de preferência em caso de venda ou pagamento em espécie do direito de superfície.²⁸

2.3. Servidões

Embora sejam normalmente utilizadas para estabelecer direitos de passagem sobre o prédio serviente para aceder a uma propriedade específica, as servidões podem ser utilizadas para estabelecer qualquer tipo de utilidade.²⁹ Como tal, dado o âmbito alargado das servidões, podem ser criadas servidões para garantir benefícios específicos ao proprietário da propriedade dominante.

De realçar que existem também servidões legais que são obrigatórias para conceder um benefício específico ao terreno dominante.³⁰ Estas servidões legais podem incluir direitos de passagem para propriedades sem acesso próprio a uma via pública³¹ ou para o uso da água (por exemplo, caso se tenha uma nascente no terreno e o terreno vizinho dependa dessas mesmas águas para a sua habitação).³² Ver mais em *Rewilding em Portugal: Acesso Público e Restrições*.

Para obter terra e protegê-la no longo prazo terra, as servidões podem ser utilizadas, por exemplo, para ligar duas terras como pastagens durante um longo período de tempo e facilitar a transumância, facilitando assim o comportamento natural e os papéis dos grandes herbívoros.

No entanto, com exceção das servidões criadas para uso público, as servidões só podem ser estabelecidas entre duas propriedades, pertencentes a proprietários diferentes, e não a favor de uma pessoa ou entidade

específica. Isto significa que, para criar o tipo de servidão acima descrito, é necessário ser-se proprietário de uma propriedade (“prédio dominante”) e criar o ónus sobre outra propriedade, que pertence a um terceiro (“prédio serviente”).

Para além de ser uma forma de obter acesso a terrenos adicionais, a criação de uma servidão pode gerar uma forma de proteção jurídica a longo prazo sobre o terreno serviente, ou seja, a propriedade sobre a qual a servidão é imposta.

Para além das servidões legais expressamente previstas na lei (que, se não forem incorporadas voluntariamente pelos interessados, podem ser criadas por decisão judicial ou administrativa), as servidões podem ser incorporadas por acordo, testamento, usucapião ou pela chamada “destinação do pai de família”.^{33/34}

O âmbito de uma servidão deve ser definido no documento que a cria ou, caso não exista tal documento/disposição, pelo que a lei prevê.³⁵

Ao abrigo de uma servidão, e salvo disposição em contrário no respetivo título constitutivo, o proprietário do prédio dominante está autorizado a aceder e a realizar obras no prédio serviente, na medida do necessário para utilizar esse terreno tal como previsto na servidão (por exemplo, se a servidão permitir o pastoreio no prédio serviente, o proprietário do prédio dominante está autorizado a construir ou reparar qualquer vedação necessária para esse efeito).

Isto é possível desde que a servidão não se torne mais onerosa para o proprietário do prédio serviente e na medida em que as obras sejam executadas da forma e no momento mais conveniente para o proprietário do prédio serviente.

As formas mais comuns de cessação de servidões são:³⁶

- se a servidão for temporária, a servidão terminará no final do prazo estipulado;
- quando a servidão não for utilizada durante um período de 20 anos, independentemente do motivo;
- por renúncia do proprietário do prédio dominante; ou
- se a mesma pessoa ou entidade vier a ser proprietária tanto do prédio dominante como do prédio serviente.

Exemplo 4

O proprietário B comprou um terreno e planeia convertê-lo num prado permanente de ervas forrageiras e gramíneas nativas. Também planeia libertar uma manada de Tauros para pastar no terreno. Estes animais não se destinam a ser vendidos para consumo humano. Idealmente, o proprietário gostaria de garantir que este terreno não possa ser degradado ou revertido para, por exemplo, terras agrícolas por futuros proprietários.

O terreno é adjacente a outro terreno, propriedade de um vizinho, cujas características do solo são semelhantes às do terreno do proprietário B. O vizinho não utiliza o seu terreno para qualquer fim específico e gostaria de apoiar os esforços do proprietário B. No entanto, o vizinho não está interessado em vender o terreno. As partes concordam que o terreno vizinho deve ser utilizado como uma extensão da pastagem permanente para a manada de Tauros e será também convertido num prado permanente para esse efeito.

1. Que tipo de acordo poderia ser estabelecido entre os dois proprietários para registar e concretizar essa colaboração na prática? Como é que esse acordo afetaria a utilização futura de cada área de terreno?

Poderá ser criada uma servidão através da qual o terreno vizinho será utilizado a favor do terreno do proprietário B para servir de extensão da pastagem permanente para a manada de touros. A escritura de servidão (ou um acordo anterior) poderia incluir a obrigação de converter a propriedade vizinha num prado permanente.

2. O acordo deve/pode referir o objetivo de conservação desta colaboração? Que vantagens é que isso traria ao proprietário B para garantir que o acordo serve os seus objetivos?

Sim, o âmbito da servidão deve ser claramente definido no respetivo título, de modo a ser vinculativo para o vizinho e para os futuros proprietários do terreno vizinho.

3. Existem limites temporais para um acordo deste tipo? Durante quanto tempo pode permanecer em vigor e vinculará os proprietários subsequentes de uma ou de ambas as parcelas de terreno? Os futuros proprietários de uma ou de outra parcela de terreno podem pôr termo a esse acordo?

As servidões podem ser estabelecidas de forma perpétua e são vinculativas para o proprietário do terreno serviente (neste caso, o terreno vizinho) em qualquer altura e independentemente de quem seja o proprietário. Isto significa que os futuros proprietários do terreno vizinho serão obrigados a permitir que o proprietário B utilize o terreno e o mantenha como um prado permanente (se tal for especificado no acordo de servidão).

No caso do terreno dominante (terreno do proprietário B), entendemos que o proprietário B só pode garantir que os futuros proprietários do seu terreno (em caso de morte do proprietário B ou de transferência do seu terreno para terceiros) mantenham as características e a utilização do terreno através da criação de um direito de superfície perpétuo a favor, por exemplo, de uma instituição de renaturalização.

4. Existe alguma proteção do poder público que possa ser estabelecida/exigida para garantir a aplicabilidade de um tal acordo?

Sim, as servidões estão sujeitas a registo na Conservatória do Registo Predial e, ao serem devidamente registadas, tornam-se oponíveis a terceiros (ver [secção 6](#)).



Tentilhão comum, Grande Vale do Côa.
Ricardo Ferreira / Rewilding Europe

3. Os contratos de arrendamento como mecanismos para garantir o gozo de um imóvel

Os contratos de arrendamento são contratos através dos quais o proprietário de um imóvel concede a utilização temporária desse imóvel a um terceiro, mediante o pagamento de uma renda.

Os contratos de arrendamento são provavelmente, para além da propriedade, a figura jurídica mais utilizada para adquirir direitos de gestão de terrenos, sendo uma boa opção quando não é possível comprá-los ou quando apenas se pretenda trabalhar temporariamente num terreno.

No entanto, os contratos de arrendamento oferecem reduzida proteção a longo prazo e, importante no caso de projetos de renaturalização ao abrigo de um contrato de arrendamento, o proprietário será geralmente livre de reverter a recuperação da natureza que durante o contrato de arrendamento tinha sido alcançada pelo arrendatário. Uma solução para mitigar este risco poderá ser celebrar um contrato de arrendamento de longa duração (por exemplo, o contrato de arrendamento máximo de 70 anos para a silvicultura).

3.1. Arrendamento rural sujeito ao regime jurídico do arrendamento rural³⁷

Os contratos de arrendamento rural são aqueles em que o senhorio arrenda um prédio rústico³⁸ ao arrendatário para fins agrícolas e florestais ou outras atividades de produção de bens ou serviços associados à agricultura, pecuária, ou silvicultura.

O arrendamento rural pode assumir três tipos: agrícola, florestal, e arrendamento de campanha (exploração de uma ou mais culturas sazonais).³⁹ Dentro destes tipos de arrendamento rural, é possível prosseguir os seguintes objetivos:⁴⁰

- Atividade agrícola: cultivo e colheita de produtos agrícolas, criação de animais, produção de bens de origem animal, e manutenção das terras em boas condições agrícolas e ambientais.⁴¹
- Atividade florestal: criação e gestão de povoamentos florestais em terra descoberta ou coberta de vegetação espontânea, exploração das florestas existentes, exploração de viveiros florestais, constituição ou ampliação de zonas de conservação e todas as atividades relacionadas com o desenvolvimento, manutenção e exploração de povoamentos e viveiros florestais (ver também *Rewilding em Portugal: Florestas e Flora*).⁴²
- Atividade agroflorestal: atividades agrícolas e florestais realizadas no mesmo terreno, sob uma gestão única, destinadas a sistemas silvo-pastoris e ao desenvolvimento de culturas anuais sob coberto florestal.⁴³

O arrendamento rural abrange a terra, a água e a vegetação da propriedade em causa e, se for essa a vontade das partes expressamente declarada no contrato, pode abranger o exercício de atividades conexas, como a conservação dos recursos naturais e da paisagem sem fins comerciais.⁴⁴ Assim, é possível arrendar terrenos para fins de renaturalização e, ao

mesmo tempo, enquadrar-se nas definições acima referidas. Embora mais difícil para as atividades agrícolas (porque se centram na produção de bens), atividades de renaturalização podem enquadrar-se na silvicultura e na agro-silvicultura.

Assim, os contratos de arrendamento florestal podem incluir atividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem que não tenham fins comerciais, podendo ser uma boa solução para a renaturalização de terras. Outros exemplos são a utilização de um contrato de arrendamento agroflorestal ou florestal para desenvolver um viveiro de árvores autóctones ou para gerir uma floresta para conservação, incluindo florestas com clareiras onde seja possível o pastoreio natural. No caso dos arrendamentos florestais, as alterações à composição, enquadramento, e estrutura dos povoamentos só podem ser efetuadas com o consentimento do proprietário.

Contudo, o arrendamento rural tem sempre como objetivo principal a utilização económica e produtiva da terra. Assim, a atividade de conservação, quando incluída num arrendamento rural, deve estar sempre associada a uma atividade agrícola ou florestal para ser válida, o que significa que o âmbito de um arrendamento rural não pode ser apenas para fins de conservação.

Na prática, isto significa que a maioria das atividades de renaturalização podem ser realizadas em terrenos arrendados sob o regime do arrendamento rural, desde que a exploração económica e produtiva da terra seja garantida.

Existem formalidades a cumprir para celebrar um contrato de arrendamento rural?

Os contratos de arrendamento rural devem ser escritos,⁴⁵ caso contrário, serão nulos.⁴⁶ Além disso, devem ser comunicados aos serviços de finanças no prazo de 30 dias após a sua celebração.⁴⁷ O incumprimento desta obrigação implica a aplicação de uma coima.⁴⁸ Os contratos de arrendamento rural não precisam de ser registados (ver [secção 6](#)) e estão isentos de imposto de selo ou de outros impostos ou taxas conexas (com exceção de eventuais atos públicos necessários).⁴⁹

A renda é paga anualmente e deve ter um carácter pecuniário (e não um pagamento em espécie).⁵⁰ Se se tratar de um arrendamento rural para exploração florestal, a renda pode variar consoante a produtividade da terra.⁵¹ Uma vez que o valor de um arrendamento rural está intimamente dependente de fenómenos naturais, a lei prevê a possibilidade de alterar o valor da renda se, devido a circunstâncias imprevisíveis e anormais, alheias à vontade das partes, ocorrerem alterações que tenham um impacto significativo⁵² na capacidade produtiva regular e normal da terra. Esta alteração pode ser temporária ou permanente.⁵³ Não é claro como é que isto se pode aplicar nos casos em que o objetivo do arrendamento é a conservação dos recursos naturais e não a produção de bens comerciais, devendo ser algo a discutir entre as partes.

Que direitos e obrigações em matéria de obras e melhoria têm as partes durante o período de vigência do contrato de arrendamento?

Durante o período de vigência do contrato de arrendamento, ambas as partes podem, em determinadas circunstâncias, efetuar reparações ou obras de melhoria no terreno para o manter em bom estado de conservação para o fim a que se destina e para aumentar as condições de produtividade.^{54/55}

Regra geral, o arrendatário não pode efetuar obras sem o consentimento do senhorio, salvo disposição em contrário no contrato de arrendamento ou nos seguintes casos:⁵⁶

- se o senhorio, depois de lhe ter sido exigido, não efetuar reparações urgentes pelas quais é responsável, não há necessidade de pedir autorização (desde que a urgência não seja compatível com um processo judicial) e o arrendatário terá direito a pedir uma indemnização ao senhorio; ou
- se as reparações urgentes não permitirem qualquer atraso, estas podem ser efetuadas imediatamente e o arrendatário terá direito a uma indemnização por parte do senhorio, desde que notifique simultaneamente o senhorio da reparação.

Num contrato de arrendamento florestal, “obras” incluem qualquer alteração à composição, regime e estrutura do povoamento florestal e só podem ser efetuadas com o consentimento do senhorio, sem prejuízo da regulamentação aplicável.

As obras de melhoria efetuadas com o consentimento do senhorio não dão direito a qualquer revisão da renda, mas dão ao arrendatário o direito a uma indemnização no final do contrato, se essas obras passarem a fazer parte do património do senhorio.

As obras de melhoria efetuadas sem o consentimento do senhorio não dão direito a qualquer revisão da renda ou indemnização no final do contrato de arrendamento.

No caso das atividades de renaturalização, pode entender-se que uma melhoria das condições é aquela que melhora o estado ecológico do terreno e da paisagem. Este entendimento é defensável, mas não foi comprovado. Sugere-se que, caso se pretenda reclamar uma indemnização ao senhorio pelo aumento do estado ecológico do terreno no final do contrato de arrendamento, se procure obter através de acordo escrito, caso contrário, não se deverá contar com essa indemnização como parte do planeamento financeiro. Também não é claro como é que essas melhorias serão avaliadas, mas isso pode também constar do contrato de arrendamento.

Qual é a duração dos contratos de arrendamento rural e como podem ser terminados?

Os contratos de arrendamento rural são celebrados com os seguintes prazos:

- fins agrícolas - pelo menos 7 anos, renováveis por períodos de pelo menos 7 anos se não terminarem nos termos da lei;⁵⁷

- fins florestais - no mínimo 7 anos e no máximo 70 anos, não renováveis, salvo acordo em contrário entre as partes;⁵⁸
- arrendamentos para a exploração de uma ou mais culturas sazonais - prazo inicial não superior a 6 anos, não renovável, salvo acordo em contrário entre as partes.

Quando um terreno sujeito a um contrato de arrendamento agrícola ou florestal é vendido, os arrendatários cujo contrato esteja em vigor há mais de três anos terão direito de preferência na compra da propriedade. O arrendatário terá também direito de preferência sobre os contratos de arrendamento celebrados nos 5 anos seguintes ao seu termo, sempre que o arrendatário não tenha sido responsável pela cessação do contrato.

Um contrato de arrendamento rural pode cessar por:⁵⁹

- acordo entre as partes;
- resolução (por incumprimento);
- caducidade;
- oposição à renovação; e
- denúncia.

Se uma das partes falecer ou se extinguir, ou se o senhorio vender o terreno, há vários cenários a ter na devida conta:

- O arrendamento não caduca por morte do senhorio ou por transmissão da propriedade do terreno.⁶⁰ Esta regra pode revestir-se de especial importância, uma vez que garante que o contrato de

arrendamento acompanha o terreno durante todo o seu período de vigência.

- O arrendamento não cessa se o arrendatário morrer ou, no caso de uma pessoa coletiva, se esta se extinguir:
 - o Se o arrendatário for uma pessoa singular: o contrato de arrendamento é herdado de acordo com os princípios gerais de sucessão.⁶¹
 - o Se o arrendatário for uma pessoa coletiva: o arrendamento passa para a entidade que, nos termos da lei, tem direito aos direitos e obrigações da entidade extinta.⁶²
 - o Em qualquer caso, os beneficiários da transmissão do contrato de arrendamento devem, nos 6 meses posteriores à transmissão, notificar o senhorio de que são agora titulares do contrato.⁶³

O que acontece no final do contrato de arrendamento?

No final do contrato de arrendamento, é muito provável que o terreno tenha sido significativamente alterado para melhor, em termos de biodiversidade e recuperação do ecossistema. Estes são sinais claros de sucesso de renaturalização.

Isto também significa que pode ser difícil cumprir a regra geral de que, como arrendatário, é necessário devolver o terreno tal como se encontrava no início do arrendamento.⁶⁴

No entanto, a disposição não proíbe as alterações inerentes ao “bom aproveitamento” do terreno de acordo com o objeto do arrendamento, sem prejuízo das obras de melhoria, acima referidas. A lei diz que o bom aproveitamento é a utilização de técnicas que se

revelem necessárias e adequadas à execução da atividade prevista no contrato, de acordo com os fins contratualmente previstos.⁶⁵

Na prática, isto significa que é necessário ter um cuidado acrescido ao negociar o contrato de arrendamento, por forma a garantir que este descreve claramente as atividades a desenvolver e as alterações previstas para o terreno que resultarão dessas atividades. Se tal não for feito, corre-se o risco de se ser obrigado a devolver o terreno no estado em que o mesmo se encontrava no início, anulando assim todo o trabalho árduo e os ganhos ecológicos associados. Em alternativa, se o arrendatário não devolver o terreno no seu estado inicial, o proprietário pode exigir-lhe uma sanção/compensação nos termos da lei geral.⁶⁶

Em termos gerais, uma vez terminado o contrato de arrendamento (e sem prejuízo do direito de preferência do arrendatário em relação a novos contratos de arrendamento, tal como explicado supra), não existe qualquer proteção mais ampla para o terreno e o proprietário será livre de o utilizar e gerir como entender. Isto pode significar, por exemplo, a sua devolução à agricultura intensiva ou à silvicultura comercial. Esta é uma fraqueza inerente aos contratos de arrendamento na perspetiva de assegurar a proteção a longo prazo dos ganhos ecológicos alcançados através de projetos de renaturalização.

3.2. Arrendamento de terrenos rurais para fins não habitacionais

Se as atividades previstas não se enquadrarem no âmbito da agricultura, silvicultura ou agro-silvicultura

e, por conseguinte, não for possível recorrer ao arrendamento rural, poderá ser possível celebrar um contrato de arrendamento para fins de conservação ou renaturalização, utilizando as regras gerais dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais e o regime do arrendamento previsto no Código Civil.⁶⁷

Este regime é relativamente flexível, uma vez que os elementos mais relevantes do contrato de arrendamento podem ser livremente estipulados pelas partes: objeto do contrato, renda, duração, renovação, obrigações das partes, denúncia, etc. Se não houver acordo, aplicar-se-ão as normas supletivas previstas na lei.

No entanto, deve notar-se que estes acordos estão sujeitos a certas restrições legais que podem limitar a sua utilidade nos casos em que os interessados desejam obter uma proteção a longo prazo nos terrenos alvo do projeto de renaturalização (por exemplo, o termo inicial do acordo não pode exceder 30 anos).⁶⁸

Uma das vantagens deste tipo de arrendamento em relação ao arrendamento rural é que estes arrendamentos estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial se o respetivo prazo for superior a 6 anos (ver [secção 6](#)).

Se um interessado estiver a considerar celebrar este tipo de contrato de arrendamento, é aconselhável acordar os aspetos-chave do contrato de arrendamento diretamente no próprio contrato. Isto é importante porque, se as partes não estipularem

alguns termos e condições no contrato de arrendamento, aplicar-se-á o seguinte:

- Duração e renovação: presume-se que o contrato tem uma duração fixa de 5 anos, renovável automática e sucessivamente por períodos de 5 anos.⁶⁹
- Oposição à renovação: tanto o senhorio como o arrendatário podem opor-se à renovação do contrato de arrendamento, comunicando essa intenção à outra parte com, pelo menos, 60 (sessenta) dias de antecedência em relação ao termo do prazo inicial do contrato ou de qualquer dos seus períodos de renovação.⁷⁰
- Obras de manutenção: cabe ao senhorio efetuar todas as obras de manutenção regulares e presume-se que o arrendatário está autorizado a efetuar as obras de reparação exigidas por lei ou pelo objeto do contrato.⁷¹
- Renda: nos termos da lei e na ausência de estipulação diferente pelas partes, a renda é paga no último dia de duração do contrato ou no último dia do período a que diz respeito. Contudo, as partes podem acordar que seja paga periodicamente, o que, na prática, é o acordo mais comum.

Estes arrendamentos podem cessar por acordo, resolução por incumprimento, caducidade, oposição à renovação, e denúncia, nos termos gerais da lei.



Área Protegida Privada da Faia Brava, Grande Vale do Côa.
Staffan Widstrand / Rewilding Europe

4. Utilização de baldios, *Banco de Terras e Bolsa de Terras*

4.1. Baldios⁷²

Os baldios são legalmente definidos como os terrenos e equipamentos pertencentes e geridos pelas comunidades locais com a intenção de serem usados e explorados por essas mesmas comunidades para pastagem de gado (ver *Rewilding em Portugal: Direitos de Pastoreio*), recolha de lenha e mato, caça, produção de eletricidade e todas as outras potencialidades económicas e produtivas atuais e futuras desses baldios, nos termos da lei e dos usos e costumes locais. O regime jurídico foi, portanto, concebido para permitir uma utilização económica dos baldios.

As comunidades locais correspondem a conjuntos de indivíduos organizados nos termos da lei e que residem na área do baldio ou como tal indicados pela Assembleia de Compartes.

A Assembleia de Compartes aprova o *plano de utilização dos baldios*, que identifica as principais utilizações a desenvolver nos baldios, as condições de acesso, e utilização dos baldios por terceiros e as taxas correspondentes.

A utilização dos baldios por terceiros está sempre sujeita a um *contrato de cessão de exploração* a celebrar por escrito entre os terceiros utilizadores e as comunidades locais proprietárias e gestoras dos baldios, mediante o pagamento de uma contrapartida. Este contrato deve estabelecer todos os direitos e obrigações das partes, bem como as informações relativas às utilizações a dar aos baldios em uso.

Este acordo tem de ser autorizado pela Assembleia de Compartes e concede ao respetivo utilizador o direito de explorar temporariamente o potencial económico do baldio ou de parte dele. Pode ainda conceder o direito a uma exploração já existente no mesmo por um prazo não superior a 20 anos (renovável por períodos de 20 anos até ao máximo de 80 anos), nomeadamente se o investimento efetuado pelo utilizador no baldio justificar a manutenção do contrato de cessão de exploração por um período superior aos 20 anos iniciais. Tal justifica-se por forma a que o utilizador possa recuperar o investimento por si realizado nos baldios.

Note-se que os terrenos comuns não podem ser vendidos (exceto em casos muito limitados), nem penhorados ou sujeitos a ónus (exceto no caso de servidões).

4.2. Banco de Terras e Bolsa de Terras

Em Portugal, existe um regime jurídico específico que cria o *Banco de Terras* e a *Bolsa de Terras*,⁷³ cujo objetivo consiste em:

- promover o redimensionamento das unidades de produção agrícola e florestal, melhorando as suas condições de desempenho técnico e económico;
- combater o abandono das terras com aptidão agrícola, florestal ou silvo-pastoril e o êxodo rural;
- facilitar a implementação de atividades agrícolas, florestais e silvo-pastoris, nomeadamente por parte dos jovens, rejuvenescendo o tecido produtivo;
- melhorar os indicadores económicos dos sectores agroalimentar e florestal, aumentando a produção; e
- apoiar a investigação, experimentação, demonstração e desenvolvimento agrícola e florestal

O Banco de Terras integra imóveis de carácter exclusiva ou predominantemente rural com aptidão agrícola, florestal ou silvo-pastoril, pertencentes ao domínio privado do Estado e dos institutos públicos, bem como aqueles que não tenham proprietário conhecido, como tal reconhecido por lei.

O objetivo do Banco de Terras é facilitar o acesso a terras aptas para atividades agrícolas, florestais ou silvo-pastoris, bem como, no caso das propriedades florestais, permitir uma gestão florestal adequada e

sustentável. O regime jurídico resultante da Lei n.º 49/2023, de 24 de agosto criou ainda o Fundo de Mobilização de Terras, com o objetivo de renovar sucessivamente as terras disponíveis no Banco de Terras.

A Bolsa de Terras integra propriedades com carácter exclusivo ou predominantemente rural pertencentes a particulares, empresas privadas, autarquias e ao sector empresarial do Estado e facilita o acesso à terra.

Utilizando o *Banco de Terras* ou a *Bolsa de Terras*, pode-se comprar, arrendar ou adquirir direitos de exploração de terrenos aptos para uso agrícola, florestal ou silvo-pastoril.

Não obstante os principais objetivos estabelecidos na legislação relevante (que inclui, entre outros, o apoio à investigação, experimentação, demonstração e desenvolvimento agrícola e florestal), parece que os terrenos disponibilizados no Banco de Terras e na Bolsa de Terras se destinam principalmente à respetiva utilização económica, nomeadamente através da realização de atividades agrícolas, florestais ou silvo-pastoris.

Como tal, a utilização de terrenos comuns e de terrenos disponibilizados através do Banco de Terras e da Bolsa de Terras pode servir para fins de renaturalização, caso haja um objetivo económico afeto a esta.

5. Áreas Protegidas Privadas (“APP”)

Pode ser possível que pessoas coletivas privadas, indivíduos, ou coletividades solicitem a concessão de um estatuto de proteção a determinado terreno, com vista à manutenção da biodiversidade e dos serviços ecossistémicos e do património geológico, bem como à valorização da paisagem. Esta pode ser uma boa ferramenta para garantir a proteção a longo prazo dos terrenos de renaturalização e os ganhos ecológicos obtidos.

Considerando que a conservação dos valores naturais e a sua promoção implicam o envolvimento de toda a sociedade, a lei prevê ainda a possibilidade de desenvolvimento de parcerias entre o ICNF, entidades públicas, e o sector privado, sempre que a participação destas entidades seja considerada adequada à prossecução destes objetivos.⁷⁴

5.1. Existem mecanismos legais que as entidades privadas possam utilizar para conferir o estatuto de proteção às suas terras?

Sim, existem. A lei estabelece a possibilidade de entidades privadas e proprietários de terrenos apresentarem um pedido de classificação de uma área e a sua inserção na Rede Nacional de Áreas Classificadas (ver *Rewilding em Portugal: Áreas Classificadas*). Estas áreas protegidas são designadas por Áreas Protegidas Privadas (“APP”).⁷⁵

Atualmente existem quatro APP em Portugal: APP da Faia Brava, APP Fraga Viva, APP Vale das Amoreiras e APP Montado do Freixo do Meio.

Um pedido de classificação APP pode ser apresentado:

- pelo proprietário do terreno;
- pelos titulares de outros direitos sobre a terra (por exemplo, os arrendatários), desde que estejam autorizados a fazê-lo pelos proprietários dos bens a incluir na APP; e
- por ONG ambientais⁷⁶ ou pessoas coletivas privadas com as quais o proprietário tenha celebrado um acordo para a apresentação de um pedido de APP.

Isto significa que se pode requerer o estatuto de APP para um terreno quando se é proprietário do mesmo ou quando se acordou com o proprietário a apresentação de um pedido conjunto.

5.2. Como pode ser apresentado um pedido de classificação APP?

O pedido de classificação como APP deve ser apresentado por escrito, utilizando o formulário disponível no [sítio Web do ICNF](#) dirigido ao Presidente do Conselho Diretivo, acompanhado das informações e documentos comprovativos constantes da [Portaria n.º 1181/2009](#).⁷⁷

Um dos documentos mais relevantes a apresentar com a candidatura é a proposta de Protocolo de Gestão da APP.⁷⁸ Este plano deve prever as ações de conservação ativa a desenvolver, visando o cumprimento dos objetivos da classificação como área protegida, nomeadamente a manutenção da

biodiversidade e dos ecossistemas e património geológico, bem como a valorização paisagística.

A candidatura deve também identificar a entidade que assumirá as funções de gestão da APP.⁷⁹

5.3. Quais são as características gerais do procedimento de classificação APP?

TO ICNF dispõe de um prazo de 90 dias úteis para se pronunciar sobre um pedido de classificação, contados a partir da apresentação do pedido ou da apresentação de informações complementares solicitadas pelo ICNF.⁸⁰ Durante este período, pode consultar outras entidades, como os municípios da área a integrar na APP e outras entidades públicas.⁸¹

A decisão de classificar uma área como APP é tomada por despacho do Presidente do ICNF que deve conter a identificação da área protegida privada, a identificação da entidade gestora, e uma breve justificação para a sua criação.⁸²

Recomenda-se que, antes de apresentar o pedido ao ICNF, seja pedido a esta entidade uma oportunidade para apresentar e explicar o projeto para que haja um melhor alinhamento entre requerente e ICNF quando se formalizar a proposta. Esta abordagem permitirá, sempre que possível, adaptar o projeto de acordo com a compreensão do ICNF, por forma a evitar uma decisão negativa.⁸³

5.4. Quais são as regras de gestão das APP?

A gestão da APP deve obedecer ao Protocolo de Gestão a ser assinado entre o requerente do pedido e o ICNF, no prazo máximo de dois meses a contar da classificação como APP.⁸⁴ Caso o Protocolo de Gestão não seja assinado dentro deste prazo, a classificação da área como APP perde a validade.⁸⁵

O cumprimento do Protocolo de Gestão pela entidade gestora visa garantir o respeito pelos objetivos de conservação da biodiversidade.

A entidade responsável pela gestão da APP deve elaborar um relatório anual sobre a aplicação do Protocolo de Gestão a apresentar ao ICNF.⁸⁶

5.5. Quais são as principais implicações da classificação de uma zona como APP?

Após a assinatura do Protocolo de Gestão, alguns atos e projetos a realizar no interior da APP podem ser proibidos ou estar sujeitos a autorização do ICNF se forem considerados prejudiciais à biodiversidade, ao património geológico ou a outras características da APP.⁸⁷

No entanto, estas ações podem ser autorizadas se forem reconhecidas como sendo de interesse público ou um projeto relevante de interesse geral, como tal reconhecido por decreto governamental.

5.6. O estatuto de classificação como APP pode ser revisto?

Sim, o ICNF avalia periodicamente a manutenção dos pressupostos subjacentes à classificação como APP.⁸⁸

Além disso, a lei também estabelece as situações em que o reconhecimento como APP pode ser revertido, a saber:⁸⁹

- a pedido do proprietário ou do requerente inicial;
- por incumprimento reiterado do Protocolo de Gestão;
- quando os valores naturais que justificaram a sua classificação deixam de existir;
- quando a APP não cumpre os regulamentos de planeamento aplicáveis, os planos de gestão florestal ou mesmo os regimes jurídicos específicos de conservação da natureza e da biodiversidade;
- devido à falta de acordo, se aplicável⁹⁰, dos proprietários das terras que fazem parte da zona APP; e
- se o Protocolo de Gestão não tiver sido assinado com o ICNF.

O facto de uma classificação como APP poder ser simplesmente revertida a pedido do proprietário significa que este mecanismo se pode mostrar relativamente fraco, uma vez que pode não oferecer a segurança e proteção a longo prazo desejadas no que toca aos ganhos alcançados por projetos de renaturalização. Cumpre, portanto, considerar-se e ponderar-se se as obrigações e o trabalho associados ao registo de um terreno como APP valerão a pena para atingir determinados objetivos.



*Cavalos Sorraia na Área do Vale do Carapito, Grande Vale do Côa.
Ricardo Ferreira / Rewilding Europe.*

Exemplo 5

O proprietário A comprou recentemente um terreno com algumas das últimas florestas antigas que restam no país. Para além de ser proprietário, não tenciona interferir com o terreno. Também planeia proteger a natureza selvagem do terreno para garantir que ninguém, incluindo os seus descendentes, possa alterar a sua visão para a propriedade. Preocupa-o especialmente a possibilidade dos seus herdeiros, que não têm a mesma sensibilidade em relação à natureza, abaterem as árvores para obterem madeira e lucrarem com isso..

- *Existem instrumentos de direito público para proteger o terreno como pretendido pelo proprietário (por exemplo, o proprietário pode optar por designar o terreno como uma espécie de zona protegida)?*

O proprietário A pode procurar registar as suas terras como APP, o que trará uma certa proteção para a biodiversidade, etc. A gestão da propriedade estará sujeita ao Protocolo de Gestão acordado entre o requerente do pedido de classificação e o ICNF. Note-se que o reconhecimento como APP não confere ao proprietário quaisquer direitos especiais ou prerrogativas de autoridade, mas depende da vontade do proprietário manter esse estatuto. As regras para a criação de uma APP estão previstas no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 142/2008 e na Portaria n.º 1181/2009.

No entanto, a classificação de um terreno como APP não o protege contra a possibilidade de os descendentes pedirem a sua desclassificação.

- *Quais são os requisitos para que um terreno privado seja considerado uma área protegida e que categorias existem na sua jurisdição*

A lei não estabelece nenhum requisito específico para classificar uma propriedade como APP. No entanto, está implícito no texto da lei que a área a ser classificada deve ter valores naturais a serem preservados. A aprovação do pedido de classificação depende da previsão de ações de conservação ativa na minuta do Protocolo de Gestão apresentada juntamente com o pedido. Para além disso, os documentos que devem ser apresentados com o pedido estão identificados na Portaria n.º 1181/2009. Entre eles, para além da proposta de protocolo, os documentos devem ainda incluir uma nota explicativa das razões e objetivos da designação do terreno como área protegida privada, contendo a indicação dos valores naturais que se verificam na área proposta e as ações previstas para a conservação e promoção da biodiversidade e dos ecossistemas, do património geológico e da valorização paisagística.

- *É possível celebrar um acordo de conservação da natureza entre o proprietário do terreno e uma entidade que prossegue fins ambientais em que o ICNF prescreve a proibição de construir no terreno ou de explorar os seus recursos para fins comerciais, independentemente de quem seja o proprietário, alegando que a conservação da natureza e a recuperação dos ecossistemas são interesses públicos e podem afastar interesses privados (como a exploração comercial)?*

O reconhecimento como APP não confere ao proprietário do terreno quaisquer direitos especiais ou prerrogativas de autoridade. O Protocolo de Gestão não é propriamente um acordo, mas baseia-se numa proposta do requerente que é aprovada pelo ICNF. O Protocolo estabelece as ações relativas à manutenção da biodiversidade e dos serviços dos ecossistemas, do património geológico e da valorização paisagística, que o requerente se compromete a cumprir.

Por outro lado, a decisão de classificação de uma APP pode proibir ou impor condições à autorização pela autoridade nacional quanto às ações, atos e atividades da iniciativa privada que possam prejudicar a biodiversidade, o património geológico ou outras características da área protegida.

Há uma exceção a esta restrição geral quando uma ação é considerada de interesse público ou uma empresa é de interesse geral relevante, como tal reconhecida por despacho dos membros do Governo responsáveis pela área da conservação da natureza e de acordo com o objeto desse interesse público ou interesse geral relevante.

6. Panorama geral dos atos e factos sujeitos a registo

6.1. Conservatória do Registo Predial

Os imóveis em Portugal devem ser registados na Conservatória do Registo Predial⁹¹. Este registo deve incluir, entre outras informações, a indicação da composição do imóvel (olival, pinhal, armazém, prédio de 2 pisos, etc.), localização, áreas, titularidade (e modo de aquisição) e eventuais ónus que haja sobre o imóvel.

A Conservatória do Registo Predial destina-se essencialmente a divulgar e a dar conhecimento ao público da situação jurídica dos imóveis, com vista a conferir maior segurança no comércio imobiliário.

6.2. Factos sujeitos a registo

Existem vários factos sujeitos a registo obrigatório na Conservatória do Registo Predial, tais como:⁹²

- a incorporação, transferência, modificação do direito de propriedade, do direito de usufruto, do direito de superfície, das servidões e de outros direitos reais;

- a constituição de hipotecas, penhoras, arrestos de bens e outros ónus sobre bens imóveis;
- a mera posse de bens imóveis; e
- qualquer contrato de arrendamento (urbano) celebrado por mais de 6 anos, as suas transmissões e subarrendamentos.

Os contratos de arrendamento rural não estão sujeitos a registo (ver [secção 3.1](#) supra).

O registo está sujeito a custas e emolumentos.⁹³

A apresentação tardia de factos sujeitos a registo implica o pagamento acrescido de quantia igual à que estiver prevista a título de emolumento, independentemente da gratuidade, isenção ou redução de que o ato beneficie.⁹⁴

Se for necessário registar direitos de propriedade, tem que se apresentar o pedido de registo no prazo de dois meses após a formalização do ato sujeito a

registo.⁹⁵ Note-se que outros prazos podem aplicar-se a outros factos sujeitos a registo, como ações judiciais para discutir o direito de propriedade sobre um determinado imóvel.

A obrigação de proceder ao registo dos factos a ele sujeitos cabe aos advogados, solicitadores ou notários perante os quais as escrituras ou documentos particulares autenticados sejam celebrados e legalizados. Na falta de advogados, solicitadores ou notários, a pessoa a favor de quem se constitua determinado direito é quem tem a obrigação legal de proceder ao registo desse facto.

É importante garantir que os factos sujeitos a registo estão efetivamente registados na Conservatória do Registo Predial, uma vez que só podem ser oponíveis a terceiros se estiverem devidamente registados.

Notas

- 1 Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, com as alterações introduzidas, que aprovou o Código do Registo Predial.
- 2 Artigos 4.º e 5.º do Código do Registo Predial.
- 3 Artigo 1305.º do Código Civil.
- 4 Artigo 1308.º do Código Civil.
- 5 Artigo 1524º e seguintes do Código Civil.
- 6 Artigo 1543º e seguintes do Código Civil.
- 7 Artigo 1439.º do Código Civil.
- 8 Artigo 1446.º do Código Civil.
- 9 O critério jurídico é a ação de um *bonus pater familias*, que foi interpretado pelo tribunal como uma pessoa razoável
- 10 Esta possibilidade parece ter sido concebida para os casos em que os usufrutuários são todas pessoas singulares, mas não vemos razão para não a aceitar também nos casos em que os usufrutuários são duas pessoas coletivas, desde que o prazo dos direitos de usufruto não exceda 30 anos.
- 11 Artigo 1443.º do Código Civil.
- 12 Por exemplo, se o direito de usufruto for constituído sobre uma propriedade onde existe uma floresta de eucaliptos, o usufrutuário não pode retirar os eucaliptos e substituí-los por outro tipo de árvores ou plantas mais adequadas a fins de renaturalização (isso alteraria a natureza da coisa - terreno - que foi dada em usufruto). Noutro exemplo, se o direito de usufruto for constituído sobre um terreno utilizado para turismo rural, o usufrutuário não pode deixar de o explorar para turismo rural, nomeadamente utilizando o terreno apenas para pastoreio (o que alteraria a finalidade económica do terreno). Nesta situação, o usufrutuário não pode também destruir o alojamento rural para, por exemplo, criar um espaço para pastagem, pois isso alteraria a forma da coisa dada em usufruto.
- 13 Artigo 2286.º do Código Civil.
- 14 Artigos 2286º a 2296º do Código Civil Português.
- 15 de Sousa Aragão, Maria Alexandra (tese de doutoramento), "*O Princípio do Nível Elevado de Proteção e a Renovação Ecológica do Direito do Ambiente e dos Resíduos*", Almedina, 2006
- 16 Artigo 1316.º do Código Civil.
- 17 Artigo 408, 1 do Código Civil.
- 18 Artigo 954.º do Código Civil.
- 19 Artigo 1287.º do Código Civil: resultante da ocupação e manutenção da posse de uma coisa durante um determinado período de tempo.
- 20 Artigos 1294.º e 1295.º do Código Civil: os prazos para a aquisição da propriedade resultante da ocupação dependem da forma como essa ocupação é feita (nomeadamente se é feita de boa ou de má-fé).
- 21 Artigo 1325.º do Código Civil.
- 22 Artigo 298.º, n.º 3, do Código Civil.
- 23 Artigo 1528.º do Código Civil.
- 24 Artigo 1530.º do Código Civil.
- 25 Artigo 1538.º do Código Civil.
- 26 Artigo 1536.º do Código Civil.
- 27 Artigo 1534.º do Código Civil.
- 28 Artigo 1535.º do Código Civil.
- 29 Artigo 1544º do Código Civil.
- 30 Artigo 1547º, 2 do Código Civil.
- 31 Artigo 1550 e ss. do Código Civil
- 32 Artigo 1557º e ss. do Código Civil.
- 33 Artigo 1547º do Código Civil.
- 34 Artigo 1549.º do Código Civil. A servidão por destinação do pai de família consiste numa servidão que é criada no preciso momento em que dois imóveis que pertenciam ao mesmo proprietário e tinham elementos que determinavam uma utilidade de um para o outro, passam a pertencer a proprietários diferentes. Os seus requisitos são, pois: (i) a existência de dois prédios / frações do mesmo proprietário; (ii) sinais visíveis e permanentes que revelem a utilidade de um para o outro; (iii) a separação em termos de propriedade dos dois prédios ou frações e (iv) a inexistência de declaração contrária à servidão no documento relativo a essa separação.
- 35 Artigo 1546º do Código Civil. Se as partes não especificarem a extensão e/ou a forma concreta como o proprietário da propriedade dominante pode utilizar a servidão, entende-se que a servidão abrange tudo o que for necessário para a sua utilização e conservação pelo proprietário da propriedade dominante e para lhe permitir satisfazer as necessidades regulares e previsíveis do domínio que se enquadrem no âmbito da servidão, com o mínimo impacto possível para o prédio serviente.
- 36 Artigo 1569.º do Código Civil.

- 37 Regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 38 Pode também aplicar-se ao arrendamento conjunto de uma parte rústica e de uma parte urbana, se for essa a vontade expressa das partes.
- 39 Quando as partes não manifestam a sua intenção, o arrendamento é considerado como sendo para fins agrícolas.
- 40 Artigo 71º, 2 b) RJIGT (*Rewilding em Portugal: Ordenamento e Gestão das Áreas*).
- 41 Alínea c) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 42 Artigo 5.º, alínea e), do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 43 Alínea d) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 44 Artigo 4.º, 4d) do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 45 Os elementos obrigatórios a incluir num contrato de arrendamento rural estão enumerados no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 46 Artigo 6.º, pp. 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 47 Artigo 6.º, 3 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 48 Artigo 6.º, 7.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 49 Artigo 6.º, 4 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 50 Artigo 11º, 1 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 51 Artigo 11º, 3 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 52 Artigo 12º, 2 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 53 Artigo 12º, 1 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 54 Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 55 Artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 56 Artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 57 Artigo 9.º, pp. 1 e 3 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 58 Artigo 9.º, pp.4 e 6 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 59 Artigo 15.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 60 Artigo 20º, 1 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 61 Artigo 20.º, n.º 2 a) e n.º 3, n.º 4, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 62 Artigo 20.º, n.º 2, alínea b), do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 63 Artigo 20º, 6 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 64 Artigo 22º, 1 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 65 Artigo 22º, 2 do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.
- 66 No caso da talhadia, no final do contrato, o arrendatário tem a obrigação de destruir ou remover os cepos, exceto se as partes acordarem em contrário.
- 67 Previsto nos artigos 1108º e seguintes do Código Civil, que é uma subsecção do regime do arrendamento urbano.
- 68 Este prazo máximo de 30 anos só se aplica ao prazo inicial do contrato de arrendamento. No entanto, não impede que um contrato de arrendamento esteja em vigor por mais de 30 anos, nomeadamente através de renovações sucessivas por vários períodos superiores a 30 anos.
- 69 Artigo 1110, 2 do Código Civil.
- 70 Artigo 1055º, 1 b) do Código Civil.
- 71 Artigo 1111, 2 do Código Civil.
- 72 O atual regime jurídico foi aprovado pela Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto.
- 73 Lei n.º 49/2023, de 24 de agosto, que revogou o regime anterior (Lei n.º 62/2012, que criou a *Bolsa Nacional de Terras*). A informação sobre os terrenos em causa deve ser disponibilizada através do *Sistema de Informação do Banco e Bolsa de Terras (SiBBT)* no BUpi - Balcão Único do Prédio. No entanto, como esta legislação é muito recente, parece não haver ainda informação disponível.
- 74 Artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua versão atualizada.
- 75 Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua versão atualizada.

- 76 São reguladas pela Lei n.º 35/98, de 18 de julho, e respetivas alterações.
- 77 Artigo 3.º da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 78 Artigo 6.º da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 79 Artigo 3.º, n.º 1e) da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 80 Artigo 5.º, n.º 1 da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 81 Artigo 4.º da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 82 Artigo 5.º, n.º 3 da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 83 Artigo 3.º, n.º 5 da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro, *a contrario*.
- 84 Artigo 21º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua redação atual e artigo 5º, n.º 5 da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 85 Artigo 5.º, n.º 6 da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 86 Artigo 6.º, n.º 2 da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 87 Artigo 21º, n.º 5 do Decreto-Lei 142/2008, de 24 de julho, na sua versão atualizada.
- 88 Artigo 7.º da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 89 Artigo 9.º da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 90 Artigo 8.º da Portaria n.º 1181/2009, de 7 de outubro.
- 91 Os imóveis em Portugal são também obrigatoriamente inscritos nas Finanças. Por outro lado, o Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto (em vigor a partir de 21 de novembro de 2023), aprovou o *Regime Jurídico do Cadastro Predial*, nos termos do qual todos os imóveis em Portugal ficarão sujeitos a registo (*cadastro predial*), com informação sobre a sua localização, área, configuração, titularidade e demais direitos *reais*. No entanto, estas matérias não se enquadram no âmbito da presente orientação jurídica.
- 92 Artigo 2, 1 do Código do Registo Predial.
- 93 Artigo 21º do Decreto-Lei nº 322-A/2001, de 14 de dezembro, na sua versão atualizada.
- 94 Artigo 8-D, n.º 1, do Código do Registo Predial.
- 95 Artigo 8-C, n.º 1, do Código do Registo Predial.

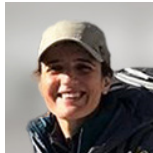
Contacte-nos

Pode encontrar mais informação sobre renaturalização e os temas desta nota em [The Lifescape Project](#) e [Rewilding Europe](#).

Se tiver qualquer questão, contacte:



Elsie Blackshaw-Crosby
E: elsie.blackshaw@lifescapeproject.org



Catarina Prata
E: catarina.prata@lifescapeproject.org

Agradecimentos

Agradecemos à Rewilding Portugal por partilhar a experiência que tem em renaturalização em Portugal. Agradecemos igualmente ao escritório de advogados PLMJ pelo apoio na produção desta nota.

Esta publicação não aborda necessariamente todos os temas relevantes nem cobre todas as dimensões dos temas que aborda. Não foi concebida para prestar aconselhamento jurídico ou de outra natureza. Não deve ser assumido que as situações aqui abordadas se aplicam a alguma situação concreta e deve-se procurar obter aconselhamento jurídico específico.