



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 49/2023

de 24 de agosto

Sumário: Cria o Banco de Terras e o Fundo de Mobilização de Terras, revogando a Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, e o Decreto-Lei n.º 21/2014, de 11 de fevereiro.

Cria o Banco de Terras e o Fundo de Mobilização de Terras, revogando a Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, e o Decreto-Lei n.º 21/2014, de 11 de fevereiro

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 — A presente lei cria um banco nacional de terras para utilização agrícola, silvopastoril ou florestal, adiante designado «Banco de Terras», e o Fundo de Mobilização de Terras, que assegura a sua gestão, doravante designado «FMT», que constituem, conjuntamente com a Bolsa de Terras, um sistema integrado de gestão de terras.

2 — São objetivos dos instrumentos referidos no número anterior:

- a) Promover o redimensionamento das unidades de produção agrícola e florestal, melhorando as suas condições de desempenho técnico e económico;
- b) Combater o abandono de terras com aptidão agrícola, silvopastoril ou florestal e o êxodo rural;
- c) Facilitar o início da atividade agrícola, silvopastoril e florestal, nomeadamente por jovens, rejuvenescendo o tecido produtivo;
- d) Melhorar os indicadores económicos dos setores agroalimentar e florestal, aumentando a produção;
- e) Apoiar a investigação, experimentação, demonstração e desenvolvimento agrários e florestais.

Artigo 2.º

Âmbito

1 — A presente lei aplica-se aos prédios exclusiva ou predominantemente rústicos, de acordo com o registo predial, que constituem o Banco de Terras, nos termos do disposto no capítulo II da presente lei.

2 — A presente lei aplica-se aos prédios exclusiva ou predominantemente rústicos, de acordo com o registo predial, que sejam integrados voluntariamente pelos seus proprietários na Bolsa de Terras, nos termos do disposto no capítulo IV da presente lei.

3 — A presente lei não se aplica aos prédios com projetos de instalação de empreendimentos turísticos aprovados ou em apreciação junto da entidade competente.



CAPÍTULO II

Banco de Terras

Artigo 3.º

Finalidade

1 — O Banco de Terras tem por objetivo facilitar o acesso à terra através da disponibilização de prédios exclusiva ou predominantemente rústicos, quando os mesmos tenham aptidão agrícola, silvopastoril ou florestal, designadamente permitindo o redimensionamento das explorações com vista a promover a sua viabilidade económica.

2 — O Banco de Terras tem ainda por objetivo, no que respeita aos prédios exclusiva ou predominantemente rústicos com utilização florestal, facilitar o acesso à terra para permitir uma gestão florestal adequada e sustentável.

Artigo 4.º

Constituição

1 — O Banco de Terras é constituído pela totalidade dos prédios exclusiva ou predominantemente rústicos com aptidão agrícola, silvopastoril ou florestal:

- a) Do domínio privado do Estado e dos institutos públicos;
- b) Que venham a ser identificados e reconhecidos como prédios sem dono conhecido, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, que cria o procedimento de identificação e reconhecimento de prédio rústico ou misto sem dono conhecido.

2 — O disposto na alínea a) do número anterior abrange apenas as parcelas rústicas de prédios predominantemente rústicos, não afetando os direitos atinentes às restantes parcelas urbanas, exceto quando, mediante despacho fundamentado do membro do Governo responsável pela área das finanças e do membro do Governo setorialmente competente, se determine a integração de edificações ou construções neles já implantadas e devolutas.

3 — O disposto na alínea a) do n.º 1 não abrange as áreas submetidas ao regime florestal total.

Artigo 5.º

Disponibilização de prédios do Estado

1 — Os prédios do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos aptos para utilização agrícola, silvopastoril e florestal são disponibilizados no Banco de Terras para arrendamento ou venda.

2 — Os prédios referidos no número anterior podem ainda ser objeto de outros tipos de cedências a entidades de natureza pública.

3 — Presumem-se aptos para utilização agrícola, silvopastoril e florestal todos os prédios exclusiva ou predominantemente rústicos do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos, exceto quando:

- a) Sejam objeto de ação judicial pendente, qualquer que seja a jurisdição e a forma do processo, incluindo quando o litígio verse sobre direitos reais ou pessoais de gozo relativamente ao prédio;
- b) Estejam sujeitos, por lei, regulamento, ato administrativo, contrato ou destinação testamentária, a afetação ou a uso incompatível com a disponibilização no Banco de Terras;
- c) Existam instrumentos de gestão do território que não os classifiquem como aptos para uso agrícola, silvopastoril, florestal ou equivalente.

4 — Os prédios exclusiva ou predominantemente rústicos do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos, disponibilizados no Banco de Terras, podem ser desafetados de tal disponibilidade, com fundamento em razões de interesse público, mediante despacho do Primeiro-Ministro e dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, da agricultura e das florestas.



Artigo 6.º

Disponibilização de prédios sem dono conhecido

1 — O Banco de Terras disponibiliza os prédios sem dono conhecido para arrendamento, nos termos do presente artigo.

2 — Os prédios disponibilizados no Banco de Terras são geridos pelo Estado, aplicando-se o instituto da gestão de negócios previsto no Código Civil, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, com as especificidades previstas nos números seguintes.

3 — Os prédios disponibilizados no Banco de Terras nos termos previstos no presente artigo não podem ser definitivamente cedidos, nem dados de arrendamento por prazo superior a 15 anos, para utilização agrícola ou silvopastoril, ou superior a 40 anos, para utilização florestal.

4 — A prova da propriedade do prédio pelo respetivo proprietário, nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, determina a restituição daquele a este, tendo o proprietário direito a receber o montante correspondente às rendas ou a outros proveitos entretanto recebidos pelo Estado.

5 — A entidade gestora do FMT pode fazer-se ressarcir, pelo proprietário, de despesas ou benfeitorias necessárias de comprovado interesse económico realizadas no prédio, mediante o cumprimento de um dever especial de fundamentação.

6 — Nos casos previstos no número anterior, a entidade gestora do FMT tem o dever de possibilitar o ressarcimento por via de um plano prestacional a negociar com o proprietário do prédio.

7 — Existindo um contrato de arrendamento celebrado pela entidade gestora do FMT com terceiro no momento da prova da propriedade do prédio pelo proprietário, este assume a posição de locador, não podendo tal contrato ser unilateralmente resolvido fora dos casos contratual ou legalmente previstos.

8 — A disponibilização de prédios sem dono conhecido pelo Banco de Terras não determina a extinção de outros direitos reais ou de arrendamento existentes e atendíveis sobre o prédio, nem interrompe a posse exercida sobre o mesmo, designadamente para efeitos de usucapião, desde que o possuidor exerça posse efetiva, mediante utilização continuada do prédio, nos termos da lei.

9 — O procedimento de identificação, inscrição e registo de prédio sem dono conhecido observa o disposto no Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro.

Artigo 7.º

Cedência de terras do Estado

1 — A cedência a terceiros para utilização agrícola, silvopastoril ou florestal de prédios exclusiva ou predominantemente rústicos do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos disponibilizados no Banco de Terras é efetuada através de procedimento concursal, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — É admissível a utilização do ajuste direto, a título excecional, exclusivamente quanto a entidades públicas, nos termos a definir por decreto-lei.

3 — A entidade gestora do Banco de Terras é responsável pelo procedimento a que se referem os números anteriores.

4 — Para efeitos de adjudicação, no âmbito da cedência para utilização agrícola ou silvopastoril, são considerados, designadamente, os seguintes critérios de preferência, cuja ponderação é definida no âmbito de cada procedimento:

- a) Jovem agricultor que tenha idade compreendida entre os 18 e os 40 anos, inclusive;
- b) Jovem empresário rural, definido nos termos do Decreto-Lei n.º 9/2019, de 18 de janeiro, que cria o estatuto de «Jovem Empresário Rural» e define o respetivo procedimento de reconhecimento;
- c) Proprietário agrícola ou silvopastoril de prédio confinante ou qualquer pessoa que desenvolva atividade agrícola ou silvopastoril em prédio confinante;
- d) Entidade gestora de área integrada de gestão da paisagem, entidade gestora de zona de intervenção florestal, entidades de gestão florestal, fundos de investimento imobiliário em recursos florestais;



- e) Cooperativas, sociedades de agricultura de grupo ou agrupamentos complementares de exploração agrícola;
- f) Agricultores detentores do Estatuto de Agricultura Familiar, criado pelo Decreto-Lei n.º 64/2018, de 7 de agosto;
- g) Candidatos que queiram iniciar a atividade agrícola e instalar-se como agricultores a tempo inteiro;
- h) Agricultores que explorem prédios rústicos provenientes do Banco de Terras que sejam contíguos à sua exploração agrícola;
- i) Membros de organização de produtores reconhecidas, incluindo Organizações de Produtores Florestais, reconhecidas e inscritas no Registo Nacional do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF, IP);
- j) Candidatos desempregados.

5 — Caso após a aplicação dos critérios referidos no número anterior se verifique uma situação de empate, é dada a seguinte preferência:

- a) Cooperativas, sociedades de agricultura de grupo ou agrupamentos complementares de exploração agrícola;
- b) Candidatura que tenha por objeto a produção em modo de produção biológico ou modo de produção integrada.

6 — Para efeitos de adjudicação, no âmbito da cedência para utilização florestal, são considerados, designadamente, os seguintes critérios de preferência:

- a) Candidaturas apresentadas por entidades gestoras de área integrada de gestão da paisagem;
- b) Candidaturas apresentadas por entidades gestoras de zona de intervenção florestal, entidades de gestão florestal ou fundos de investimento imobiliário em recursos florestais ou de Organizações de Produtores Florestais, reconhecidas e inscritas no Registo Nacional do ICNF.

7 — Após aplicação dos critérios de desempate, caso o empate permaneça, é dada preferência à candidatura que tenha dado entrada em primeiro lugar.

8 — Os procedimentos concursais devem prever, dependendo da dimensão e configuração do imóvel a ceder, um prazo de apresentação de propostas entre 60 e 90 dias.

Artigo 8.º

Cedência de terras sem dono conhecido

1 — Aos prédios exclusiva ou predominantemente rústicos sem dono conhecido, identificados e reconhecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, e disponibilizados nos termos do artigo 6.º, aplica-se o disposto no artigo anterior, com as especificidades previstas nos números seguintes.

2 — Os prédios sem dono conhecido não podem ser definitivamente transmitidos ou onerados sem que tenham decorrido 15 anos, contados da assunção da sua gestão pelo Estado.

3 — Se, no decurso do prazo referido no número anterior, for feita prova da propriedade do prédio, nos termos gerais, aquele é restituído ao respetivo proprietário, sem prejuízo dos direitos de terceiros que, no momento da prova da propriedade, se encontrem na posse ou detenção da terra de boa-fé.

4 — Verificando-se o disposto no número anterior, o proprietário assume a posição contratual da entidade gestora, não podendo os contratos existentes ser unilateralmente resolvidos fora dos casos contratual ou legalmente previstos.

5 — O disposto nos n.ºs 3 e 4 é aplicável, com as necessárias adaptações, aos titulares de outros direitos reais ou de arrendamento atendíveis sobre o prédio que façam prova dos respetivos direitos.

6 — Os prédios exclusiva ou predominantemente rústicos sem dono conhecido, situados em zonas confinantes a matas nacionais, são afetos a essas mesmas matas nacionais.



7 — O disposto no número anterior é efetuado por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das florestas e da agricultura.

8 — A cedência de terras prevista nos números anteriores não exclui o dever continuado de ampla divulgação pública por parte da entidade gestora do FMT através dos meios de comunicação social, nomeadamente televisão, rádio e imprensa escrita, bem como nas redes sociais, dirigida aos proprietários desconhecidos, nos termos do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, no decorrer dos 15 anos previstos no n.º 2.

Artigo 9.º

Iniciativa de interessados

1 — As pessoas singulares ou coletivas podem, para efeitos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro, promover a identificação e propor a inclusão de prédios sem dono conhecido no Banco de Terras.

2 — O procedimento estabelecido no n.º 1 será objeto de regulamentação por Portaria do membro do Governo responsável pelas áreas da justiça e das florestas.

CAPÍTULO III

Fundo de Mobilização de Terras

Artigo 10.º

Fundo de Mobilização de Terras

1 — É criado o FMT, com vista à renovação sucessiva do património disponível no Banco de Terras, designadamente através de aquisições de prédios exclusiva ou predominantemente rústicos aptos para utilização agrícola, silvopastoril ou florestal.

2 — O FMT constitui-se como património autónomo desprovido de personalidade jurídica.

3 — O FMT é gerido pela entidade gestora responsável pelo Banco de Terras, sendo as normas relativas à sua gestão e funcionamento aprovadas por decreto-lei.

CAPÍTULO IV

Bolsa de Terras

Artigo 11.º

Finalidade

A Bolsa de Terras tem por objetivo facilitar o acesso à terra através da disponibilização e cedência de prédios exclusiva ou predominantemente rústicos de pessoas singulares ou coletivas de direito privado, bem como de autarquias locais ou do setor empresarial do Estado, que decidam disponibilizar ou ceder aqueles prédios na Bolsa de Terras.

Artigo 12.º

Disponibilização de terras privadas

1 — Qualquer proprietário pode disponibilizar os seus prédios na Bolsa de Terras, não podendo a respetiva entidade gestora opor-se a esta disponibilização, salvo nos casos de incumprimento dos requisitos previstos nos números seguintes.

2 — A disponibilização de prédios na Bolsa de Terras pressupõe a inscrição dos mesmos nas matrizes prediais junto dos serviços de finanças como prédios exclusiva ou predominantemente rústicos e o registo da titularidade da propriedade junto dos serviços de registo predial.



3 — Para efeitos da disponibilização de prédios na Bolsa de Terras, o proprietário procede à respetiva identificação, à indicação do seu uso ou ocupação atual e faculta, nos termos previstos da lei, o acesso aos dados registais do mesmo.

4 — A disponibilização de prédios na Bolsa de Terras é voluntária e efetua-se mediante a celebração de contrato entre o proprietário e a entidade gestora da Bolsa de Terras.

5 — A disponibilização de prédios na Bolsa de Terras não desobriga os seus proprietários do cumprimento das obrigações legalmente previstas e decorrentes da propriedade, designadamente as que resultem de ónus ou encargos relativos aos prédios ou de eventual responsabilidade civil e criminal, bem como a manutenção e limpeza dos prédios.

Artigo 13.º

Disponibilização de terras das autarquias e do setor empresarial do Estado

1 — Os prédios, exclusiva ou predominantemente rústicos, do domínio privado das autarquias e os do setor empresarial do Estado podem ser disponibilizados na Bolsa de Terras, exceto as que estiverem submetidas ao regime florestal total ou parcial.

2 — Aplica-se o disposto no artigo anterior, com as necessárias adaptações, à disponibilização dos prédios referidos no número anterior na Bolsa de Terras.

Artigo 14.º

Cedência de terras privadas

A cedência de prédios privados disponibilizados na Bolsa de Terras é feita pelos respetivos proprietários, estando o cedente obrigado a dar conhecimento da cessão, no prazo de 15 dias a contar desta, à entidade gestora.

Artigo 15.º

Cedência de terras das autarquias locais e do setor empresarial do Estado

A cedência de prédios referidos no artigo 13.º disponibilizados na Bolsa de Terras é feita nos termos previstos na legislação aplicável às respetivas entidades.

CAPÍTULO V

Gestão e sistema de informação

Artigo 16.º

Gestão do Banco de Terras e da Bolsa de Terras

1 — O Banco de Terras e o FMT são geridos pela FLORESTGAL — Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S. A.

2 — As normas relativas à gestão do Banco de Terras e da Bolsa de Terras são definidas por decreto-lei.

Artigo 17.º

Sistema de informação

1 — É criado o Sistema de Informação do Banco e Bolsa de Terras, doravante designado SiBBT, que deve dispor de informação sobre os prédios disponibilizados no Banco e na Bolsa de Terras, nomeadamente a área, a aptidão agrícola, florestal ou silvopastoril, as principais características do solo e eventuais restrições à sua utilização, designadamente restrições de utilidade pública e servidões administrativas.

2 — A informação constante do SiBBT é disponibilizada no Balcão Único do Prédio, previsto na Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, e na Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto.



Artigo 18.º

Análise e divulgação de informações do mercado fundiário

As respetivas entidades gestoras do Banco e da Bolsa de Terras analisam, a nível nacional e regional, a evolução do mercado fundiário, devendo produzir um relatório anual com informação desagregada sobre o Banco e sobre a Bolsa.

CAPÍTULO VI

Disposições transitórias

Artigo 19.º

Lista de prédios rústicos e mistos

1 — No prazo de 120 dias a partir da entrada em vigor da presente lei, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, em colaboração com as entidades competentes em matéria de gestão de património imobiliário dos vários ministérios, elabora a lista de todos os prédios rústicos e mistos com aptidão agrícola, silvopastoril e florestal enquadrados nos requisitos do artigo 5.º do presente diploma.

2 — A lista referida no número anterior é remetida, no prazo de cinco dias após a sua elaboração, às entidades públicas afetatórias, aos respetivos ministérios ou aos institutos públicos, que dispõem de um prazo de 60 dias para, querendo, manifestar a sua oposição à afetação dos prédios ao Banco de Terras, comprovando que os mesmos são necessários à prossecução das respetivas atribuições ou que preenchem alguma das situações descritas no número anterior, e indicando a sua utilização nos últimos cinco anos.

Artigo 20.º

Adaptação do sistema de informação

As entidades gestoras devem promover a adaptação do sistema de informação da Bolsa de Terras, designado «SiBT», ao disposto na presente lei, no prazo máximo de 120 dias a contar da sua instalação, passando a contemplar a distinção entre o Banco e a Bolsa de Terras, sendo o novo sistema designado SiBBT.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 21.º

Processo de descentralização

A presente lei não prejudica o processo de transferência de competências para os municípios em curso, nomeadamente no que diz respeito à transferência de património imobiliário público com ele conexas.

Artigo 22.º

Regulamentação

O Governo deve, no prazo de 120 dias após a publicação da presente lei, aprovar os atos normativos necessários à execução da presente lei.



Artigo 23.º

Regiões Autónomas

A presente lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira nos termos a definir por decreto legislativo regional.

Artigo 24.º

Norma revogatória

1 — É revogada a Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, que cria a bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril, designada por «Bolsa de terras», cessando a vigência os atos regulamentares respetivos, estabelecendo o Governo um regime transitório que determine, à data da sua revogação, a situação dos contratos de arrendamento que se encontrem em vigor no âmbito da lei em causa.

2 — É revogado o Decreto-Lei n.º 21/2014, de 11 de fevereiro, que estabelece as formas e o procedimento de cedência dos prédios do domínio privado do Estado e do património próprio dos institutos públicos através da bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no primeiro dia do quarto mês após a sua publicação.

Aprovada em 19 de julho de 2023.

O Presidente da Assembleia da República, *Augusto Santos Silva*.

Promulgada em 16 de agosto de 2023.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 17 de agosto de 2023.

Pelo Primeiro-Ministro, *Mariana Guimarães Vieira da Silva*, Ministra da Presidência.

116787635