

Prazo termina em Julho. Prova de propriedade privada junto ao mar gera caos e entope tribunais



Perto de 30% da faixa litoral é de particulares. Mas pode ficar nas mãos do Estado se não houver prova patrimonial recuada a meados de 1800

ISABEL TAVARES
isabel.tavares@online.pt

Os privados com património até 50 metros da linha da água do mar vão ter de provar que são os legítimos donos desses bens sob pena de os perderem a favor do Estado. O Ministério Público já pediu 30 pareceres à APA - Agência Portuguesa do Ambiente e há mais de 100 processos a correr em tribunal. O pior está para vir.

A prova tem de ser feita em tribunal até ao dia 1 de Julho e aquilo que pode parecer simples à primeira vista está a tornar-se uma verdadeira dor de cabeça. Tudo porque a lei exige que o titular demonstre que o património é privado desde 1864 ou 1968, dependendo dos casos. A dificuldade começa logo aqui, já que os registos prediais recuam apenas até às décadas de 40 ou de 50.

"Isto requer uma reconstituição factual que é difícil e passa por notários, arquivos dos tribunais, contratos de compra e venda, vários locais e épocas históricas", disse ao *i* o advogado Jorge da Silva Sampaio, especialista nas áreas de Ambiente, Urbanismo e Imobiliário e de Público, na Sérvulo & Associados.

Foi este o motivo que levou o governo a prorrogar o prazo, que terminava a Dezembro de 2013, por mais seis meses. Os efeitos práticos de não conseguir provar a titularidade podem ser graves: "O Estado pode impor a desocupação dos prédios situados em domínio público hídrico, ordenar a demolição das construções e ou a reposição dos prédios na situação anterior à sua ocupação ou, se possível, proceder à cobrança de taxas pela sua utilização privativa", explica Jorge da Silva Sampaio.

A Sérvulo & Associados tem vários clientes nesta condição, muitas vezes com mais de um processo, incluindo na Madeira. O problema afecta situações tão diversas como a de particulares com casas junto à praia, proprietários de cafés e restaurantes ou de herdades junto ao rio, como acontece no Vale do Sado e no Vale do Tejo, até empresas donas de

aldeamentos turísticos. E é transversal a todo o país.

Por vezes, a ajuda dos advogados não é suficiente e é preciso recorrer a historiadores, mais habituados a investigar o passado. Alguns, a trabalhar em câmaras municipais, já não estão a aceitar casos, tal é a procura. Noutras alturas, são os próprios advogados que contratam gabinetes especializados neste tipo de consultoria.

João Bernardo Galvão Teles, um dos três sócios da LMT - Abreu Loureiro, Correia de Matos e Galvão Teles, constituída há dois anos por três historiadores, conta que têm "dezenas largas de casos de norte a sul do país e, diz-nos a experiência, não há uma situação padrão". Dependendo da sua complexidade, um processo pode levar dois a três meses, mas a taxa de êxito desta empresa é de 90%. "É como encontrar uma agulha num palheiro". Quando a propriedade em causa se manteve na mesma família ao longo de gerações as coisas são mais fáceis. O pior é quando houve, além de heranças, divisões, vendas, alterações. Ou quando os documentos não estão onde deviam estar. Galvão Teles lembra-se de um caso em que a informação não estava tratada e os dados necessários estavam perdidos no sótão de um tribunal. Apesar disso, este responsável acredita que "a relação custo/benefício é quase sempre boa".

Mas nem sempre. Carla Bernardino foi apanhada de surpresa. Os sogros têm duas casas na Ericeira, uma na primeira linha do mar, outra na segunda linha. Decidiram vender uma delas e descobriram que não era possível. Só quando uma manhã deparou com uma notícia no jornal ficou a saber porquê. Foi no final do ano passado e, desde então, a família já gastou mais de 3000 euros. Formada em matemáticas, pensou que seria fácil tomar o assunto pelas próprias mãos, mas rapidamente desistiu da ideia e percebeu que "neste processo nada é racional".

Carla Bernardino diz que houve má-fé por parte do Estado. Lembra que os proprietários não foram informados desta

Estão publicados cerca de 500 autos de delimitação, correspondentes a 280 km de extensão

O Estado pode obrigar a desocupar terrenos, demolir edifícios ou até cobrar taxas a quem não zer prova de titularidade

Advogados e, sobretudo, historiadores não têm mãos a medir. É preciso recuar a uma época em que a palavra fazia fê



A Lei da Água, de 2005, veio alargar o conceito de Domínio Público Hídrico

ROBERTO CARRETA

lei e acredita que muitos estão a leste e nem sequer sabem que têm de ir a tribunal fazer prova do que quer que seja. Outros, "pessoas já com uma certa idade, nem sequer têm meios".

Quando telefonou para a APA para obter mais informações, Carla Bernardino ficou a saber que, só na Ericeira, existem cerca de 400 casas na mesma situação. O processo dos sogros, marido e irmãos dará agora entrada em tribunal, "mas estamos sempre um pouco dependentes do entendimento do juiz, porque é preciso ver que em todos estes anos a Ericeira modificou-se muito, mesmo os nomes de ruas, os números das portas" diz. E a advogada já preveniu a família para se preparar para não poder vender a casa nos próximos três a quatro anos.

Sobre a lei da Titularidade dos Recursos Hídricos, o conselho de administração da APA disse ao *i* que "presentemente está em curso uma iniciativa com vista à alteração deste diploma". No entanto, não explicou quais as mudanças previstas, nem para quando.

Mas o instituto público está consciente do problema, tanto assim que adiantou que "foram contabilizados até ao momento cerca de 30 pedidos de parecer do Ministério Público à APA desde o final do ano passado".

A APA apenas tem intervenção nas referidas acções quando é chamada a colaborar com o Ministério Público ou, menos frequentemente, quando é demandada como ré. Isto significa que não está a par de todos os processos. Ainda assim, a agência confirmou ter conhecimento de 70 acções a decorrer em tribunal. O *i* tem conhecimento de mais de 100.

De acordo com números da APA, actualmente já tiveram reconhecimento como propriedade privada, ou por sentença judicial ou por auto de delimitação, 500 autos - apenas quanto à faixa litoral (excluindo estuários, rias e sistemas lagunares) -, estimando-se que os respectivos traçados das poligonais de delimitação rondem os 280 km de extensão, correspondendo a cerca de 30% do comprimento da linha de costa do território de Portugal Continental (987 km).

Em resumo

Lei será alterada em breve

O Domínio Público Hídrico tem 150 anos, conforme estabelecido no Decreto Régio de 31 de Dezembro de 1864 e Código Civil de 1867. Daí a data de prova

30%

da faixa litoral portuguesa, excluindo estuários, rios e lagos, está nas mãos de privados, particulares e empresas, que terão de fazer prova de titularidade

O QUE DIZ A LEI

- Caso pretendam obter o reconhecimento sobre parcelas de leitos ou margens de águas do mar ou de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis estão obrigados a demonstrar que esses terrenos já eram propriedade privada antes de 1864 ou 1868
- A acção tem de ser obrigatoriamente intentada até dia 1 de Julho de 2014 junto dos tribunais judiciais comuns, mais concretamente junto da comarca onde se encontra o imóvel
- A prova tem de ser documental. No caso de não existirem documentos, ainda se poderá considerar a prova testemunhal

Processos em tribunal

Casas particulares A maioria dos responsáveis contactados pelo *i* reconhece que as pessoas não conhecem a lei

Turismo Alguns empreendimentos recusam-se a avançar com investimentos até ter uma resposta judicial

Praias Mesmo que haja reconhecimento de propriedade privada, a faixa correspondente à margem do mar constitui servidão