

O ARRENDAMENTO FORÇADO DE PRÉDIOS RÚSTICOS

Está em vigor desde 1 de julho de 2021 o regime que permite o arrendamento forçado, pelo Estado, de prédios rústicos localizados em áreas com perigo alto ou muito alto de incêndio rural, delimitadas como áreas integradas de gestão de paisagem, quando os respetivos proprietários não realizem de forma voluntária os trabalhos previstos no respetivo programa.

O arrendamento forçado de prédios rústicos enquadra-se no regime jurídico de reconversão da paisagem aprovado pelo [Decreto-lei n.º 28-A/2020, de 26 de junho](#). Este diploma prevê a criação de Áreas Integradas de Gestão da Paisagem (AIGP) para territórios vulneráveis (delimitados pela [Portaria n.º 301/2020, de 24 de dezembro](#), correspondem, genericamente, a áreas com perigo alto ou muito alto de incêndio rural).

As AIGP estabelecem os trabalhos e intervenções que devem ser realizados na respetiva área em matéria de reconversão e gestão dos espaços florestais, agrícolas e silvo-pastoris para garantir maior resiliência ao fogo e que constituem o respetivo programa ou operação integrada de gestão da paisagem (OIGP). Podem ser criadas pelo Estado, autarquias locais, organizações de produtores florestais e agrícolas, cooperativas, associações locais, entidades gestoras de baldios e organismos de investimento coletivo. Atualmente, de acordo com a [informação disponível](#), encontram-se em curso junto da Direção Geral do Território 19 processos de criação de AIGP.

Os proprietários dos imóveis localizados em AIGP têm o dever de colaborar na definição e execução da respetiva OIGP. Esta é aprovada por portaria que reconhece o seu interesse público e vincula os proprietários abrangidos à sua execução, ficando a sua gestão a cargo de uma entidade gestora.

Caso os proprietários não adiram à OIPG ou não realizem, de forma voluntária, os trabalhos previstos nos seus imóveis, a entidade gestora pode, ao abrigo do regime aprovado pelo [Decreto-lei n.º 52/2021, de 15 de junho](#), desencadear o procedimento de arrendamento forçado.

Sumariamente, este procedimento prevê: (a) a notificação aos proprietários da resolução da entidade gestora de sujeitar os prédios a arrendamento forçado; (b) um prazo não inferior a 90 dias para os proprietários se pronunciarem ou se oporem; (c) a publicitação da resolução; (d) a declaração de utilidade pública do arrendamento forçado por despacho do membro do Governo responsável pelas florestas e a respetiva publicação; e (e) registo predial do arrendamento forçado como ónus sobre os prédios.

Concretizado o arrendamento forçado, a gestão e administração dos prédios abrangidos passa a caber à entidade gestora, havendo lugar ao pagamento de uma renda aos proprietários de valor a fixar por portaria e sujeita a atualização anual.

O arrendamento forçado manter-se-á enquanto vigorar a respetiva OIPG, sendo que o prazo de duração destas é de 25 anos, prorrogável por períodos adicionais até um máximo de 50 anos. Poderá, porém, cessar por iniciativa dos proprietários dos prédios arrendados, desde que estes adiram à OIPG e aos contratos celebrados no seu âmbito pela respetiva entidade gestora, indemnisem a entidade gestora pelas despesas e benfeitorias por esta realizadas e comprovem ter ocorrido alteração da situação inicial que conduziu ao arrendamento forçado.

© MACEDO VITORINO

CONTACTS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

DÉBORA DUTRA

DDUTRA@MACEDOVITORINO.COM

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.