

A VENDA DE «TERRENOS SOBRANTES» RESULTANTES DE PRIMITIVAS EXPROPRIAÇÕES PARA CONSTRUÇÕES FERROVIÁRIAS

PELO DR. JOSÉ DE SOUSA E MELO

A aquisição dos terrenos indispensáveis ao assentamento das vias ferroviárias, e em virtude de os transportes constituírem um importantíssimo elemento da estabilidade económica das Nações, é feita por expropriação. Mas, expropriados os terrenos e construída a via, pode suceder, e sucede, que as empresas ferroviárias se vejam detentoras de determinadas faixas de terreno, geralmente marginando as linhas, e que não foram utilizadas na construção.

Em que termos poderão estes terrenos ser vendidos pelas empresas ferroviárias?

Em Portugal estas questões encontram-se resolvidas pelo decreto 22.562 de 23 de Maio de 1933, que expressamente revogou e alterou o decreto 19.511 de 25 de Março de 1931.

Começa o legislador por estabelecer as condições em que são expropriados os terrenos para a construção das vias férreas, e logo a seguir define e delimita aqueles que não chegaram a ser utilizados, chamando-lhes *terrenos sobranes* (§§ 1.º e 2.º do art. 2.º).

Estes terrenos, estabelece mais adiante o legislador, poderão ser livremente vendidos pelas entidades expropriantes, em hasta pública, desde que os primitivos proprietários expropriados, seus herdeiros ou seus representantes, não desejem a «reversão» destes mesmos terrenos (arts 6.º e 4.º), sendo certo que essa «reversão»

só é reconhecida em relação aos «terrenos sobrantes» expropriados depois de 1 de Janeiro de 1927 (§ 1.º do art. 4.º).

Porém, a essa hasta pública, quando tenha lugar, nem todos os licitantes concorrem em idêntica situação; não, em certos casos o legislador reconhece aos proprietários confinantes com os «terrenos sobrantes» um direito de «opção ou preferência».

Para a dedução deste direito, os proprietários em questão serão citados nos próprios editais anunciadores da venda, sendo o respectivo requerimento, convenientemente instruído, dirigido aos administradores do Bairro, em Lisboa e Pôrto, ou aos Presidentes das Câmaras, nos restantes concelhos do país; estas entidades, que substituíram os administradores do Concelho, a que se refere o art. 22.562.º, decidirão sobre a legitimidade da pretensão, havendo recurso no prazo de 30 dias para os meios ordinários (art. 6.º e § 1.º art. 9.º).

No entanto o direito de opção já mencionado não é reconhecido a todos os proprietários confinantes, mas unicamente àquelles que, nos termos do § 2.º do art. 6.º, o pretendam usar para algum ou alguns dos fins seguintes :

- 1) — Rectificação de extremas
- 2) — Arredondamento de propriedades
- 3) — Aumento da área da propriedade para que ela atinja ou ultrapasse 1/2 hectare.

De acôrdo com os considerandos expressos no decreto 19.511 dentro de cujo espírito se deve considerar integrado o decreto 22.562, desde já se pode concluir que a concessão deste direito de opção, tal como sucede com a «reversão» dos terrenos sobrantes, obedece à intenção de evitar o parcelamento da propriedade, resultante das primitivas expropriações. Quere dizer que, por um lado, ao estabelecer-se a «reversão», procura-se compensar os próprios proprietários expropriados, ao mesmo tempo que se tenta evitar a criação de propriedades de reduzido valor, ideia que também preside à concessão do direito de opção, ao permitir aos proprietários confinantes a incorporação dos terrenos sobrantes nas suas propriedades.

É sobre os requisitos da concessão do direito de opção, men-

cionados no § 2.º do art. 6.º, que, em especial, desejamos fazer algumas considerações.

Notemos desde já, e duma maneira geral, pela forma como está redigido o preceito, que o legislador não estabelece qualquer primasia entre os fins indicados, pelo que qualquer dêles, devidamente comprovado, é suficiente para conferir aos proprietários a possibilidade do exercício do direito de opção. Por conseqüência a invocação de um dêstes fins não pode levar a preterir proprietários que invoquem qualquer dos outros fins.

Mas se o legislador, na alínea c) do § 2.º do art. 6.º, se refere a «aumento da área da propriedade», porque se referirá também, nas alíneas a) e b), a «rectificação de extremas» e «arredondamento da propriedade»?

Não representarão também estas últimas condições para o exercício do direito de opção, em si mesmas, «um aumento»?

É evidente que assim é; no entanto a boa compreensão dêste preceito exige a sua comparação com a disposição do art. 107.º e § 2.º do dec. 16.731.

Proíbe o referido art. 107.º a divisão de prédio rústico de superfície inferior a um hectare ou de que provenham novos prédios de menos de 1/2 hectare; mas o § 2.º do mesmo artigo expressamente acrescenta que se «exceptua do disposto no corpo do artigo a divisão do prédio rústico condicionada a construção ou à *rectificação de extremas ou arredondamento de propriedades*.

Quere dizer, por conseqüência, que, se por um lado o legislador, no dec. 16.731, procura evitar a divisão ou parcelamento da propriedade rústica, por outro lado autoriza essa divisão, desde que ela se destine a rectificar extremas ou arredondar propriedades já existentes. Trata-se, pois de uma medida de carácter excepcional, permitindo o parcelamento de terrenos, em benefício dos proprietários confinantes.

Ora, como vemos, as alíneas a) e b) do art. 6.º do dec. 22.562 repetem a linguagem do § 2.º do art. 107.º do dec. 16.731.

Podemos portanto dizer que o legislador procura agora, do mesmo modo, estabelecer disposições tendentes a evitar a pulverização da propriedade, tentando antes pelo contrário provocar o seu aumento.

Assim, na alínea c) do art. 6.º do dec. 22.562, reconhece-se

aos pequenos proprietários confinantes com terrenos sobrantes o direito de opção, para o poderem exercer na competente hasta pública. E dizemos pequenos proprietários porque na mencionada alínea reconhece-se tal direito para «aumento da área da propriedade para que ela atinja ou ultrapasse 1/2 hectare», pelo que só será de atribuir quando o respectivo proprietário possuir menos de 1/2 hectare.

Destina-se pois o direito de opção, nesta hipótese, a permitir que estes pequenos proprietários confinantes aumentem as áreas de propriedade que já possuem, de acôrdo com o interêsse que o legislador manifesta contra o excessivo parcelamento da propriedade.

São diferentes as hipóteses visadas nas alíneas *a)* e *b)* do dec. 22.562. Pela repetição que nelas se faz do preceituado no § 2.º do art. 107.º do dec. 16.731, parece-nos que a intenção do legislador é também autorizar que os terrenos sobrantes, a vender em hasta pública, possam ser divididos entre os proprietários confinantes, desde que estes visem a arredondar ou rectificar as extremas das suas propriedades.

Na alínea *c)*, e de harmonia com os seus termos, dissemos que o direito de opção era atribuído aos proprietários com menos de 1/2 hectare; agora, nas alíneas *a)* e *b)* o direito de opção é atribuído a todo e qualquer proprietário confinante, desde que pretenda arredondar a sua propriedade ou rectificar as respectivas extremas. Pode mesmo suceder que para essa retificação ou arredondamento, seja necessário aos proprietários interessados provocar uma divisão no «terreno sobrante», pretendendo pois unicamente exercer o seu direito de opção sôbre uma pequena parcela dêsses terrenos; e parece-nos que tal divisão será de admitir, não só por ser expressamente autorizada pelo mencionado § 2.º do dec. 16.731, como ainda porque a linguagem nêle contida é repetida nas citadas alíneas *a)* e *b)*.

Portanto, e para concluir, no dec. 22.562, ao estabelecer-se o modo de fazer a venda dos terrenos expropriados pelas empresas ferroviárias, e que não foram utilizados na construção das linhas, procura-se impedir que essa venda provoque a constituição de propriedades de reduzida importância, dado que os terrenos a

vender são, por natureza, de área muito reduzida. Para isso, em certos casos, estabelece-se a respectiva «reversão», e noutros confere-se aos proprietários confinantes o direito de opção ou preferência, desde que o pretendam exercer para um dos três fins indicados nas alíneas do § 2.º do art. 6.º

Mas, ao passo que o fim indicado na alínea c) é exclusivo dos pequenos proprietários, os fins das alíneas a) e b) são reconhecidos a todos os proprietários confinantes, e podem, ao ser invocados, provocar uma divisão da propriedade, o que não sucede no primeiro caso.

Estamos, pois, em última análise, perante três hipóteses diferentes, se bem que tôdas elas informadas pela ideia de consolidação da propriedade.

José de Sousa e Melo