

*Conhecer não é demonstrar
nem explicar. É aceder
à visão. A. Saint-Exupéry*

2017, ANO V, N.º 7

AB INSTANTIA

REVISTA DO INSTITUTO DO CONHECIMENTO AB

DIRECTOR Ricardo Costa

CONSELHO EDITORIAL

Ana Manuela Barbosa, Miguel Teixeira de Abreu,
Paulo de Tarso Domingues, Paulo Teixeira Pinto

REGULAMENTO GERAL DE PROTECÇÃO DE DADOS

Direitos de personalidade e responsabilidade civil; Direito ao esquecimento; Privacidade; § PRIVADO Dupla descrição predial – STJ, 23.02.2016; Resolução de contrato de agência e interesse contratual positivo – Relação de Lisboa, 20.12.2017; PERSI e pagamento de dívida; § INSOLVÊNCIA Isenção de IMT e transmissão de imóveis – STA, 29.03.2017; Empresas locais; Direito de retenção e consumidor; § PROPRIEDADE INDUSTRIAL Marcas sensoriais; Confusão entre marcas; § ARBITRAGEM Estatuto de partes não signatárias; § CONCORRÊNCIA Corrupção no sector privado; § ESTUDO Mercado de valores mobiliários em Angola; § RECENSÃO Direito penal e o terrorismo.

O CONTRATO DE REMIÇÃO DE COLONIA – 50 ANOS DEPOIS DA ABOLIÇÃO!

FILIPA TORRES MARTINS*

1. O *contrato de colonia* é específico da Região Autónoma da Madeira, onde surgiu por via consuetudinária. Verifica-se quando um terreno pertencente a uma pessoa – senhorio – foi dado a cultivar a outra – colono –, sendo este proprietário das benfeitorias rústicas ou urbanas desse terreno.

A existência secular deste contrato explica-se pela abundância de terra pertencente aos antigos capitães donatários do arquipélago, os quais, necessitando de mão-de-obra para cultivar a terra, aliciaram os colonos oferecendo-lhes a propriedade das benfeitorias, fossem elas rústicas (sementeiras, muros, vedações, etc.) ou urbanas (casas de habitação e logradouro). Aqui, o conceito de *benfeitorias* não coincide com o consagrado no artigo 216º do Código Civil.

Em regra, os produtos da exploração agrícola eram divididos em duas partes iguais, uma para o senhorio e outra para o colono. Em certos locais, só eram partilhados os produtos das culturas denominadas “ricas” – cana-de-açúcar, vinha e bananeiras –, cabendo ao colono todos os outros produtos agrícolas.¹

2. No contrato de colonia, o direito de propriedade sobre um prédio rústico é cindido em dois direitos reais menores: o direito de propriedade do chão que continua na titularidade do primitivo proprietário e a propriedade das benfeitorias na titularidade do colono, que tem ainda o direito de gozo do chão.²

Com a publicação do Código Civil de 1966 e conseqüente alteração do regime de alguns institutos de direito privado, designadamente do relativo à enfiteuse, ao arrendamento rural, ao direito de superfície e à acessão imobiliária, deixou o contrato de colonia no arquipélago da Madeira de desempenhar uma função útil, quer do ponto de vista económico, quer do aspeto social.³

* Pós-Graduada em Direito Fiscal e em Direito do Consumidor, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

Advogada AB

¹ Preâmbulo do Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro.

² Vide Parecer do Conselho do IRN no Proc. N.º R.P. 197/2007 DSJ-CT. Aborda também as diferenças entre o regime da colonia, o direito de superfície e a acessão. Na jurisprudência, v. os Acórdãos do STJ de 04/07/1996 e de 24/06/2010 (in www.dgsi.pt).

³ Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro de 1967.

O Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro de 1967, determinou a abolição para o futuro dos contratos de colônia e os que subsistiram passaram a reger-se pelas disposições respeitantes ao arrendamento rural com as especificidades previstas naquele diploma, mantendo, no entanto, a forma convencionada, o direito costumeiro e usos locais.

Nesta fase, porém, cabia apenas aos senhorios a faculdade unilateral e discricionária de pôr fim ao contrato de colônia em qualquer altura, pagando pelas benfeitorias o valor encontrado na avaliação efetuada ao abrigo do processo especial de cessação do arrendamento.

Só com a entrada em vigor da Constituição da República Portuguesa de 1976 e, posteriormente, com o Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro, é que é dada ao colono a possibilidade de ascender à propriedade plena da terra mediante uma indemnização ao senhorio estabelecida de acordo com a vontade das partes ou correspondente ao valor atual do solo considerado para fins agrícolas e por desbravar. Pretendia-se promover a extinção do regime de colônia mediante a unificação da propriedade – solo e benfeitorias – na mesma pessoa, tendo-se na altura fixado um prazo para as remições de colônia e as condições em que estas ocorreriam.

3. O prazo para a remição da colônia foi sendo sucessivamente prorrogado ao longo dos anos, tendo a última prorrogação ocorrido no ano de 1990. Nos casos em que os prazos decorreram sem que qualquer dos titulares do direito de remição o tenha exercido, ocorre uma subsistência da colônia não obstante a sua proclamada extinção.⁴

De facto, os contratos de colônia não caducam por morte do senhorio ou do colono nem pela transmissão, entre vivos ou por morte, dos respetivos direitos, sendo que a transmissão entre vivos só pode fazer-se por escritura pública.

4. É entendimento do Supremo Tribunal de Justiça⁵ que se afigura contrária à lei a transmissão voluntária isolada de um dos direitos reais (o do dono do solo ou o do colono) mediante negócio jurídico celebrado *inter vivos*. É que aqueles direitos reais menores apenas subsistem em vista da consolidação. Decretada a extinção da colônia, as situações preexistentes ficaram cristalizadas para se proceder à consolidação da propriedade.

Mas outros direitos assistem aos senhorios e colonos.

⁴ Cfr. Acórdão do STJ de 04/07/1996.

⁵ Ainda o Acórdão de 04/07/1996.

O senhorio e o colono gozam do direito de preferência e têm o primeiro lugar entre os preferentes legais, no caso de venda ou dação em cumprimento, a estranhos, respetivamente das benfeitorias ou do terreno.

Quando a transmissão de direitos do senhorio se opere a favor do colono, não é aplicável a proibição de fracionamento expressa no Código Civil. Significa isto que, no caso de celebração de uma escritura de remição de colônia, o objeto a transmitir pode ser parte de um artigo matricial, bastando, para o efeito, apresentar junto do serviço de finanças competente uma reclamação cadastral sobre o artigo matricial em questão.

5. Os acordos que tenham por objeto os direitos de remição de colônia deverão ser titulados por escritura pública de justificação, sendo que, ao abrigo do disposto no artigo 6º do Decreto Regional n.º 7/80/M, de 20 de agosto, *“tem-se como justificada a propriedade das benfeitorias não descritas se no respetivo título de aquisição do terreno o adquirente se afirmar, com exclusão de outrem, dono delas e o transmitente e dois outros outorgantes confirmarem aquela afirmação.”*

As remições, quando não resultem de negócios titulados por escritura pública, devem ser feitas em ação judicial que segue a forma do processo urgente regulada no Código das Expropriações por Utilidade Pública com as adaptações e modificações previstas no referido Decreto Regional n.º 7/80/M, de 20 de agosto.

6. Para fazer face às inúmeras dificuldades encontradas na legalização e defesa dos direitos dos colonos foram criadas várias exceções à lei geral registral e matricial.

Pode ler-se no preâmbulo do Decreto Regional n.º 16/79/M, de 14 de setembro que *“as operações jurídicas necessárias à execução do Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro prendem-se com a situação registral e matricial dos prédios sujeitos ao regime de colônia. As principais dificuldades resultam, na sua generalidade, da falta de coincidência entre a situação real dos imóveis e aquela que resulta dos registos e da matriz. /.../ Adoptou-se um conjunto de medidas, caracterizadas pela clareza, rapidez e simplicidade que são, por um lado, meios capazes e idóneos para se obter a resolução de inúmeros problemas e, por outro, garantia bastante dos direitos que se pretende acautelar e exercitar”*.

Neste sentido, seguem alguns exemplos para melhor compreensão do espírito da lei:

- *“a inscrição em nome do transmitente /.../ é dispensada para os registos de propriedade nos casos de remição da mesma, decorrente da extinção dos contratos de colônia, ainda que se trate apenas, de remição de uma parcela”* – vide n.º 4 da Lei n.º 62/91 de 13 de agosto;

- *“É dispensada a discriminação matricial prévia para efeitos de transmissão de terra colonizada ou das respetivas benfeitorias;*
- *A discriminação far-se-á oficiosamente e com base nos elementos que forem comunicados às competentes repartições de finanças, sujeita a reclamação dos interessados;*
- *As unidades prediais surgidas das transmissões constituirão uma inscrição matricial autónoma” – vide artigo 8º do Decreto Regional n.º 16/79/M, de 14 de setembro.*

7. Uma outra particularidade destes acordos prende-se com o facto de os mesmos se encontrarem isentos de IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis). Esta isenção decorre da conjugação do disposto nos artigos 1º do Decreto-Lei n.º 47 937, de 15 de setembro e do Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro, segundo os quais são extintos os contratos de colónia e os que subsistam *“passam a reger-se pelas disposições respeitantes ao arrendamento rural”* com o disposto no n.º 7 do artigo 31º do DL 294/2009, de 13 de outubro, segundo o qual *“ficam isentas do pagamento de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) todas as transmissões de prédios rústicos a favor dos respetivos arrendatários”*.

De salientar que a parte *in fine* do referido n.º 7 do artigo 31º do DL 294/2009, de 13 de outubro, quando diz *“desde que exista contrato escrito há pelo menos 3 anos e o mesmo seja do conhecimento do serviço de finanças da área de residência do senhorio ou da sede da pessoas coletiva”*, não se aplica às remições de colónia uma vez que, como já vimos atrás, os contratos de colónia ainda existentes subsistem na forma convencional e do direito costumeiro e usos locais. Ora, como é largamente consabido, os contratos de colónia consistem, desde tempos imemoriais, em acordos verbais celebrados entre colono e senhorio.

Da mesma forma, o levantamento das indemnizações devidas aos interessados, sejam colonos ou senhorios, no âmbito das ações interpostas ao abrigo do referido Decreto Regional n.º 13/77/M, de 18 de outubro, está isento de custas e imposto de selo e não depende da prévia demonstração de quitação à fazenda nacional.

Perfazem, este ano, 50 anos da abolição dos contratos de colónia e ainda passam pelas nossas mãos ações judiciais e escrituras de justificação de remição de colónia!