

Legislação sobre os ‘Chãos de Melhoras’ Leva a uma autêntica ‘corrida ao ouro’ nas Sete Cidades e Santo António

Há 600 famílias no espaço de 130 mil metros quadrados de terreno, sobretudo, das freguesias de Sete Cidades e Santo António, que podem beneficiar com a proposta de lei sobre os ‘Chãos de Melhoras’ que pretende unir o chão à casa, resolvendo-se uma situação com dois séculos de casas construídas em cima de terreno que não é propriedade do dono da habitação. A aprovação pela Assembleia Legislativa Regional da ante-proposta de diploma designada ‘Chãos de Melhoras’ está a desencadear uma autêntica ‘corrida ao ouro’, principalmente, na freguesia turística de Sete Cidades, mas também na freguesia de Santo António. No fundo, o processo de diploma ainda não está concluído, e já se fazem negócios considerados “apressados”, em alguns casos pressionando idosos e famílias, para se ganhar dinheiro com as casas. E o alerta que alguns especialistas lançam é: “Não se deixem enganar”.

Chega a haver avaliações e ofertas de compra de habitações nas duas freguesias abaixo do preço real face à possibilidade de casa e terreno passarem a pertencer ao mesmo dono.

Quando estes negócios se fazem entre privados, o proprietário da casa - mas ainda não do terreno -, pode sempre recusar a avaliação e o valor oferecido como tem acontecido em alguns casos.

É que, no caso das Sete Cidades, há casas que se podem transformar em alojamentos locais, com rendimentos extremamente elevados e os seus proprietários, alguns já de idade avançada, podem ser rapidamente enganados por valores que, apesar de baixos, nunca imaginariam que oferecessem pelas suas habitações.

E há empresários, com capacidade de financiamento nos bancos, que estão prontos para comprar habitações, sobretudo nas Sete Cidades, aos preços das avaliações de agora para, mais tarde, poderem fazer negócio.

Mas estão a ocorrer situações mais problemáticas no seio de famílias proprietárias de habitações nas duas freguesias, gerando-se mesmo algumas desavenças familiares. As casas passaram de pais para filhos que já têm netos. Até agora, - em que o chão não pertencia à casa - tudo esteve calmo, a casa ficava no seio da família, um dos familiares ficava na casa mediante determinadas condições. E tudo estava tranquilo.

A partir de agora, perante a possibilidade de casa e terreno poderem ser do mesmo dono, há situações em que um dos herdeiros leva o avaliador à casa e apresenta proposta de compra aos restantes irmãos, alguns dos quais estão nos Estados Unidos e Canadá, gerando-se desavenças porque uns querem vender e outros não; uns querem uma avaliação comum e outros satisfazem-se com a avaliação que foi feita. E há casos em que mais de um filho quer ficar com a casa perante a avaliação feita. E há netos que entendem que a casa deveria ficar sempre no seio da família e não de um familiar.

Nada ainda está decidido

O processo de criação da legislação sobre os ‘Chãos de Melhoras’ ainda vai a meio. O diploma foi aprovado como proposta a apresentar à Assembleia da República e será no Parlamento nacional que haverá um novo debate e votação e, passadas estas etapas, o diploma que pode unir terreno e casa, só entra em vigor depois de publicado no Diário da República e no Jornal Oficial da Região.

A proposta de diploma enviada à Assembleia da República para debate e votação explica que



É nas Sete Cidades que existem mais habitações construídas em cima de terrenos de outros donos

desde o Século XIX que existe na ilha de São Miguel, “uma forma muito particular de cedência por parte do proprietário da fruição temporária do uso do solo mediante uma contrapartida financeira, onde são edificadas habitações que ficam na propriedade dos fruidores do solo, e que são comumente designadas por «Chãos de Melhoras». Trata-se de uma forma, singular de separação entre a propriedade do solo e a das casas nele edificadas, não subsumível a um contrato de arrendamento ou qualquer outra forma de contrato obrigacional, mas de igual modo não enquadrável nos direitos reais legalmente tipificados: Enfitese e Direito de Superfície, ao mesmo tempo que - se afasta do regime da Colónia que vigorou até 1976 na Região Autónoma da Madeira, quase que sugerindo a existência de um direito real atípico”.

Para além da singularidade deste regime no plano jurídico, explica o diploma, “as situações daí decorrentes constituem um problema social-complexo, na medida em que a limitação na transmissão por atos inter-vivos ou até mesmo mortis causa decorrente da separação da propriedade do solo e da habitação, torna precária esta última e diminui o seu valor patrimonial”.

A solução proposta pela Região

Do mesmo passo, prossegue, os proprietários das habitações “vêm-se confrontados com as dificuldades na conservação das mesmas, posto que as instituições de crédito não constituem hipotecas apenas sobre as edificações sem a reunião com a propriedade do solo, contribuindo assim para a degradação do parque habitacional”.

A existência dos «Chãos de Melhoras» concentra-se em zonas geográficas delimitadas, (freguesias de Sete Cidades e Santo António) sem prejuízo da ocorrência de casos isolados, estimando-se em cerca de 600 pessoas afectadas e numa área de cerca de 130.000 metros quadrados.

“A emergência deste problema social”, lê-se no diploma, “impôs aos órgãos próprios da Região Autónoma dos Açores uma solução do ponto de vista jurídico, na medida em que, perante o princípio da tipicidade dos direitos reais, bem como a inaplicabilidade da figura da acessão industrial imobiliária, estavam impossibilitados de proceder à sua regularização”.

Neste enquadramento, a Região Autónoma dos Açores propõe à Assembleia da República

uma proposta de lei que “visa estabelecer o regime jurídico da regularização dos ‘Chãos de Melhoras’, mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, bem como estabelecer o regime da regularização urbanística e ordenamento do território, na ilha de São Miguel”.

Ora, é neste cenário, que as alegadas “compras apressadas” das casas ainda sem chão se estão a fazer para, quando o diploma for aprovado na Assembleia da República se poder juntar o terreno à casa e o seu valor subir em flecha.

Situações têm de ficar resolvidas no prazo de 10 anos

O regime jurídico proposto estabelece que, no prazo de dez anos a contar da publicação da presente lei, o proprietário do solo ou o proprietário da benfeitoria ou melhora gozam de um direito potestativo de aquisição sobre o solo ou sobre a benfeitoria ou melhora”.

“Gozará do direito potestativo de aquisição o proprietário da componente que tiver maior valor patrimonial (...) devendo indemnizar o proprietário do solo ou da benfeitoria ou melhora, pelo valor apurado”, lê-se na proposta de diploma.

A determinação do valor do solo e das benfeitorias ou melhoras será feita com recurso aos critérios previstos no Título III do Código das Expropriações (...) substituindo-se as referências à declaração por utilidade pública pela propositura da ação para exercício do direito potestativo de aquisição”.

Os planos de pormenor e regularização extraordinária das habitações, depois de o diploma aprovado,

É competência das Câmaras Municipais, “para permitir a regularização urbanística das edificações no prazo máximo de dois anos”.

O regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo, no exercício do direito criado pelo presente diploma, será fixado por Resolução do Conselho do Governo, no prazo de trinta dias após a entrada em vigor do presente diploma.

“Não se deixem enganar”

O alerta que alguns especialistas fizeram chegar ao ‘Correio dos Açores’ é para chamarmos a atenção destas famílias envolvidas nos ‘Chãos de Melhoras’ para não se deixarem enganar e esperarem até todo o processo legislativo estar concluído no caso de quererem vender as casas.

João Paz