



Defesa dos direitos dos emigrantes que possuem bens em Portugal



nelsontereso@nelsonteresoadvogados.com
nelsontereso-136921@adv.ao.pt
nelsontereso@mail.telepac.pt
www.nelsonteresoadvogados.com

Como inótrito, e dada a desinformação que tem estado à volta deste importante assunto, importa desde logo lembrar que Portugal é um Estado de Direito e, como tal, existe o primado da lei, ou seja, ninguém poderá vir a ser privado dos seus bens imóveis ou outros sem base legal. Por outro lado, o direito à propriedade está consagrado na Constituição da República Portuguesa, nomeadamente no seu artigo 62.º, sob o Título III "Direitos e Deveres Económicos, Sociais e Culturais", Capítulo I "Direitos e Deveres Económicos". Na verdade, o nº 1 deste artigo constitucional estipula que "a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição". Por sua vez, o nº 2 estatui que "a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização". Quer isto dizer que o direito de propriedade privada é um direito fundamental dos cidadãos, pelo que dada a sua enorme importância tem tutela constitucional, sendo que a Constituição é a lei mais importante de qualquer país, estando em primeiro lugar no edifício jurídico de Portugal.

Feita esta introdução, é por demais evidente que o Estado Português não pode requisitar ou expropriar, em nome da utilidade pública, sem que a lei o permita. Dou um exemplo para melhor se compreender o alcance deste

conceito. Suponhamos que o Governo Português decide construir uma auto-estrada e que o traçado desta via implica a passagem por muitos terrenos de particulares. Neste caso, a lei prevê que tal possa acontecer, mas o Estado tem de pagar uma justa indemnização aos particulares que vierem a ser expropriados, total ou parcialmente dos seus bens imóveis. Existe até um valor por metro quadrado que o Estado está obrigado a pagar a quem é expropriado. A expropriação pode ter lugar por via amigável ou judicialmente, isto é, a entidade pública que vier a propor a expropriação indica logo a parcela de terreno a expropriar e o valor da indemnização que lhe é aplicável. Caso o particular entenda que o valor indemnizatório proposto não é justo, então poderá ainda negociar com o Estado o aumento da importância, mas, na eventualidade de não chegarem a acordo, só em Tribunal é que será fixado o montante a indemnizar. A lei protege os cidadãos e confere-lhes garantias relativamente às suas propriedades.

Outra situação em que os cidadãos poderão vir a perder os seus bens acontece quando não pagam o imposto associado à propriedade. Em Portugal, este imposto predial dá pelo nome de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis, a antiga Contribuição Autárquica), mas mesmo se o contribuinte não pagar este imposto, a propriedade sobre a qual recai o imposto não reverte

automaticamente para o Estado. Também aqui os cidadãos têm garantias de defesa, podendo pagar o imposto fora do prazo, mas com multa e com juros legais de mora. Se ainda assim não pagar, então a Administração Fiscal aplica ao contribuinte faltoso um processo de cobrança coerciva.

Também aqui o cidadão tem direito à sua defesa, mas se não se defender o bem é penhorado pelo Estado e, mais tarde, fica a ser propriedade da Fazenda Pública e o Estado venderá esse bem em hasta pública e, neste caso, o cidadão perde a sua propriedade, mas com justificação legal, ou seja, por falta de pagamento do imposto predial devido. E diga-se, por outro lado, que há cidadãos que perdem os seus bens a favor do Estado Português e, muitas vezes, por quantias irrisórias.

É precisamente no âmbito do pagamento deste tipo de impostos que a lei obriga agora a que todos os cidadãos, incluindo os nossos emigrantes, passem a ter um "representante fiscal" em Portugal (alguém indicado pelo proprietário para o representar nas finanças). Este representante fiscal pode muito bem ser um familiar ou um amigo que fica encarregue de pagar este Imposto Municipal Sobre Imóveis pelo contribuinte. É que as notificações para proceder ao pagamento do IMI vão pelo correio para o domicílio fiscal dos contribuintes, mas em Portugal, sendo que são colocadas nas caixas do correio e ali permanecem, sem serem levantadas, por isso é que o Estado quer ter a certeza de que tais notificações são efectivamente recebidas para poderem depois ser pagas. Os pagamentos têm lugar em Abril e Setembro de cada ano, consoante o valor a pagar. Se for reduzido, paga só uma vez por ano, em Abril. Caso seja de valor mais elevado, o imposto é dividido em duas

prestações de igual montante, sendo a primeira prestação paga em Abril e a segunda em Setembro.

Quanto à altura de receber as notificações para pagamento, são enviadas em Março e Agosto de cada ano, respectivamente. Portanto, e em jeito de conclusão, precisa mesmo de nomear um representante fiscal seu perante as Finanças Portuguesas.

O que a lei também passou a obrigar os cidadãos a fazer tem a ver com a obrigatoriedade do registo predial, na competente conservatória, da transmissão dos bens por abertura de heranças, uma vez que havia e há muitas heranças indivisas ou por partilhar, mas também de outras quaisquer transmissões, isto em nome do aumento da segurança no comércio jurídico imobiliário. A verdade é que há heranças que já foram abertas há muitos anos e que continuam sem herdeiros oficialmente declarados, ou quando já estão, os bens ficam sem determinação de parte, isto é, a herança continua por dividir ou partilhar entre os herdeiros. A herança é aberta quando o autor da sucessão, que é o dono da herança, morre. Ao morrer sucedem-lhe os herdeiros (mulher ou marido e filhos, apenas o marido ou mulher, pais, sobrinhos, primos, entre outros possíveis e, em última instância, o Estado). Com a morte abre-se a sucessão e há um conjunto de formalidades que a lei obriga a cumprir. Desde logo, a participação do falecimento às finanças, sendo o prazo para o fazer de 90 dias após a morte. Porém, se este prazo for ultrapassado há lugar a uma coima (multa) que está agora fixada em 100 euros. A seguir há que ir a um notário público e outorgar a escritura de habilitação de herdeiros, que é o instrumento que atesta que certa pessoa faleceu e que lhe sucederam certos e determinados herdeiros.

É depois com esta escritura que se procede à partilha dos bens que compõem a herança, através da escritura de partilha, no âmbito da qual os bens são divididos pelos herdeiros, podendo caber o pagamento de tornas ou não. O herdeiro que, porventura, receber um quinhão da herança (uma parte) maior cabe-lhe pagar tornas (uma compensação em dinheiro) ao herdeiro ou herdeiros que receberam um quinhão menor. Celebrada esta escritura de partilha, há necessariamente lugar ao registo dos bens a favor do novo dono, quer nas finanças, quer junto da conservatória do registo predial competente. O averbamento nas finanças prende-se com a questão do imposto (IMI) e o registo na conservatória tem a ver com a obrigatoriedade de tornar público o registo dos bens. Aliás, se o herdeiro quiser vir a vender mais tarde os bens que herdou não o poderá fazer sem ter os bens averbados em seu nome, quer nas finanças, quer na conservatória, visto que para a escritura pública de compra e venda são indispensáveis, entre outros documentos, as cadernetas prediais, também designadas por certidões matriciais (passadas pelas finanças), bem como as certidões de teor com todas as descrições e inscrições em vigor (passadas pelas conservatórias).

O problema é que existem muitas heranças indivisas ou sem determinação de parte e que não estão regularizadas e que já deveriam estar. Há até herdeiros que entretanto vieram a falecer no decurso de tanto tempo passado. Sim, a verdade é que ainda há heranças abertas por morte dos bisavós ou avós dos herdeiros, estando os bens em nome de pessoas já falecidas há imensos anos. Ora, urge combater estas situações e é essa a vontade do Governo Português. Deste modo, e sem querer fomentar receios infundados ou alarmar as

personas, ainda assim recomendo vivamente a todos os leitores que se encontrarem nesta situação para regularizarem os seus bens em Portugal tão depressa quanto vos for possível, a fim de evitar dissabores desnecessários.

Importa, ainda, esclarecer que existe outra forma de perder os seus bens e que tem a ver com o instituto da "usucapião", isto é, se os bens estiverem votados ao abandono e alguém tomar posse dos mesmos durante 10, 15 ou 20 anos, conforme os casos que a lei prevê em concreto, então a pessoa ou pessoas que tiverem a posse desses bens podem passar a ser proprietárias dos mesmos, através da usucapião, precisamente.

Mas aqui nem sequer tem a ver com o Estado, mas sim com os particulares.

Outra situação a ter com a obrigatoriedade de os donos de prédios rústicos (terrenos) terem que os manter limpos, sobretudo por causa dos fogos e, caso não os tenham limpos, então estão sujeitos ao pagamento de coimas ao Estado e, em caso de abandono, o Estado pode requisitá-los, ou seja, reverterem a favor do erário público.

Em conclusão, o Estado não pode apoderar-se dos bens das pessoas sem razões objectivas, sendo que estas estão tipificadas na lei. Portugal é um Estado de Direito Democrático e, como tal, não está autorizado a ficar com os bens que sejam dos particulares a não ser nos casos previstos na lei. O país está mergulhado numa grave crise económica, é verdade, mas não está propriamente "a saque". Todavia, urge regularizar a situação dos bens junto das entidades públicas competentes (finanças e conservatória), nomeadamente das heranças que estão indivisas e por partilhar há muitos anos. Isso recomenda-se que se faça rapidamente.