

## Antecedentes históricos do fraccionamento da propriedade rústica<sup>1</sup>

**Fernando R. Martins**

Departamento de Geografia e Planeamento Regional  
Faculdade de Ciências Sociais e Humanas  
Universidade Nova de Lisboa  
Av. Berna, 26 C, 1069-061 LISBOA  
Telefone +351.1.7933919 Fax +351.1.7977759  
rdd59771@telepac.pt

### Resumo

*O fraccionamento da propriedade rústica é um dado inquestionável em grande parte do território nacional. Frequentemente associa-se esse fenómeno a razões históricas, culturais, sociais e económicas esquecendo que as questões de natureza política e legislativa lhe estão também fortemente associadas. No presente trabalho, procura-se aflorar este assunto numa perspectiva histórica, nos dois últimos séculos, tendo como ponto de partida três aspectos: a abolição dos vínculos no início da década de sessenta do século passado, a expropriação do património da Igreja após a vitória dos liberais em 1834 e a alteração do sistema de herança imposto pelo Código Civil de 1867 que sucedeu às “Ordenações do Reino”.*

*Além de uma breve análise da evolução do número de prédios rústicos nos distritos do continente, apresentam-se dois dos principais diplomas sobre a matéria, terminando o texto com a indicação das situações mais frequentes de fraccionamento da propriedade rústica no país.*

**Palavras-chave:** propriedade rústica, heranças, fraccionamento da propriedade

---

<sup>1</sup> Este assunto foi desenvolvido pelo autor, pela primeira vez, na dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Ciências Sociais e Humanas / Universidade Nova Lisboa, em Fevereiro de 1997

## Résumé

*Le fractionnement de la propriété rurale est un donné incontestable dans une grande partie du territoire national. Fréquemment, on associe ce phénomène à des raisons historiques, culturelles, sociales et économiques, en oubliant que les raisons de nature politique et législative lui sont aussi très liées. Dans ce travail, on cherche à aborder ce sujet dans une perspective historique dans ces derniers siècles, en partant de trois aspects: L'abolition des majorats au début des années soixante du siècle dernier, l'expropriation du patrimoine de l'Église après la victoire des Libéraux en 1834 et le changement du système de succession imposé par le Code Civil de 1867, qui a succédé aux "Ordonnances du Royaume".*

*Autre une brève analyse de l'évolution du nombre de propriétés rurales dans les différentes régions du continent, on présente deux des principaux décrets-lois sur ce sujet; le texte se termine par l'indication des situations les plus fréquentes du fractionnement de la propriété rural au Portugal.*

**Mots-clés:** Propriété rurale; succession; fractionnement de la propriété

## Abstract

*The fragmentation of rural properties is already a given fact in a large part of national territory. One frequently associates this to historical, cultural, social and economic reasons, forgetting political and legislative reasons which are also strongly involved. This article aims at levelling this subject into a historical perspective, throughout the last two centuries, based on three main aspects: the abolishment of entailed interests of the 1860's, the dispossession of the Church patrimony after the victory of the liberal party in 1834, and the alteration of the inheritance system imposed by the 1867 Civil Code which succeeded the Kingdom Ordinances (Ordenações do Reino).*

*Besides a brief analyses of the evolution of the number of rural properties in quite a few districts, two of the main diplomas on matter are also presented. The text ends with an indication of the most frequent situations of fragmentation of rural properties in the country.*

**Keywords:** Rural properties, inheritance system, fragmentation of rural properties

Com o presente artigo propomos uma abordagem histórica às principais causas do fraccionamento da propriedade rústica. A análise centra-se no período que medeia entre meados do século XIX e a actualidade, não só por ser aquele em que ocorreram as principais transformações que originaram a situação actual mas também por ser o período em que mais informação se encontra disponível.

Propositadamente, optámos por não incluir assuntos relacionados com a propriedade urbana, tanto no processo de conversão rústico-urbano como na própria evolução que a propriedade urbana tem sofrido. Assuntos de particular interesse são igualmente o emparcelamento e o cadastro da propriedade, aliado às finalidades fiscais, jurídicas ou de ordenamento do território, que também não se incluíram por limitação de espaço.

Os antecedentes do fraccionamento da propriedade rústica remontam ao período em que vigorou o sistema de morgadio em Portugal, tão desenvolvido a partir do século XIII, e em que os domínios senhoriais eram "...inalienáveis, indivisíveis e insusceptíveis de partilha por morte do seu titular..." (Dic. História de Portugal:109); mas, desde muito cedo, os morgados tornaram-se num entrave ao desenvolvimento económico do país e um veículo de graves injustiças sociais, que tardou a ser abolido e, apenas o foi gradativamente; em 1769 e 1771, quando duas leis declararam livres alguns morgados e, em 4 de Abril de 1835, com a legislação de Mouzinho da Silveira que "...promoveu a abolição dos morgados (bem como das capelas) cujos rendimentos líquidos e livres de encargos e contribuições directas não chegassem a 200\$. Como se vê, foi um passo em frente, mas estava ainda longe de ser um passo decisivo. O próprio autor do decreto, reconhecendo os inconvenientes do sistema, não foi capaz de ir além da sua simples limitação, com a agravante de ter conservado os mais importantes..." (cf. *idem*:112).

Só vinte e seis anos mais tarde se deu novo passo no sentido de reduzir os morgados, mas mesmo assim, não se conseguiu mais do que actualizar o critério mínimo de aplicação que passou de 200\$ para 400\$. Apenas em 1863, com o Decreto de 19 de Maio, se encerrou este assunto, abolindo os morgados<sup>2</sup> e capelas existentes no continente, ilhas adjacentes e províncias ultramarinas, declarando alodiais os bens de que se compunham; excepção apenas para os da Casa de Bragança, cujos bens, "...foram declarados apanágio do príncipe real e sucessor da coroa, conforme a carta-patente de 27 de Outubro de 1645..."

Além destas leis que impuseram alterações significativas no sistema de herança surgiu em 1867 o Código Civil que veio substituir as Ordenações do Reino, compiladas nos finais do século XVI e que até então vigoraram. Entretanto, foi publicada pelo Marquês de Pombal, em 9 de Setembro de 1769, uma lei que pretendia introduzir alterações

<sup>2</sup> "Até 14 de Abril de 1863 o número de morgados registados definitivamente era de 393" FREITAS, R. (1867:40), Notice sur le Portugal, Paris.

drásticas no sistema de herança<sup>3</sup> mas que por vir de arripio à tradição portuguesa em matéria de herança, havia de terminar quase uma década depois, já no reinado de D. Maria, com a Lei de 7 de Julho de 1778, voltando-se às tradicionais regras de herança.

Quer isto dizer que, até à publicação do Código Civil, salvo situações pontuais, pai e mãe podiam beneficiar o filho ou filha que nomeassem transmitindo os bens completamente à margem do sistema de heranças. Conforme se tratasse de propriedade alodial ou propriedade enfitêutica, os bens de raiz podiam ser incluídos ou liminarmente excluídos do processo de herança; era o que acontecia com os bens emprazados temporariamente, os chamados bens de benefício, por estarem dependentes do senhorio. Esta situação haveria de manter-se mesmo depois do aparecimento da chamada equidade Bartolina e da legislação do Marquês de Pombal.

Apenas o Código Civil de 1867 veio alterar esta realidade passando toda a massa de herança a ser partilhada por todos. Devido à sua transformação em propriedade alodial os prazos de vida convertem-se em prazos perpétuos, podendo agora o prazo não só ser dividido por glebas como também, desmembrado cada um dos prédios que o constituíam. Segundo as novas regras, "... o sucessor em propriedades anteriormente vinculadas ou emprazadas em vidas apenas podia ficar na posse destas se o respectivo valor não excedesse a sua quota legal, ou caso a excedesse, se compensasse os co-herdeiros pelo valor do excesso (...).

Homens e mulheres tinham adquirido igual acesso aos bens da herança, sendo os direitos de cada um ordenados de acordo com uma lista de prioridades que dava a precedência aos parentes mais chegados, e os distribuía ao longo de uma linha vertical chamada linha directa/recta e de uma linha transversal chamada colateral. A primeira abrangia as pessoas que descendiam umas das outras: avós, pais, filhos e netos. A segunda abrangia as pessoas que partilhavam antepassados comuns mas que não descendiam umas das outras. A afinidade fornecia um outro conjunto de herdeiros, na pessoa do cônjuge sobrevivente e respectivos herdeiros, e o próprio Estado era chamado a suceder na herança, quando não existiam parentes. BRANDÃO, M.(1994:322).

A lei distinguia os herdeiros em "necessários, forçados, obrigatórios ou legítimos", ou seja, os herdeiros na linha vertical - pais em relação aos filhos e vice versa - que detinham direitos sobre a herança, podendo ser postos de parte por vontade da pessoa falecida, salvo situações de deserdação. Quanto aos outros parentes, por vontade própria do autor da herança, podiam, ou não, ter direito na herança. A lei permitia que os direitos dos herdeiros obrigatórios fossem declarados desiguais, sendo a herança dividida em quota legítima (ou indisponível) e quota disponível. O primeiro caso, compre-

---

<sup>3</sup> Segundo TELLES (1963), citado em BRANDÃO, M (1994: 321), esta lei "...fez reviver algumas tradições do antigo direito peninsular e português, como a atribuição da qualidade de herdeiros necessários a todos os parentes, a distinção entre bens próprios e adquiridos, a criação de uma espécie de melhora e, inclusive, a necessidade de consentimento dos parentes para a disposição mortis causa de certos bens...".

endia dois terços da herança ou apenas metade no caso de ascendentes que não o pai ou a mãe, e que teria de ser partilhada de modo igual entre os co-herdeiros. O segundo, compreendia o restante terço (ou *terça*, como ficou conhecido), ou a metade restante, com a qual os pais podiam beneficiar um dos filhos ou quem bem entendessem.

Nem todos estiveram de acordo com esta alteração; enquanto uns, "...se mostravam favoráveis à manutenção dos prazos de vidas e da correspondente regra da impartibilidade, por constituírem «um obstáculo ao demasiado retalhamento da propriedade territorial», (...) [outros] defendiam a extinção pura e simples do sistema anterior pelas desigualdades que potenciavam - «morre um pai sem dispor, o filho mais velho levanta precípuos todos os bens, e os outros filhos herdaram a pobreza e a miséria»..."<sup>4</sup>

Como resultado destas alterações e da própria expropriação dos bens da Igreja que teve lugar após a vitória dos liberais em 1834 e a publicação da Carta de Lei de 15 de Abril de 1835, presume-se que muitas terras que até então haviam permanecido unidas na posse de um único herdeiro, de acordo com o regime privilegiado da sucessão em bens de prazo e de vínculo, passaram depois a ser divididas entre todos os herdeiros, em consonância com o sistema de herança propugnado pelo Código Civil, provocando inevitavelmente o fraccionamento da propriedade.

O problema da excessiva divisão da propriedade é já bastante antigo; "...por volta de 1887, a pequena exploração agrícola do Noroeste era encarada como impeditiva do desenvolvimento da agricultura, porque a sua dispersão por terrenos separados uns dos outros constituía «um entrave à melhor utilização do tempo de trabalho, à difusão das novas técnicas e a uma maior especialização agrícola»..." PEREIRA, M. (1983: 308).

A deficiente estrutura da propriedade da terra e da exploração agrícola terá estado na origem do aparecimento na década de oitenta do século XIX, de planos de reforma agrária orientados para o combate aos inconvenientes da extrema divisão da propriedade em pequenas explorações agrícolas, bem como da extrema concentração da propriedade em grandes explorações. Não nos podemos esquecer das insurreições de 1846-47, conhecidas como «Revolução da Maria da Fonte» ou «da Patuleia», onde os camponeses (e também os operários) se revoltaram contra a situação existente.

Em 1887, Oliveira Martins chegou mesmo a defender, no seu «Projecto de Lei de Fomento Rural», a instituição do chamado *casal indivisível*<sup>5</sup>, como forma de evitar a fragmentação da propriedade rústica, ideia que, embora nunca fosse transformada em lei, foi ganhando adeptos. Alguns anos mais tarde, Elvino de Brito volta com esta ideia e vê-a, em parte, contemplada no decreto de 16 de Outubro de 1920, que, finalmente, instituiu o *casal de família*.

<sup>4</sup> COELHO da Rocha, (1857), citado em BRANDÃO, M (1994:132).

<sup>5</sup> Incluem-se aqui, os casais contíguos, cuja área não exceda 25 hectares, ou 100 ha no caso de prédios florestais, considerando-se *casais contíguos* os prédios rústicos formados por uma só gleba ou várias glebas, contíguas ou confinantes, com uma casa, pelo menos, de exploração rural onde o cultivador resida.

Mas, quase uma década depois, em decreto de 3 de Julho de 1930, reconhecia-se que o diploma anterior não satisfazia os fins a que se destinava, propondo-se agora novas formas de promover “...«a fixação da família portuguesa à terra dos seus antepassados (...) e contribuir para a resolução da crise económica e social com medidas informadas do mais vincado espírito nacionalista»<sup>6</sup>. A falta de entusiasmo manifestada pelos eventuais interessados é compreensível. Se Oliveira Martins se contentara em dar aos agricultores a oportunidade de manterem intactas as suas explorações agrícolas, a verdade é que os seus seguidores foram muito mais longe. O casal de família não constituía apenas propriedade indivisível, mas também propriedade «inalienável voluntária ou coercivamente», pelo que não poderia ser hipotecada ou penhorada caso o respectivo proprietário se revelasse incapaz de pagar aos credores. (...)

“Em consequência, todo aquele que quisesse invocar o princípio da indivisibilidade inerente ao casal de família via-se a partir de então na impossibilidade de recorrer aos vizinhos e conhecidos quando precisasse de dinheiro, porque ninguém estaria disposto a emprestar-lho, por falta de garantias. A protecção contra as dívidas constituía sem dúvida uma importante desvantagem numa comunidade tradicionalmente asoberbada com dívidas, como era reconhecido pelo próprio legislador. Por isso, em vez de funcionar como um incentivo, a garantia de protecção contra as dívidas deve antes ter-se tornado um sério obstáculo à instituição do casal de família...” BRANDÃO, M (1994:303).

Este mesmo autor vem porém contestar alguns dos pressupostos correntes na bibliografia sobre o assunto, afirmando que se o Código Civil veio abolir todos os privilégios de partilhas e ordenar a divisão igual entre os herdeiros, não significa que tenha acontecido exatamente assim. Do mesmo modo, da expropriação dos bens da igreja não significa que tenha resultado sempre a transformação de bens de prazo indivisíveis em alodiais divisíveis e fraccionários; segundo ele, nenhum destes pressupostos prima pela exatidão.

“...Nem o Código Civil nem a venda dos foros da igreja devem considerar-se como responsáveis pela fragmentação da propriedade rústica do Norte de Portugal depois da década de sessenta do século passado. O primeiro não inaugurou uma era de estrita igualdade, bem pelo contrário, pois manteve a quota disponível e a indivisibilidade dos bens de prazo como meio de instituir um herdeiro favorecido. Quanto à venda dos foros da Igreja, não parece ter-se ido tão longe no processo da substituição da individualidade dos bens de prazo pela divisibilidade dos bens alodiais. (...)

O problema com Oliveira Martins e os seus seguidores é que tomaram o sistema de herança pelo seu valor facial, isto é, pressupuseram que quanto mais propriedade alodial e mais herdeiros houvesse, tanto mais dividida se tornaria a exploração agrícola e tanto mais pequenos os quinhões dos herdeiros se tornariam. Acresce que ignoraram o facto de que tanto a quota disponível como a indivisibilidade dos bens de prazo continuaram

<sup>6</sup> Porém, esta lei poucas vezes foi aplicada, passando praticamente despercebida.

a favorecer a concentração de bens nas mãos do filho favorecido. Ignoraram igualmente a importância da estratificação social na questão da divisão da herança.

De facto, a escolha entre a igualdade entre herdeiros e o avantajamento de um deles não era inteiramente livre. De posse de um património diversificado que podia incluir vários casais, tendo meios para orientar os filhos para carreiras alternativas e para arranjar dinheiro que fosse necessário para os compensar, as famílias mais ricas encontravam-se numa posição mais confortável para preservar a unidade das suas explorações agrícolas. Pelo contrário, não dispondo de um património que pudesse garantir um modo de vida independente a um dos filhos, às famílias mais pobres faltavam os meios e o incentivo para o manterem unido, (...) [acrescentando que] (...) não se deve assumir que em todas as regiões as famílias com terras sejam afectadas do mesmo modo pelo sistema de herança. Quanto maior é a riqueza em terras, mais fácil parece ser preservar a unidade das explorações agrícolas, sendo esta a razão pela qual não se deve descurar a importância da estratificação social nas questões relativas à transmissão do património rural...” BRANDÃO, M (1994:309/10).

Segundo o mesmo autor “...o sistema de herança português tem sido posto a uso de maneira bem diferenciada nas regiões do Norte<sup>7</sup>, pelo que se torna necessário compreender melhor a geografia das práticas de sucessão e herança antes de se poder avaliar o impacto das leis de herança sobre a divisão da terra (...) [concluindo que] “... muito há ainda a investigar, antes de se poder afirmar que desde o século XIX as regiões do Norte de Portugal sofreram um processo de fragmentação da propriedade rural (...) [e que] o sistema legal de herança e as práticas de sucessão e herança que dele derivam não são simplesmente suficientes para abarcar as complexidades de um eventual processo de fragmentação da terra...” BRANDÃO, M (1994:317)

Por outro lado, e como também refere, é “...interessante observar que hoje em dia o debate sobre a pequena exploração agrícola se concentra mais nas capacidades que manifesta para satisfazer as exigências do desenvolvimento económico (...) do que nas vicissitudes do sistema de herança (...). No entanto, isto não significa que a abordagem legalista ao futuro das pequenas explorações agrícolas, por via das implicações do sistema de herança, tenha sido posta de lado. Na verdade, quase um século depois de Oliveira Martins, MOURO [1981] confina a sua análise da fragmentação da propriedade rústica, (...) às práticas de herança, concluindo que «por via da sucessão não só se fragmenta o património de um agricultor como se fragmentam ainda, em número significativo de casos, os próprios prédios rústicos que o constituíam»...” (cf. idem:302).

De acordo com os dados disponíveis, verifica-se que entre 1890 e 1910, o número de prédios rústicos sofreu um acréscimo significativo na generalidade dos distritos do continente, em nada comparável com o das restantes décadas (vide anexo); no computo

<sup>7</sup> O autor referia-se concretamente aos trabalhos de Le Play (entre 1909 e 1934), Descamps, P. (1935), Durães, M. (1986), O'Neill, B. (1984) e Medeiros, F. (1987).

geral, e fazendo fé da veracidade dos dados apresentados, em apenas vinte anos, o número de prédios rústicos terá quase duplicado; entre os distritos que mais contribuíram para este aumento, contam-se os de Bragança, Castelo Branco, Viseu e Porto, todos eles com acréscimos superiores a 100%; apenas em cinco distritos (Lisboa, Évora, Beja, Portalegre e Faro) o acréscimo foi inferior a 50%. No mesmo período, à exceção do distrito de Évora, todos os outros registaram aumentos do número de prédios rústicos, em valor superior ao do acréscimo do número de proprietários.

O extremo fraccionamento da propriedade, neste período, contrastou com o do período anterior e com o das décadas seguintes pois, em 1950, o acréscimo global de prédios rústicos no continente foi inferior a 1%; nalguns distritos, (Bragança, Évora, Lisboa, Viana do Castelo, Vila Real e Viseu), assistiu-se mesmo a um ligeiro decréscimo, que se acentuou até ao final da década (1958), e se estendeu aos distritos de Aveiro, Braga, Guarda e Portalegre; apenas nos distritos de Vila Real e Évora se inverteram as tendências de decréscimo. Nas duas décadas seguintes, (pelo menos até 1979,<sup>8</sup> data dos últimos dados disponíveis), as estatísticas revelam um decréscimo bastante acentuado do número de prédios rústicos inscritos nas matrizes, em todos os distritos, à exceção de Viana do Castelo que registou um acréscimo superior a 25%; excluindo Setúbal onde a redução foi apenas de 6,3%, todos os outros distritos tiveram decréscimos bastante acentuados, cujos valores máximos se registaram em Braga, Porto, Bragança e Vila Real com 71, 66, 62 e 60%, respectivamente.

Esta redução do número de prédios rústicos traduziu-se, naturalmente, num aumento da área média de cada prédio e na própria área média das explorações do continente, embora o número de blocos por exploração pouco se alterasse. Apesar das tendências recentemente evidenciadas, comparando os últimos dados disponíveis com os do final do século passado, conclui-se que o problema da excessiva divisão da propriedade e dispersão de prédios continua praticamente inalterado. Os malefícios daí decorrentes persistem; a inconveniente rentabilidade económica resultante da exiguidade das explorações, que impossibilita a introdução de maquinaria, exigindo portanto mão de obra e tempo acrescido e, a enorme perda de tempo em deslocações entre parcelas distanciadas umas das outras, que como FREITAS, A. (1960:7) caricatura: "...converte o cultivador em forçado empresário de transportes; a falta de acessos ou a perda de consideráveis áreas de serventias e de separações entre prédios que frequentemente originam desavenças e conflitos; a dificuldade de acesso ao crédito decorrente da falta de garantias de reembolso assegurado; dificuldades de implementação de iniciativas de interesse colectivo; e tantas outras, que constituem um enorme travão ao progresso das zonas rurais...".

---

<sup>8</sup> Posteriormente a essa data, apenas se publicaram os resultados de 1989 mas com uma agregação diferente: NUT's;

O fraccionamento da propriedade rústica pode ocorrer nos seguintes casos:

- **Por actos de compra e venda**, de toda ou parte de uma ou mais propriedades. O Código Civil prevê o direito de preferência, no acto de compra, aos comproprietários, aos proprietários que estiverem onerados com a servidão de passagem de prédios encravados e, aos proprietários que possuam prédios confinantes com o prédio em causa, a fim de que se possa obter a unidade mínima de cultura dos prédios confinantes. Porém, e salvo situações litigiosas, esta regras nem sempre são cumpridas.
- Por **doação**, entendida esta como “...o contrato pelo qual uma pessoa, por espírito de liberalidade e à custa do seu património, dispõe gratuitamente de uma coisa ou de um direito, ou assume uma obrigação, em benefício do outro contraente...”<sup>9</sup>
- Por **dação em cumprimento**, ou seja, por recebimento de prédios rústicos, objecto de pagamento de dívidas contraídas ou ainda, nos casos de preferência previstos pela lei, tais como o direito de preferência de compra de um prédio pelos proprietários confinantes, por exemplo.
- Por **usufruto parcial**, sempre que determinada pessoa, tenha, de boa fé, a posse de um prédio, objecto de transacção comercial, há pelo menos 10 anos a contar da data de registo (ou 15 anos contados da mesma data, em caso de má fé), e o mesmo seja objecto de venda, cabe à pessoa que o possuía o direito de preferência. É a chamada aquisição por usucapião. (Artigo 1294 do Código Civil)
- Por **divisão de compropriedade**, prevista no Código Civil: “...Nenhum comproprietário<sup>10</sup> é obrigado a permanecer na indivisão, salvo quando houver convencionado que a coisa se conserve indivisa...”, de que resulta necessariamente uma propriedade de dimensão inferior.
- Por **expropriação parcial** para utilidade pública, prevista na lei; é o caso da expropriação de terrenos para escolas, estradas, etc.
- Por **partilha da herança**. Este é o caso mais frequente de fraccionamento da propriedade, não apenas na área em estudo como na generalidade das áreas rurais. Por morte de um dos elementos do casal ou de ambos, procede-se, normalmente ao fim de pouco tempo, à partilha da herança deixada. Em caso de ausência de testamento que determine a herança de toda ou parte da mesma pelos herdeiros ou pessoas alheias ao processo, é usual fazer-se uma avaliação dos bens deixados e proceder à divisão dos mesmos, de forma igual e aleatória por todos os herdeiros, a menos que haja um concenso que permita a selecção

<sup>9</sup> De acordo com o Artigo 940 do Código Civil

<sup>10</sup> Pessoa que usufrui uma propriedade em comum com outrem

de bens para esta ou aquela pessoa herdeira. Deste processo, inúmeras vezes alheio aos trâmites legais, resulta não só a atribuição dos prédios pelos diferentes herdeiros como também o fraccionamento dos mesmos, ainda que de dimensão inferior ao permitido por lei, (como adiante se verá), ou,

- Por **acções de emparcelamento de prédios**, previstas no DL nº384/88 de 25/10, art. 20º, ou seja, resultantes do redimensionamento de outras explorações ou da reconversão da própria exploração, desde que resultem explorações com viabilidade económica e não haja graves prejuízos para a estabilidade ecológica.

No arrendamento de prédios rústicos, a Lei do Arrendamento Rural legislou no mesmo sentido, ao dar prioridade na aquisição a todos os rendeiros e, permitindo mesmo, em alguns casos, o arrendamento compulsivo. Em virtude de grande número de prédios rústicos ser explorado sob a forma de arrendamento e, se considerar vantajosa a exploração por conta própria, “...têm vindo a ser publicados diplomas tendentes a estimular a aquisição dos prédios pelos respectivos arrendatários, através da concessão de crédito a largo prazo e beneficiado. Veja-se as Resoluções nºs 159/80, 245/80, 219/81, 55/84 e Despacho Normativo nº 40/85, disposições estas criadas primeiramente para arrendatários rurais e posteriormente extensivas a acções de emparcelamento, pagamento de tornas a herdeiros directos e às sociedades de agricultura de grupo com prioridade para as constituídas exclusivamente por jovens agricultores.

Apesar de toda esta legislação permissiva, na prática levantam-se dificuldades aos eventuais beneficiários deste crédito, devido às condições que é necessário satisfazer, nomeadamente quanto à situação jurídica dos prédios rústicos objecto de transmissão, pois (...) a titularidade de grande parte destes baseia-se em meras situações de facto.” BONITO, M. et all (1986:10).

A partir dos anos 30, o fraccionamento ou divisão de prédios rústicos em Portugal, esteve sujeito ao estipulado no Decreto nº16 731 de 13/04/1929, segundo o qual, era “...proibido, sob pena de nulidade, ainda quando derivada de partilha judicial ou extrajudicial, a divisão de prédios rústicos de superfície inferior a 1 hectare ou de que provenham novos prédios de menos de meio hectare.(...). Exceptuam-se desta situação, a divisão condicionada a construção ou a rectificação de extremas ou arredondamento de propriedades...”.

Depois de 26/04/70, este diploma passou apenas a vigorar nos arquipélagos da Madeira e dos Açores, sendo, no continente, substituído pela Portaria 202/70 de 21/04. Pela primeira vez, compreende-se o desajustamento da legislação face à realidade nacional, introduzindo-se duas variáveis importantes que até aqui se despresavam completamente: o uso do solo do prédio em causa e a área do país em que se situa, de acordo com o quadro nº 1.

**Quadro nº 1**  
Limites mínimos legais para o fraccionamento da propriedade rústica

Região	Terrenos de regadio		Terrenos Sequeiro
	Arvenses	Hortícolas	
	(ha)	(ha)	(ha)
Norte do Tejo:			
- Viana do Castelo, Braga, Porto, Aveiro, Viseu, Coimbra e Leiria	2	0,50	2
- Vila Real, Bragança, Guarda e Castelo Branco	2	0,50	3
- Lisboa e Santarém	2	0,50	4
Sul do Tejo:			
- Portalegre, Évora, Beja e Setúbal	2,50	0,50	7,50
- Faro	2,50	0,50	5

Extraído da Portaria 202/70 de 21/04.

Entre as alterações mais significativas, conta-se, o aumento da unidade mínima de cultura, excepto para as culturas hortícolas de regadio em que foi reduzida para metade, o que parece vir de encontro às questões de produtividade e rentabilidade económica. A análise dos limiares apresentados suscita, logo à partida, a questão da área do país se reportam; basta pensar que no Alentejo, em 1995,<sup>11</sup> mais de 86% das explorações agrícolas tinha área superior a 50 ha enquanto a Norte do Tejo representavam 0,6% e na região de «Entre Douro e Minho» apenas 0,2%. Nesse sentido, embora na Portaria se reconheça que a propriedade nos distritos de Portalegre, Évora, Beja e Setúbal apresenta características marcadamente diferentes do restante território nacional, os limiares apresentados parecem relativamente baixos.<sup>12</sup>

A aplicação prática desta legislação é porém fictícia. Sem nos querermos alongar sobre o assunto, diremos apenas que a experiência adquirida nos últimos anos, nos distritos de Santarém e Castelo Branco revelou que a transmissão da propriedade, nos processos de compra e venda mas, sobretudo, na transmissão por herança, se fez quase sempre à margem do sistema legal, situação que se manteve, pelo menos até ao início desta década.

A terra sempre foi o maior e, às vezes o único legado que os pais deixavam aos seus filhos; por isso, aqueles sempre procuraram que a sucessão fosse equitativa e justa, mes-

<sup>11</sup> INE, dados não publicados.

<sup>12</sup> Por exemplo, o limiar mínimo de 2,5 ha, a Sul do Tejo, só se compreende se a cultura for o milho.

mo que para isso, propriedades de muito reduzida dimensão tivessem de ser fraccionadas. Em vastas regiões do interior do país, - pelo menos até meados dos anos 80 -, as famílias necessitavam para a sua sobrevivência, de terra de diferentes usos (agrícola e florestal) pelo que não se exitava em fraccionar pequenos retalhos cuja área inicial era, frequentemente, inferior ao limite legal<sup>13</sup>. Tal situação relacionou-se, também, com o facto dos herdeiros, inúmeras vezes residentes no estrangeiro, associarem o “pedaço” de terra herdado à memória dos antepassados, muitas vezes já desaparecidos; apesar deste forte sentimento de pertença, a vida de emigrante revela-se incompatível com o trabalhar das terras recebidas, tantas e tantas vezes deixadas ao abandono.

Em termos legais, esta ilegalidade no fraccionamento da propriedade resolveu-se, e ainda hoje se resolve, registando os prédios em nome de uma pessoa colectiva (os herdeiros), embora na prática, o terreno seja de facto dividido em lotes, sejam colocados marcos de separação, às vezes muros<sup>14</sup>, cuidando ou não cada um do que é seu. De facto, é no sistema de heranças e sobretudo em situações como a referida, que se devem procurar as verdadeiras causas da continuação do fraccionamento da propriedade rústica em Portugal, e particularmente nas regiões do interior Norte e Centro.

## Bibliografia

- ALBUQUERQUE, Rui de; et all (1983) - História do direito português. Vol.I, Tomo II, Faculdade de Direito, Lisboa, (384p).
- BONITO, M. Leonor C. Caldeira; CARDOSO, M. L. Tavares; PEREIRA, A. M. Leal (1986) - «A situação jurídica da propriedade rústica em Portugal» in Seminário sobre Cartografia, Cadastro e Emparcelamento. Inst. de Gestão e Estruturação Fundiária, Lisboa, 7-12 Abril de 1986, (13p.).
- BRANDÃO, F; ROWLAND, Robert (1980) - «História da propriedade e comunidade rural: questões de método» in Revista Análise Social, vol.XVI, nº 61-62, Instituto Gulbenkian de Ciência, Centro de estudos de Economia Agrária, (p. 173-207).
- BRANDÃO, Maria de Fátima S. (1994) - Terra, herança e família no noroeste de Portugal. O caso de Mosteiro no século XIX. Biblioteca das Ciências do Homem, Edições Afrontamento, Porto, (338p.).
- CASTRO, A. de (1979) - «Morgado» / «Propriedade» in Dicionário da História de Portugal, Vol. III, (sob a dir. de Joel Serrão). Iniciativas Editoriais, (p.109-112 e 494-498).
- CLEMENTE, A. Paes (1960) - O cadastro geométrico da propriedade rústica. Separata do vol IV do Boletim do Instituto Geográfico e Cadastral, Lisboa, (208p.).
- FERREIRA, Rodolfo (1991) - Prédios rústicos: legislação, notas, formulários. Ed. Rei dos Livros. Lisboa, (288p.).
- MAGEL, Holger (1986) - «Base de planeamento prévio de estruturas agrárias» in Seminário sobre Cartografia, Cadastro e Emparcelamento. Inst. de Gestão e Estruturação Fundiária, Lisboa, 7-12 Abril de 1986, (16p.).
- MARTINS, Fernando Ribeiro - A evolução de uso do solo no concelho de Mação: o exemplo das aldeias de Vales e Carrascal. Dissertação de Mestrado em Geografia: Gestão do Território, apresentada à FCSH-UNL em Fev. 1997.
- MARTINS, J. Silva (1973) - Estruturas agrárias em Portugal Continental. Biblioteca de Economia, nº18, Ed. Prelo, Lisboa, Vols.I e II, (659 e 522p.).

<sup>13</sup> No extremo Norte do Distrito de Santarém, onde a área média das propriedades é inferior a 0,2 ha tivemos conhecimento de inúmeros casos.

<sup>14</sup> Tivemos recentemente conhecimento de situações semelhantes ocorridas há poucos anos no concelho de Ponte de Lima.

- MARTINS, Oliveira (1956) - Fomento rural e emigração. Guimarães Editores, Lisboa, (285p.).
- MOURO, Joaquim Barros (1981) - «Fragmentação da propriedade rústica no concelho de Vagos» in Revista Crítica de Ciências Sociais, nº 7-8, pp.497-512.
- PEREIRA, M. Halpern (1983) - Livre-câmbio e desenvolvimento Económico, 2ª ed, Sá da Costa Editora, Lisboa, (338 p. + anexos).
- ROSA, Maria de Lurdes (1995) - O morgadio em Portugal: sécs. XIV - XV. Col. Histórias de Portugal, nº 16, Editorial Estampa, Lisboa, (263p.).
- SANTOS, A. (1992) - Heranças: estrutura agrária e sistema de parentesco numa aldeia da Beira Baixa. Publicações D. Quixote, Lisboa, (227p.).
- SICRUM (Comissão organizadora do) (1991) - O cadastro rústico e urbano multifuncional: actas do Seminário Internacional sobre cadastro rústico e urbano multifuncional. Comissão de Coordenação da Região Centro, s.e., (879p.).
- TELLES, Inocêncio Galvão (1961) - «Apontamentos para a história do direito das sucessões portuguesas» in Revista da Faculdade de Direito de Lisboa, nº 15, (p.34-247).

## ANEXO

### Quadro A - Variação do número de prédios rústicos e de proprietários, nos distritos do continente, entre 1877 e 1979

Distritos	Prédios rústicos												Proprietários			
	1877	1881		1890		1910		1950		1958		1979		1890	1910	
	n.º	n.º	Δ' (%)	n.º	Δ' (%)	n.º	Δ' (%)	n.º	Δ' (%)	n.º	Δ' (%)	n.º	Δ' (%)	n.º	n.º	Δ' (%)
Aveiro	473 050	522 408	+ 1,10	52 591	+ 1,01	909 268	+ 72,67	913 886	+ 0,50	91 405	- 0,27	476 718	- 47,69	30 502	39 157	+ 28,32
Beja	47 577	62 110	+ 1,31	66 156	+ 1,07	77 829	+ 17,64	77 829	+ 1,88	80 806	+ 1,92	50 373	- 37,66	14 047	16 309	+ 16,10
Braga	289 809	358 790	+ 1,24	365 707	+ 1,02	574 678	+ 57,14	643 936	+ 12,05	637 646	- 0,98	185 427	- 70,92	27 655	31 789	+ 14,95
Bragança	338 229	388 782	+ 1,15	399 817	+ 1,03	1 196 571	+ 199,25	1 098 720	- 0,92	1 067 606	- 2,83	405 516	- 62,02	21 114	24 519	+ 16,13
C. Branco	158 963	195 521	+ 1,23	202 609	+ 1,04	572 616	+ 182,62	596 505	+ 1,04	—	—	265 754	—	19 080	24 254	+ 27,12
Coimbra	558 167	579 935	+ 1,04	587 360	+ 1,01	1 139 646	+ 94,02	1 155 445	+ 1,14	1 168 974	+ 1,17	590 785	- 49,46	37 942	49 910	+ 31,54
Évora	29 118	32 945	+ 1,13	34 699	+ 1,05	38 845	+ 11,02	38 338	- 0,99	39 224	+ 2,31	26 205	- 33,19	7 457	8 316	+ 11,52
Faro	146 223	211 272	+ 1,44	220 196	+ 1,04	277 725	+ 26,12	280 407	+ 1,01	—	—	170 416	—	22 271	27 109	+ 21,72
Guarda	294 188	360 484	+ 1,23	364 070	+ 1,01	654 236	+ 79,70	662 059	+ 1,01	661 674	- 0,06	277 652	- 58,04	28 210	34 630	+ 22,76
Leiria	339 421	392 300	+ 1,16	407 723	+ 1,04	811 933	+ 99,13	847 764	+ 1,04	858 870	+ 1,33	460 352	- 46,40	26 837	33 416	+ 24,35
Lisboa	141 268	157 381	+ 1,11	192 979	+ 1,23	214 966	+ 11,39	204 393	- 0,95	—	—	138 368	—	33 824	33 753	- 0,21
Portalegre	42 049	44 687	+ 1,06	51 928	+ 1,16	62 273	+ 19,92	69 989	+ 1,12	69 059	+ 1,33	45 804	- 33,676	9 015	10 546	+ 16,98
Porto	188 097	201 944	+ 1,07	208 502	+ 1,03	418 430	+ 100,68	432 291	+ 1,03	436 977	+ 1,08	147 525	- 66,24	30 698	35 927	+ 17,03
Santarém	192 026	235 365	+ 1,23	255 029	+ 1,08	435 666	+ 70,83	465 669	+ 1,07	—	—	312 744	—	26 412	35 002	+ 32,52
Setúbal	—	—	—	—	—	—	—	30 553	—	28 065	- 8,14	26 299	- 6,29	—	—	—
V. Castelo	310 210	374 442	+ 1,21	387 205	+ 1,03	754 079	+ 94,74	753 829	+ 0,03	315 450	- 58,15	383 350	+ 21,52	26 386	33 086	+ 25,39
Vila Real	444 977	485 818	+ 1,09	507 126	+ 1,04	764 298	+ 50,71	759 851	+ 0,99	787 669	+ 3,7	315 450	- 60,00	26 711	31 910	+ 19,46
Viseu	498 708	642 400	+ 1,29	669 222	+ 1,04	1 630 056	+ 143,57	1 591 715	- 0,98	1 590 802	- 0,1	638 281	- 58,62	41 829	55 241	+ 32,06
Continente	4 492 080	5 246 584	+ 1,17	5 446 919	+ 1,04	10 533 115	+ 93,37	10 624 636	+ 0,87	—	—	4 937 019	—	430 026	524 874	+ 22,06

Elaborado a partir da informação constante em:

MARTINS, O. (1956:65); Ministério da Finanças (1914); Estatísticas Agrícolas; CLEMENTE, A. (1960:85-99) e BONITO, M. (1986:12).

**Quadro B – Área média, por prédio e por exploração, nos distritos do continente, entre 1877 e 1979**

Regiões Agrárias	Distritos	Área/Prédio (ha)				Área média/exploração (ha)		
		1877	1890	1910	1979	1952-54	1969	1979
Entre Douro e Minho	V. Castelo	0,61	0,29	0,15	0,6	1,04	1,53	2,82
	Braga	0,76	0,44	0,28	2,0	2,04	2,22	2,18
	Porto	1,15	0,88	0,44	0,8	2,05	1,94	2,08
Trá-os-Montes	Vila Real	0,91	0,36	0,24	0,7	2,03	3,78	6,33
	Bragança	1,74	0,90	0,30	0,7	5,82	9,98	8,09
Beira Litoral	Aveiro	0,56	0,32	0,18	0,3	1,71	1,92	2,17
	Coimbra	0,67	0,51	0,26	0,3	1,72	2,04	2,88
Beira Interior	Viseu	0,79	0,44	0,18	0,3	1,55	2,62	3,05
	Guarda	1,56	1,01	0,56	0,7	3,61	5,93	5,19
	C. Branco	3,56	1,49	0,53	1,1	4,28	9,24	7,87
Ribatejo e Oeste	Leiria	0,91	0,60	0,30	0,3	1,28	2,46	2,43
	Lisboa	5,08	2,10	1,88	1,2	2,18	3,62	3,95
	Santarém	2,92	1,63	0,95	1,4	3,55	6,36	6,66
Alentejo	Setúbal	—	—	—	14,7	18,65	16,96	22,56
	Portalegre	14,43	7,06	5,89	10,0	31,00	29,00	29,96
	Évora	21,78	11,30	10,09	21,9	66,38	50,11	46,87
	Beja	17,52	8,73	7,42	16,2	45,91	36,12	44,52
Algarve	Faro	2,31	1,09	0,87	1,3	45,91	36,12	44,52
Continente		—	0,93	0,48	—	5,13	6,16	6,61

Elaborado a partir da informação constante em:

INE, (1952-54; 1968 e 1979); Inquérito às explorações agrícolas; MARTINS, O. (1956:56); CLEMENTE, A. (1960:85-99); BONITO, M. (1986:12).