

Percurso de Doação de Terras

Versão 3.2 · 30 de agosto de 2026

A versão portuguesa deste documento é a versão vinculativa.

Da conversa ao cuidado em permanência

Porquê doar terra à Fundação Terra Agora

A Fundação Terra Agora existe para proteger a terra em permanência, integrando-a num enquadramento robusto de custódia e de proteção legal. Quando a terra é aceite nos Bens Estratégicos, não pode ser vendida, hipotecada nem fragmentada, e mantém-se dedicada ao cuidado de longo prazo.

A Fundação não regenera a terra. Detém a terra e o padrão a que ela é cuidada. Quem cuida da terra é uma Entidade Guardiã, com quem a Fundação celebra contrato.

A Fundação Terra Agora ainda não pode oferecer qualquer vantagem fiscal sobre uma doação de terra. Essa possibilidade depende do estatuto de mecenato ambiental previsto no artigo 62.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A Fundação está a preparar a candidatura e não espera uma decisão formal antes de 2027. A Fundação também não detém o estatuto de utilidade pública, e não espera detê-lo nos próximos anos. Até lá, nada neste documento deve ser lido como benefício fiscal.

Um percurso, vários caminhos

O percurso é comum a todos os casos: uma conversa, o conhecimento da terra, um Memorando de Entendimento, o compromisso formal e a transmissão. O que muda é o caminho tomado em cada bifurcação.

Este documento descreve o percurso e assinala onde ele se divide. Não fixa uma estrutura única, porque a estrutura de cada doação depende da terra, da situação de quem doa e do tempo necessário para encontrar quem dela cuide.

Onde o percurso se divide

- Quem procura quem: quase sempre é quem detém a terra que nos contacta; por vezes é a Fundação que se aproxima
- Que destino tem a terra: Bem Estratégico, protegido pela inalienabilidade, ou bem não estratégico
- O que tem de ser resolvido antes da transmissão, que varia com o que a certidão e a história da terra revelarem
- Que forma toma o compromisso, e quem ocupa e cuida da terra até haver Entidade Guardiã

Alguns casos resolvem-se em meses; outros levam anos; e há terra que a Fundação não pode aceitar. Assinalamos as bifurcações para que ninguém percorra o caminho todo antes de saber que existia uma alternativa.

O quadro de custódia está definido. A capacidade de monitorização que o acompanha está a ser construída por fases e prevê-se que entre em pleno funcionamento no decurso de 2027.

Como começa

Uma conversa, sem compromisso de nenhuma das partes

Na maioria dos casos é quem detém a terra que nos procura. Noutros, é a Fundação que se aproxima, quando uma paisagem tem relevância evidente para a sua missão. O ponto de partida é o mesmo: uma conversa.

Essa primeira conversa serve para compreender a sua relação com a terra e o que gostaria que lhe acontecesse depois de si; para explicar o modelo de custódia, a inalienabilidade dos bens estratégicos e as salvaguardas de governação; e para perceber, de parte a parte, se existe base para prosseguir. Não obriga ninguém a nada.

O que precisamos de compreender

Para avaliar se a terra pode ser um Bem Estratégico

Havendo base para prosseguir, a Fundação precisa de conhecer a terra: quem tem direitos sobre ela, o que lhe foi feito e o que pode impedir a sua transmissão. Esta informação serve uma decisão concreta: se a terra pode ser aceite nos Bens Estratégicos, se faz mais sentido como bem não estratégico, ou se não pode ser aceite. O estado da terra, por si só, raramente é motivo de recusa; a falta de informação sobre ele é.

Nem tudo é necessário desde o início. O primeiro conjunto decide se a doação é sequer possível; o segundo só é pedido quando a doação avança.

Primeiro: o que decide se a doação é possível

Propriedade e registo

- Certidão permanente e registo predial
- Comprovativos de propriedade, limites e coproprietários

Sucessão

- Herdeiros conhecidos e enquadramentos sucessórios
- Partilhas por concluir ou heranças indivisas

Ónus e encargos

- Hipotecas, penhoras e outros ónus registados
- Dívidas fiscais ou contributivas associadas ao prédio
- Litígios pendentes ou registados, tal como constam da certidão

Direitos, usos e contratos

- Arrendamentos, servidões, usufrutos e direitos de passagem
- Direitos de pastoreio, caça, água ou acesso, detidos ou cedidos
- Ocupações ou usos de facto, com ou sem título

Depois: o que informa o cuidado futuro

O passado da terra

- Que culturas, criação ou exploração florestal existiram
- Que produtos químicos foram aplicados, quando e em que extensão
- Extrações, aterros, despejos ou contaminações conhecidas
- Incêndios, erosão ou outros eventos relevantes

Investimentos e infraestruturas

- Investimentos significativos feitos na terra, com valores e datas aproximados
- Construções, captações de água, caminhos e vedações
- Informação topográfica ou cadastral, se existir
- Estudos ecológicos, agrícolas ou técnicos já realizados

Terra danificada não é terra recusada

A Fundação aceita terra poluída, esgotada ou degradada. Recuperá-la faz parte do propósito e não é obstáculo a ele. O que a Fundação precisa é de saber com o que está a lidar, porque disso dependem o plano de recuperação, o tempo que levará e os meios necessários.

Por essa razão, a declaração do estado da terra e do seu histórico integra o compromisso formal e é prestada sob garantia de quem doa. Se algo relevante vier a descobrir-se mais tarde e não tiver sido declarado, o risco corre por conta de quem doou. Não é uma penalização. É o que permite à Fundação aceitar terra danificada sem pôr em causa a proteção de todo o restante património que detém.

A consequência prática é simples, e é do interesse de quem doa: uma contaminação declarada é um problema técnico que se planeia; uma contaminação omitida é um problema legal que se herda. Vale sempre a pena ser aberto e claro desde o início.

Bens Estratégicos e bens não estratégicos

Os Bens Estratégicos são os prédios em que a Fundação é proprietária do solo e que ficam abrangidos pela inalienabilidade: não podem ser vendidos, hipotecados nem fragmentados, e permanecem dedicados ao cuidado de longo prazo.

Nem toda a terra doada tem de ser estratégica. Quando um prédio não se enquadra nessa categoria, pode ainda assim ser aceite como bem não estratégico, com um processo mais simples, os mesmos padrões éticos e de governação, e a possibilidade de vir a ser alienado para financiar a atividade da Fundação. A escolha é explicada a quem doa antes de qualquer compromisso.

O Memorando de Entendimento

Onde se fixa a intenção e se identifica o que tem de ser resolvido

Quando as duas partes querem prosseguir, celebra-se um Memorando de Entendimento. Regista a intenção de quem doa, a visão para a terra e as condições que considera inegociáveis, e organiza o trabalho que falta.

O Memorando serve também para nomear o que impediria a Fundação de aceitar a terra e para acordar como se resolve: hipotecas por levantar, situações não regularizadas, heranças por partilhar,

licenciamentos em falta, litígios por encerrar. Nada disto impede a conversa. Impede a transmissão, e por isso trata-se antes dela.

A Fundação só pode aceitar terra que esteja legalmente regularizada ou que tenha um caminho claro para o ficar. Não é uma exigência de perfeição: é a diferença entre um problema identificado, com responsável e prazo, e um problema por descobrir.

Tipicamente, o Memorando clarifica ainda o âmbito e a sequência da diligência prévia, a documentação necessária, a repartição de custos entre quem doa e a Fundação, e um calendário indicativo.

A diligência prévia tem custos que a Fundação suporta em qualquer caso. Cada operação é por isso estruturada para custar à Fundação o menos possível, de modo que os recursos sirvam a terra e não a transação. Significa escolher a via mais simples e menos onerosa que produza o mesmo resultado jurídico; não significa transferir encargos para quem doa.

O compromisso formal

A bifurcação mais visível do percurso

Resolvidas as questões identificadas, passa-se ao compromisso formal. É aqui que os caminhos mais se separam, e a escolha faz-se com quem doa, não por ela.

- A doação pode ser imediata, ou ficar prometida para daqui a vários anos
- Quem doa pode reservar um usufruto, mantendo o uso da terra durante a sua vida ou por prazo certo
- A terra pode ficar livre desde logo, para que uma Entidade Guardiã a possa ocupar
- Pode constituir-se um comodato, permitindo a ocupação e o cuidado enquanto não houver Guardiã

A escolha depende da situação de quem doa, do estado da terra e do tempo que for necessário para encontrar quem dela cuide.

A Fundação não detém terra sem proteção

A Fundação Terra Agora nunca detém terra sem que exista um instrumento legal que a proteja das responsabilidades associadas ao prédio.

A propriedade traz exposição: coimas, impostos, contribuições, obrigações decorrentes do que acontece na terra e reclamações de terceiros. Antes de aceitar terra, e enquanto a detiver, a Fundação assegura que existe um acordo que determina a quem cabe responder por cada uma dessas obrigações, seja uma Entidade Guardiã, um comodatário ou quem doa durante um usufruto reservado.

Esta não é uma cautela administrativa. Uma fundação que responde por passivos que não controla deixa de poder proteger a terra que detém, e é a terra que fica em risco.

Encontrar quem cuide da terra leva tempo

Encontrar uma Entidade Guardiã adequada a uma paisagem pode demorar. Depois de encontrada, o Guardiã precisa ainda de tempo para conhecer a terra antes de assumir compromissos sobre ela. Um lugar não se lê num mês.

Durante esse período, a terra não fica ao abandono. É a última bifurcação do percurso, e abre-se para um uso transitório, um comodato ou a continuação de um arrendamento existente, sempre dentro dos padrões da Fundação e sempre com as responsabilidades atribuídas.

Dizemos isto abertamente porque é frequente e porque não é um problema. É o ritmo próprio deste trabalho.

Uma nota sobre cuidado e ritmo

As doações de terra exigem profundidade, atenção e tempo. A Fundação avança a um ritmo que respeita quem doa e as suas famílias, que assegura clareza legal e ética, e que protege a terra para além de uma vida humana.

Começar a conversa

Se está a considerar doar terra, agora ou no futuro, o convite é para começar por uma conversa. Não obriga a nada, e é a única forma de perceber se faz sentido.

Manter a terra, a responsabilidade e o legado em permanência.

Fundação Terra Agora