

CADASTRO PREDIAL

TEÓRICA 1
2021/2022

ÍNDICE

- A evolução do conceito de cadastro
- Conceitos relativos a cadastro
 - Cadastro. Conceitos e atributos.
 - Os diversos tipos de unidade territorial. Conceito de prédio.
 - Os prédios urbanos e o solo urbano.

A EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE CADASTRO

Cadastro

- deriva do grego *Katastikhon*
- significa “linha por linha”, e por extensão “lista” ou “registo”

Evolução do conceito de cadastro

Visão tradicional e restrita

Inventário de bens imóveis elaborado para fins quase exclusivamente de âmbito fiscal



Visão abrangente

Inventário de outros temas para além da propriedade imobiliária, e outras finalidades para além da fiscal (multifuncional)

A EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE CADASTRO

A evolução do conceito de cadastro verificou-se segundo duas vertentes distintas:

- estendeu-se a outros temas para além da propriedade (cadastro da rede de abastecimento, cadastro do património histórico, etc.);
- deixou de ser associado exclusivamente a utilidades de âmbito fiscal, adquirindo o significado de instrumento de caracterização do território ao serviço de utilizações várias e de utilizadores diversos.

A evolução do cadastro deveu-se fundamentalmente às necessidades criadas pelas ações de ordenamento do território.

A EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE CADASTRO

Primeiros cadastros

- No passado, e nas sociedades cuja economia assentava predominantemente na atividade agrícola, os impostos sobre a propriedade fundiária (terreno), e em particular sobre a propriedade rústica, constituíam uma fonte de receitas fundamental para a Administração Pública (AP).
- O cadastro da propriedade fundiária surgiu assim para responder à necessidade, por parte da AP, de dispor de informação para tributar e identificar os contribuintes.
- O termo “cadastro” ficou então ligado ao chamado Cadastro Predial, extensivo a imóveis que não apenas a terra, e em particular ao Cadastro Predial Rústico.

A EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE CADASTRO

Cadastrros atuais

- Surgiram devido a diversos fatores tais como:
 - o processo de industrialização;
 - a explosão demográfica;
 - o crescimento urbano rápido e desordenado; e
 - a exploração intensiva dos recursos.
- os quais acentuaram a necessidade de ordenar e gerir a ocupação e utilização do território.

CADASTRO. CONCEITO E ATRIBUTOS

Cadastro

- Inventário estruturado, metódico, exaustivo e atualizado de dados.

Cadastro Predial

- Inventário estruturado, metódico, exaustivo e atualizado de dados relativos à propriedade fundiária.

O grande valor informativo do cadastro reside no seu carácter exaustivo e permanentemente atualizado;

A grande complexidade do cadastro reside na sua permanente atualização;

O cadastro é uma entidade dinâmica, num permanente e eterno processo de incorporação de nova informação;

Alguns autores referem ainda, relativamente ao cadastro da propriedade imobiliária, o carácter público do cadastro (no sentido de utilidade pública e, como tal, executado por uma entidade da AP).

CADASTRO. CONCEITO E ATRIBUTOS

Georreferenciação



**Posição
da entidade**

Definição da localização da entidade
relativamente à superfície da terra

Definição geométrica



**Forma
e dimensões da entidade**

Ângulos e comprimentos que
traduzem a forma e as dimensões da
entidade

CADASTRO. CONCEITO E ATRIBUTOS

Referencial espacial

- Usados para definir a localização geográfica de uma dada entidade, consistindo na materialização, sobre a superfície da Terra, de referências fixas.
- A expressão “referencial espacial” pode ser utilizada num sentido mais lato abrangendo diversos tipos de referenciais:
 - **divisão administrativa do território;**
 - **toponímia e números de polícia;**
 - **rede de triangulação geodésica;**
 - **redes topográficas locais.**
- Aliados a diferentes referenciais espaciais, existem diferentes métodos de georreferenciação, os quais contemplam diferentes graus de precisão:
 - **a toponímia conjugada com o número de polícia fornece maior rigor do que a divisão administrativa;**
 - **as redes de triangulação permitem o grau de precisão que se pretender, tendo a vantagem de permitir conjugar a georreferenciação com a definição geométrica.**

CADASTRO. CONCEITO E ATRIBUTOS

Caraterísticas do cadastro georreferenciado (e não geométrico)

- Conhecemos a localização da entidade mas não a sua geometria:
 - *“terreno sito no Lugar da Feira, Freguesia de Santo António”;*
 - *“terreno situado na Rua dos Moinhos, nº47”;*
 - *“terreno que confronta a Norte com a EN10, a Sul com a propriedade de João Silva, a Nascente com o muro da Quinta das Cegonhas e a Poente com terrenos baldios”(*);*
 - *“terreno com uma área de 60 ha, cujo centróide tem as coordenadas retangulares Hayford-Gauss, Datum 73, M = 126 745 m, P = 247 348 m”.*

(*) O terceiro exemplo consiste numa caraterização através de confrontações. Tal descrição da delimitação de frações de território é insuficiente, já que a localização dos limites do terreno é definida através de referências que poderão não estar materializadas no terreno.

CADASTRO. CONCEITO E ATRIBUTOS

Caraterísticas do cadastro geométrico (e não georreferenciado)

- Conhecemos a geometria da entidade mas não a sua localização:
 - *“terreno plano de forma retangular, cujos lados medem 152 m e 67 m”;*
 - *“terreno de forma quadrangular, com uma área de 230 m²”.*

CONCEITO DE PRÉDIO

A legislação portuguesa contempla distintas definições do conceito de prédio:

- a definição do Direito Civil, estabelecida no Código Civil (CC), e adotada pelo Código do Registo Predial (CRP);
- a definição do Direito Fiscal, estabelecida no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);
- a definição do Regulamento do Cadastro Predial (RCP) e do regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC).

CONCEITO DE PRÉDIO

Código Civil (DL n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, atualizado até à Lei n.º 59/99, de 30 de junho)

- O art. 202º estabelece o regime das coisas:

Artigo 202º

Noção

1 — Diz-se coisa tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas.

[...]

CONCEITO DE PRÉDIO

- O art. 204º estipula o que se considera coisas imóveis:

Artigo 204º

Coisas imóveis

1 — São coisas imóveis:

- a) Os prédios rústicos e urbanos;
- b) As águas;
- c) As árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo;
- d) Os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores;
- e) As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos.

2 — Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

3 — É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.

CONCEITO DE PRÉDIO

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, atualizado até ao DL n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)

- O art. 2º estabelece o conceito de prédio:

Artigo 2º

Conceito de prédio

1 — Para efeitos do presente Código, prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

2 — Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios.

3 — Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.

4 — Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

CONCEITO DE PRÉDIO

- O art. 3º estabelece o conceito de prédios rústicos:

Artigo 3º

Prédios rústicos

1 — São prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção, nos termos do nº 3 do artigo 6º, desde que:

- a) Estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tais como são considerados para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS);
- b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

2 — São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação.

(cont. ...)

CONCEITO DE PRÉDIO

Artigo 3º

Prédios rústicos

(... cont.)

3 — São ainda prédios rústicos:

- a) Os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas, quando situados nos terrenos referidos nos números anteriores;
- b) As águas e plantações nas situações a que se refere o nº 1 do artigo 2º.

4 — Para efeitos do presente Código, consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos distanciados 50 m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, no sentido dos arruamentos.

CONCEITO DE PRÉDIO

- O art. 4º estabelece o conceito de prédios urbanos:

Artigo 4º

Prédios urbanos

Prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

- O art. 5º estabelece o conceito de prédios mistos:

Artigo 5º

Prédios mistos

1 — Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal.

2 — Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é havido como **misto**.

CONCEITO DE PRÉDIO

Regulamento do Cadastro Predial (DL n.º 172/95, de 18 de julho)

- A alínea b) do art. 1º estabelece o conceito de prédio:

Artigo 1º

Conceitos

1 — Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

[...]

b) Prédio, uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela existentes ou assentes com carácter de permanência, e, bem assim, cada fracção autónoma no regime de propriedade horizontal;

[...]

CONCEITO DE PRÉDIO

Regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do SINERGIC (DL n.º 224/2007, de 31 de maio)

- A alínea s) do art. 6º estabelece o conceito de prédio:

Artigo 6º

Conceitos

Para efeitos da aplicação do presente decreto-lei, entende-se por:

[...]

s) “Prédio”, a parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;

[...]

Embora o DL n.º 224/2007 tenha entrado em vigor no dia 1 de junho de 2007, o mesmo só é aplicável nos 13 concelhos identificados no Anexo da Portaria n.º 976/2009, de 1 de setembro, mantendo-se em vigor no restante território nacional o disposto no RCP (DL n.º 172/95, de 18 de julho).

CONCEITO DE PRÉDIO

Comparação entre as várias peças legais

	CC/CRP	CIMI	RCP/SINERGIC
Conceito	Coisas imóveis passíveis de negócio jurídico	Frações do território passíveis de tributação fiscal	Parte do território juridicamente autónoma
Natureza	Rústico	Rústico	-
	Urbano	Urbano	
	-	Misto	
Função/Objetivo	Jurídica	Fiscal	Ordenamento do Território

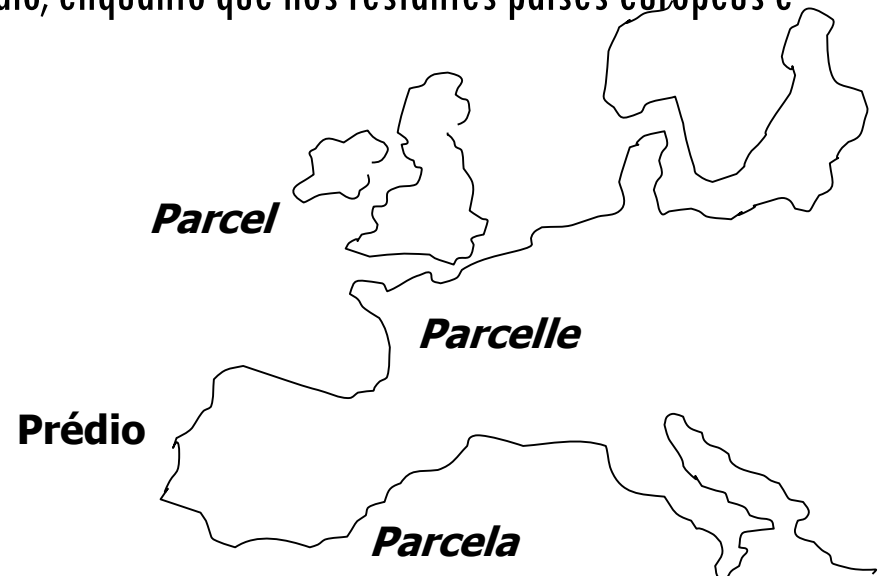
CONCEITO DE PRÉDIO

Comparação entre as várias peças legais

- diferentes UTR \Rightarrow correspondem a diferentes objetos \Rightarrow diferentes registos
- diferentes linguagens \Rightarrow diferentes entendimentos

A UTR nos vários países da Europa

- Em Portugal a UTR do Cadastro Predial é o prédio, enquanto que nos restantes países europeus é a parcela;
- A parcela é definida de acordo com o art. 19º do CIMI (DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro) como sendo “a porção contínua de terreno, situada num mesmo prédio rústico [...]”, não devendo ser confundida com o prédio.



CONCEITO DE PRÉDIO

Associado ao conceito de prédio rústico existe o conceito de parcela cadastral definido no art. 19º do CIMI (DL n.º 287/2003, de 12 de novembro)

- o CIMI apenas define o conceito de parcela para o caso dos prédios rústicos, uma vez que esta definição servia propósitos de avaliação cadastral, a qual só era executada em Portugal para a propriedade rústica;
- o conceito de parcela é inexistente para o caso dos prédios urbanos, existindo apenas o conceito de parcela urbana de prédio rústico, aplicável ao caso de parcelas ocupadas por edificações.

Artigo 19º

Parcela

Parcela é a porção contínua de terreno, situada num mesmo prédio rústico, a que corresponda, como norma, uma única qualidade e classe de cultura ou, ainda, uma dependência agrícola ou parte dela.

OS PRÉDIOS URBANOS E O SOLO URBANO

O RCP não distingue tipos de prédios, sendo omissivo em relação à distinção entre rústico e urbano, no entanto como este regulamento existe apenas desde julho de 1995 (tendo sido revisto em 2007), os conceitos relativos ao cadastro da propriedade rústica até agora executado, e à Matriz Predial, foram os do Direito Fiscal;

A informação de base predial existente em Portugal está por isso ligada aos conceitos do:

- Código da Contribuição Predial (DL n.º 45 104, de 1 de julho de 1963), desde 1963 até 1988;
- Código da Contribuição Autárquica (DL n.º 442-C/88, de 30 de novembro) a partir de 1988 até 2003;
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis a partir de 2003.

OS PRÉDIOS URBANOS E O SOLO URBANO

Para além do conceito de prédio, estes dispositivos legais contemplam uma classificação dos prédios em diversos tipos, assumindo particular importância a distinção entre rústico e urbano.

A distinção entre prédios rústicos e prédios urbanos condicionou a organização dos três registos nacionais de base predial existentes em Portugal:

- a Matriz Predial é subdividida em dois registos distintos — a Matriz Predial Rústica e a Matriz Predial Urbana;
- o Registo Predial inclui, entre os elementos de descrição, a “natureza rústica, urbana do prédio, em harmonia com a Matriz;
- a execução do Cadastro Predial apenas contemplou os prédios classificados como rústicos.

OS PRÉDIOS URBANOS E O SOLO URBANO

A classificação estabelecida pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (2003) reflete:

- o facto de o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), e de anteriormente a Contribuição Autárquica, serem definidos como um imposto, já não sobre o rendimento, mas sobre o valor patrimonial;
- o facto de a natureza urbana ou rústica dos prédios passar a ser função também da sua localização.

O CIMI classifica os prédios novamente como rústicos, urbanos ou mistos, distinguindo ainda diferentes espécies de prédios urbanos.

OS PRÉDIOS URBANOS E O SOLO URBANO

Espécies de prédios urbanos contempladas no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (DL n.º 287/2003, de 12 de novembro)

Artigo 6º

Espécies de prédios urbanos

1 — Os prédios urbanos dividem-se em:

- a) Habitacionais;
- b) Comerciais, industriais ou para o exercício de actividades profissionais independentes;
- c) Terrenos para construção;
- d) Outros.

2 — Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.

3 — Terrenos para construção são os situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, exceptuando-se, os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou a equipamentos públicos.

[...]

OS PRÉDIOS URBANOS E O SOLO URBANO

Por seu turno, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelece ainda os conceitos de solo urbano e solo rústico (DL n.º 80/2015, de 14 de maio)

Artigo 71º

Classificação do solo

1 — A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo urbano e solo rústico.

2 — Os planos intermunicipais ou municipais classificam o solo como urbano ou rústico, considerando como:

a) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

b) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.