

# O CADASTRO DA PROPRIEDADE EM PORTUGAL

---

Ana Cristina Bordalo

**Licenciatura em Engenharia GeoEspacial** (3º ano)

Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa

Lisboa, 15 de Novembro de 2019

# Sumário

## Território, sociedade e informação cadastral

- Território, solo e sua apropriação. Domínio público e privado.
- Solo e direitos reais: direito de propriedade, conteúdo e limites. Demarcação e transformação fundiária
- Cadastro da propriedade: objecto, caracterização e identificação de unidades prediais. Finalidade e regimes
- Conservação do cadastro – regimes e procedimentos
- Atividade de cadastro predial

# O ordenamento do território e a propriedade privada na CRP

## ❖ Tarefas fundamentais do Estado:

- Promover o bem-estar e a qualidade de vida do povo e a igualdade real entre os portugueses, bem como a efectivação dos direitos económicos, sociais, culturais e ambientais, mediante a transformação e modernização das estruturas económicas e sociais; [alín. d) do artigo 9º CRP]
- Assegurar o correcto ordenamento do território, valorizar o património cultural, defender a natureza e o ambiente e preservar os recursos naturais; (...) [alín. e) do artigo 9º CRP]

## ❖ Direito à propriedade privada:

A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição. (nº 1 do artigo 62º da CRP)

- ↳ As **bases gerais da(s) política(s) pública(s) de solos, de ordenamento do território e de urbanismo** são estabelecidas pela Lei nº 31/2014, de 30 de Maio.

## Direito à propriedade privada e direito ao solo

★ O direito de propriedade privada e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com princípios e valores constitucionais protegidos, nomeadamente nos domínios da defesa nacional, do ambiente, da cultura e do património cultural, da paisagem, da saúde pública, da educação, da habitação, da qualidade de vida e do desenvolvimento económico e social. (nº 2 do artigo 4º da Lei nº 31/2014)

★ **Todos têm direito a:**

- ➔ Usar e fruir o solo, no respeito pelos usos e utilizações previstos na lei e nos programas e planos territoriais;
- ➔ Beneficiar, nos termos da lei, dos bens do domínio público e usar as infraestruturas de utilização coletiva;
- ➔ Aceder, em condições de igualdade, a espaços coletivos e de uso público, designadamente equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

(nº 1 do artigo 6º da Lei nº 31/2014)

## Deveres associados ao solo

### ★ Todos têm o dever de:

- ➔ Utilizar o território e os recursos naturais de forma sustentável e racional;
- ➔ Respeitar o ambiente, o património cultural e a paisagem;
- ➔ Utilizar os bens do domínio público, as infraestruturas, os serviços urbanos, os equipamentos, os espaços verdes e ou outros espaços de utilização coletiva de forma correta, bem como abster-se de realizar quaisquer atos ou desenvolver quaisquer atividades que comportem um perigo de lesão dos mesmos.

(artigo 7º da Lei nº 31/2014)

## Direitos e deveres sobre o solo

- ★ **Os proprietários** têm o **direito** de utilizar o solo de acordo com a sua natureza e **com observância dos programas e planos territoriais**
- ★ Os proprietários de solo rústico têm direito a utilizar o solo de acordo com a sua natureza, traduzida na exploração produtiva desses solos, preservando e valorizando os bens culturais, naturais, ambientais e paisagísticos e de biodiversidade
- ★ Os proprietários de solo urbano têm direito de reestruturar a propriedade, realizar obras de urbanização, edificar, promover a reabilitação e regeneração urbanas, utilizar as edificações

(artigo 13º da Lei nº 31/2014)

## Direitos e deveres sobre o solo

- ★ **Os proprietários têm o dever de preservar e valorizar** os bens naturais, ambientais, paisagísticos, culturais e de biodiversidade, designadamente:
  - ★ Utilizar, conservar e reabilitar imóveis
  - ★ Ceder áreas para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva
  - ★ Realizar infraestruturas, espaços verdes e e outros espaços de utilização coletiva
  - ★ Participar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos
  - ★ Minimizar o nível de exposição a riscos coletivos

(artigo 14º da Lei nº 31/2014)

## Acompanhamento das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

A lei estabelece:

- ★ Formas de acompanhamento e de avaliação técnica da gestão territorial e que garantam a eficiência dos instrumentos que a concretizam.
- ★ A criação de um sistema nacional de informação territorial que permita a disponibilização informática de dados sobre o território.
- ★ A criação de um sistema nacional de informação cadastral que permita identificar as unidades prediais.

(artigo 73º da Lei nº 31/2014)



## Território e direitos reais

Estão sujeitos a registo predial, a inscrição matricial, bem como a georreferenciação e a inscrição no cadastro predial, os factos que afetem direitos reais relativos a um determinado imóvel ou lhe imponham um ónus, nos termos da lei.

(artigo 76º da Lei nº 31/2014)

## Direitos reais



- Direitos reais?
  - ↳ Direito das coisas
  
- Imóvel?
  - ↳ Coisa
  
- Direito de propriedade? Proprietário?
  - ↳ Domínio ilimitado e exclusivo de uma pessoa sobre uma coisa.
  - ↳ Titular do direito de propriedade

# Território, propriedade e suas dimensões



Imagens minhas e retiradas da internet

## Direito real de propriedade

### ★ Conteúdo:

O **proprietário** goza de modo pleno e exclusivo dos **direitos** de uso, fruição e disposição das **coisas** que lhe pertencem, dentro dos **limites da lei** e com observância das restrições por ela impostas. (artigo 1305º do Código Civil)

### ★ Classificação das coisas:

Imóveis ou móveis, simples ou compostas divisíveis ou indivisíveis

### ★ Coisas imóveis:

Prédios rústicos e urbanos

Águas

Árvores, arbustos e frutos naturais enquanto ligados ao solo

(artigos 202º, 203º e 204º do Código Civil)

# Território e propriedade



# Direito de propriedade

## ★ Demarcação

- ★ Direito ⇔ dever de colocação de marcos que assinalem as extremas ou limites dos prédios relativamente aos confinantes.

(artigos 1353º - 1355º do CCivil)

## ⊕ Restrições de direito público e de direito privado:

- ★ Expropriação

- ★ Construção

- ★ Fraccionamento (divisão) ou exploração

- ★ Delimitação e demarcação, se confinante com domínio público

- ✦ Domínio público ferroviário - Decreto-Lei nº 276/2003, de 4 de novembro

- ✦ Domínio público hídrico - Lei nº 54/2005, de 15 de novembro

- ✦ Domínio público rodoviário - Lei nº 34/2015, de 27 de abril

- ★ Servidão de passagem [sobre prédio encravado] (1550º CC) ou servidão de vistas [marco geodésico] – (DL 142/83)

## Direito de propriedade

### ★ Proibição de fraccionamento dos terrenos aptos para a cultura:

- ☆ Em parcelas de área inferior à definida como UMC, em portaria
- ☆ Se o fracionamento der origem a prédios encravados, isto é, sem comunicação com um caminho público
- ☆ Com menos de 20 metros de largura

Artº 1376º do Código Civil + Lei nº 111/2015, de 27 agosto, alterado pela Lei nº 89/2019, de 3 de Setembro, e Portarias nº 202/70 e 219/2016

### ➤ Excepções à proibição:

- terrenos que sejam componentes de prédios urbanos
- se destinem a fim que não seja a cultura
- construção ou rectificação de estremas artigo 1377º CC
- operações urbanísticas – regime jurídico da urbanização e da edificação – RJUE (Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro)

### ➤ Sanção pelo incumprimento da norma: nulidade

artigo 1379º do Código Civil

# Propriedade, prédios e cadastro

**Cadastro ?**

**Da propriedade ou dos prédios?**

**Cadastro ou cadastros?**





## Cadastro(s) e registo da propriedade

### ❖ Cadastro fiscal

- Finalidade tributária - visa apurar o valor tributário dos prédios para efeitos de cumprimento das obrigações tributárias respeitantes à propriedade imobiliária.
- Tipos de prédios: rústicos, urbanos e mistos. CCPIIA e CIMI

### Cadastro geométrico da propriedade rústica – CGPR

### ❖ Cadastro jurídico ou registo predial

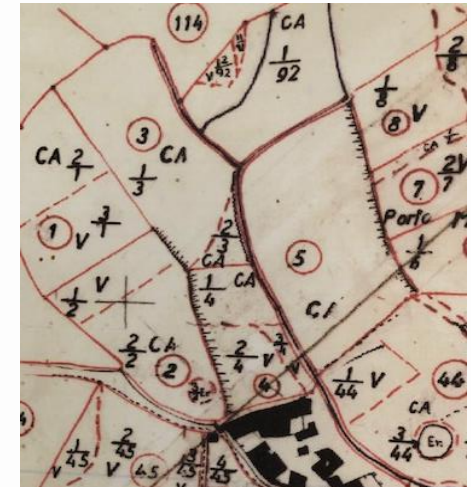
- Finalidade – jurídica, destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. (artº 1º)

- “As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios”.

Código do Registo Predial

- Tipos de prédios: rústicos e urbanos.

Código Civil



## Cadastro predial - regime jurídico

- ❖ **Conceito:** conjunto de dados que caracterizam e identificam os prédios existentes em território nacional - DL nº 172/95, de 18 de julho
  - ⊗ **Finalidade:** multifuncional
  - ⊗ **Competência exclusiva da DGT:** execução, conservação e renovação em todo o território continental – alínea a) do nº 1 do artigo 9º do RCP
  - ⊗ Não faz distinção entre prédios rústicos e urbanos
  - ⊗ **Âmbito territorial:** todo o território com exceção das Regiões Autónomas de Açores e Madeira
  - ⊗ **Âmbito temporal:** desde 18 de julho de 1995
- ❖ **Efeitos:** A localização, configuração geométrica e área de um prédio determinadas nos termos do Regulamento do Cadastro Predial fazem presunção, para todos os efeitos, da sua real localização, configuração e área“. – nº 4 do artigo 5º do RCP
- ❖ **Conservação:** qualquer ato notarial que implique alteração do posicionamento das estremas de um prédio cadastrado exige a apresentação simultânea de **documento técnico**, de que constem determinados elementos, elaborado por **técnico de cadastro predial ou entidade, autorizada ao exercício de atividades cadastrais**, através de técnico de cadastro predial – artº 30º do RCP e Lei nº 3/2015

## Cadastro predial experimental - SINERGIC

- ❖ **Conceito:** registo administrativo metódico e atualizado, no qual se procede à caracterização e identificação dos prédios existentes em território nacional - DL nº 224/2007, de 31 de maio, atualizado pelo DL nº 65/2011, de 16 de Maio
  - ☒ Natureza: experimental
  - ☒ Objeto: prédios, baldios e AUGI – nº 2 do artº 4º
  - ☒ Finalidade: multifuncional
  - ☒ Âmbito territorial: as 186 freguesias de 13 concelhos (identificados na Portaria nº 976/2009)
  - ☒ Âmbito temporal: 01.06.2007 a 31.12.2020 – Port nº 44/2019
  - ☒ Competência exclusiva da DGT para a execução, com exceção de zonas de intervenção florestal (ZIF) – artigo 14º
  - ☒ Não faz distinção entre prédios rústicos e urbanos
- ❖ **Efeitos:** Não estão expressos, mas a identificação de um prédio cadastrado através do NIP é obrigatória – nº 2 do artigo 9º
- ❖ **Conservação:** diferida para o regime definitivo de cadastro predial, após avaliação da execução.



## Informação gráfica georreferenciada - BUPi

❖ **Sistema de informação cadastral simplificada** — Lei nº 78/2017, de 17 de Agosto, cuja aplicação foi mantida em vigor e generalizada pela Lei nº 65/2019, de 23 de Agosto, integrando:

❶ O procedimento de **representação gráfica georreferenciada (RGG)**, aplicável a **prédios rústicos e mistos** nos municípios que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR) ou de cadastro predial (CP)

❷ O procedimento especial de registo, aplicável a prédios rústicos e mistos em todo o território nacional

👉 **Finalidade:** imediata **identificação da estrutura fundiária** e da titularidade dos prédios rústicos e mistos — alín. a) do nº 1 do artigo 1º Lei nº 78/2017

### ★ Representação gráfica georreferenciada

☆ Configuração geométrica dos prédios, na base cartográfica fornecida pela DGT pelo BUPi, através de delimitação por representação cartográfica das estremas unidas através de linha poligonal fechada. (nº 1 do artigo 5º)

☆ Procedimento: a RGG obtém-se por recurso a sistemas de posicionamento global ou, de forma indireta, por fotointerpretação sobre ortofotomapas disponíveis no BUPi (2ª parte do nº 1 do artigo 5º)

☆ A informação de RGG que seja validada por todos os proprietários confinantes assume a natureza de cadastro predial (nº 3 do artigo 5º)

\* **Fase-piloto:** teve como âmbito territorial os concelhos de Pedrogão Grande, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Penela, Sertã, Caminha, Alfândega da Fé e Proença-a-Nova (artigo 31º);

\* âmbito temporal: 1/11/2017 – 30/10/2018

## Exercício de atividades cadastrais

- ☺ A DGT mantém-se como autoridade nacional de cadastro predial, a quem compete a execução, conservação e renovação do cadastro predial
  
- ❖ Técnicos de cadastro predial habilitados nos termos da lei
- ❖ Pessoas coletivas, que o façam através de técnicos de cadastro predial
  
- ★ Técnico de cadastro predial - Lei nº 3/2015, de 9 de janeiro
  - ▶ quem conclua com aproveitamento um curso de especialização tecnológica ou um curso superior profissional em cadastro predial
  - ▶ seja titular de curso superior em domínio relevante e tenha aproveitamento em curso de formação complementar em cadastro predial
  
- 📄 A Portaria nº 380/2015 regula a duração e os conteúdos do curso de formação complementar em cadastro predial
- 📄 A DGT celebrou protocolos com ordens e associação profissional para reconhecimento de experiência em cadastro predial

## Cadastro da propriedade - estado da arte

### ❖ Regime do cadastro geométrico da propriedade rústica

☺ Há 118 concelhos em regime de CGPR no continente e 10 nas regiões Autónomas.

### ❖ Regime cadastro predial ( RCP aprovado pelo DL nº 172/95)

★ Foram executadas operações de cadastro em 4 concelhos: Ílhavo, Mira, Vagos, Santa Maria da Feira, mas nenhum concelho entrou em regime de cadastro.

### ❖ Experiencia piloto pré-SINERGIC

★ A fim de testar metodologias, foi executada uma experiência de levantamento cadastral na freguesia de Albergaria dos Doze, concelho de Pombal, mas pelo seu carácter experimental e precário, não entrou em vigor como cadastro.

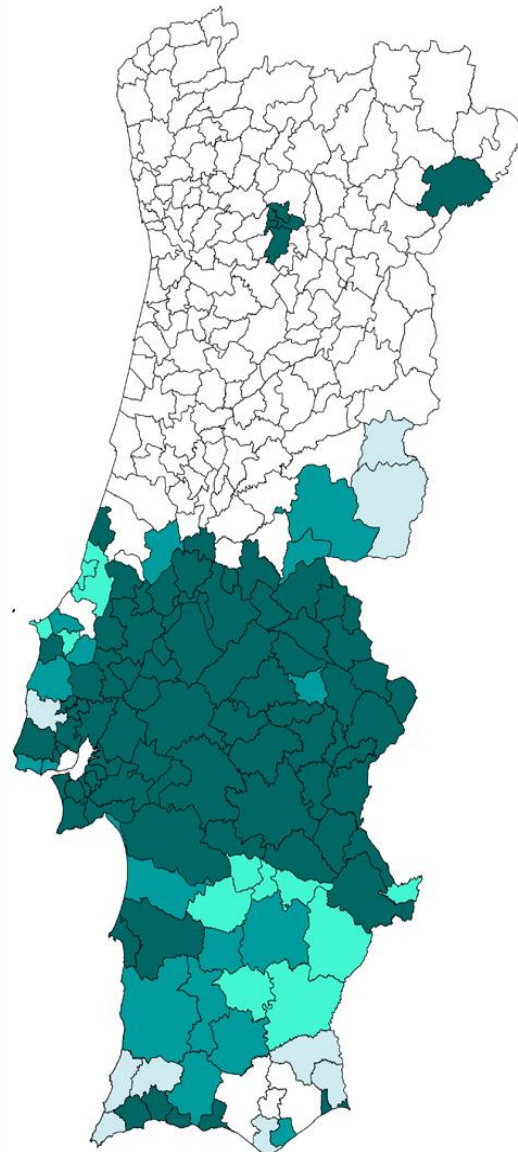
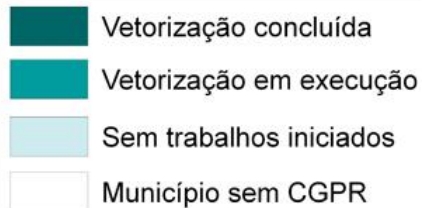
### ❖ Regime do cadastro experimental – SINERGIC (DL 224/2007)

- Estão em regime de cadastro predial, e as respetivas áreas como cadastradas, os concelhos de Oliveira do Hospital, São Brás de Alportel, Seia e Tavira.
- Os prédios cadastrados estão em situação de cadastro transitório, por durante os trabalhos de execução cadastral não ter sido possível fazer a harmonização dos dados cadastrais com os registais e fiscais
- Estão, em fase final, as operações de execução cadastral em 3 concelhos: Loulé, Paredes e Penafiel.

# Cadastro da propriedade - estado da arte

## Concelhos em regime de

- **CGPR** (para efeitos fiscais): 118 concelhos do Continente e 10 dos Açores e Madeira, com início em 01.01.1944
- **Cadastro predial experimental "SINERGIC"** (multifinalitário)  
**Oliveira do Hospital , São Brás de Alportel, Seia e Tavira**, com início em 05.012.2018



## Regimes jurídicos em vigor:

- C Predial: RCP DL nº 172/95, âmbito nacional
- C Predial experimental SINERGIC – até 31/12/2020, âmbito: 186 freguesias de 13 concelhos
- CGPR em conservação – artºs 6º e 7º DL 172/95
- Sistema de informação cadastral simplificada – representação gráfica georreferenciada, RGG: Lei nº 78/2018, mantido em vigor e alargado pela Lei nº 65/2019

**Muito obrigada.**

<http://www.dgterritorio.pt/cadastro/>

<http://tcp.dgterritorio.gov.pt/>

[www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro\\_geometrico\\_da\\_propriedade\\_rustica\\_cgpr/](http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_geometrico_da_propriedade_rustica_cgpr/)

[www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro\\_geometrico\\_da\\_propriedade\\_rustica\\_cgpr/](http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_geometrico_da_propriedade_rustica_cgpr/)

[processos\\_de\\_reclamacao\\_administrativa\\_\\_\\_pra\\_\\_\\_/](http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_geometrico_da_propriedade_rustica_cgpr/processos_de_reclamacao_administrativa___pra___/)

[http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro\\_predial/](http://www.dgterritorio.pt/cadastro/cadastro_predial/)

Visualizador de prédios em cadastro predial: <http://mapas.dgterritorio.pt/cadastro/viewer.html>