



CADASTRO PREDIAL

TEÓRICA 2  
2020/2021

# ÍNDICE

**Inventários da propriedade fundiária**

**Finalidades fiscais**

**Finalidades jurídicas**

**Finalidades de Ordenamento do Território (OT)**

# INVENTÁRIOS DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA

Os 1ºs inventários foram elaborados para servir duas finalidades

- **JURÍDICAS**

- é o exemplo do cadastro executado no Antigo Egito;
- constituído com o objetivo de permitir o restabelecimento dos limites das propriedades após as cheias anuais do rio Nilo.

- **FISCAIS**

- é o exemplo dos cadastros da Grécia Antiga, do Império Romano e do cadastro francês de Napoleão;
- o cadastro francês de Napoleão serviu de modelo à generalidade dos cadastros criados nos países europeus, incluindo Portugal.

# INVENTÁRIOS DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA

## JURÍDICOS

Salvaguarda dos direitos sobre a terra e, em particular, do **direito de propriedade**

Identificação:

- localização da propriedade
- geometria da propriedade
- titulares do direito de propriedade (proprietários)

**AO SERVIÇO DE INTERESSES PRIVADOS**

## FISCAIS

Fornecimento de informação necessária à **coleta de impostos** relativos à terra

Identificação:

- localização da propriedade
- geometria da propriedade
- possuidor da terra enquanto contribuinte fiscal, não sendo necessária a identificação do proprietário.

**AO SERVIÇO DE INTERESSES PÚBLICOS**

# INVENTÁRIOS DA PROPRIEDADE FUNDIÁRIA

## Inventários de finalidades de ordenamento do território

- decorrem das necessidades entretanto surgidas nas sociedades;
- começam a ser pensados em meados no século XX;
- substituem as finalidades “uni-funcionais” do cadastro.

# FINALIDADES FISCAIS

Os cadastros prediais modernos desenvolveram-se na Europa sob influência do cadastro fiscal francês, cujo modelo contém os elementos essenciais de um cadastro geométrico de finalidades predominantemente fiscais:

- informação alfanumérica de caracterização dos prédios, correspondente aos atributos necessários para a sua **avaliação** e para a **identificação do contribuinte**;
- uma representação cartográfica dos prédios que permite a sua **georreferenciação e definição geométrica**, e conseqüentemente a determinação rigorosa das áreas.

# FINALIDADES FISCAIS

É neste contexto que é concebido e executado em Portugal (1926), o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR) — Decreto n.º 11 859, de 7 de julho de 1926;

- o seu cariz fiscal é confirmado pelo facto de o organismo responsável pela sua execução, o Instituto Geográfico e Cadastral (atual Direção-Geral do Território), ter sido tutelado durante quase toda a sua existência (até 1987, 1926-1994) pelo Ministério das Finanças;
- o CGPR, executado entre 1926 e 1994, tinha essencialmente 3 objetivos:
  - identificação dos contribuintes;
  - levantamento e registo da informação, alfanumérica e gráfica, necessária às operações de avaliação;
  - avaliação predial.

# FINALIDADES FISCAIS

A determinação do imposto com base em informação geométrica confere um **maior rigor à caracterização das propriedades**, por contraponto a um inventário descritivo sem base geométrica;

Tal qualidade, associada ao caráter exaustivo e metódico do cadastro, permite cumprir o objetivo fundamental da utilização do cadastro para fins fiscais — a determinação do imposto segundo o **princípio da equidade**.



# FINALIDADES FISCAIS

- o objetivo da determinação do imposto pelo princípio da equidade foi reconhecido, no caso português, logo em 1926 no preâmbulo do Decreto n.º 11 859, de 7 de julho de 1926:

*“A operação da avaliação é conduzida com o objetivo de praticamente conseguir a maior equidade na determinação do rendimento líquido a atribuir aos diferentes prédios.”*

- em 1988, no antigo Código da Contribuição Autárquica (DL n.º 442-C/88, de 30 de novembro), é referido, também no preâmbulo, que o êxito da instituição do imposto depende:

*“... da existência de um sistema correto e frequentemente atualizado de avaliações, sob pena de termos uma tributação iníqua e geradora de distorções.”*

- mais recentemente, no preâmbulo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (DL n.º 287/2003, de 12 de novembro), é referido que a combinação de vários fatores:

*“... conduziu a distorções e iniquidades, incompatíveis com um sistema fiscal justo e moderno ... ”*

# FINALIDADES FISCAIS

A definição dos atributos que constituem a informação necessária à caracterização dos prédios é determinada pelas finalidades a que o cadastro se destina:

## No caso do CGPR executado em Portugal

- Os atributos necessários à determinação do valor tributável dos prédios (i. e. o valor sobre o qual incide o imposto, que neste caso corresponde ao valor do rendimento líquido) eram:
  - o rendimento de cada parcela de cada prédio, e;
  - os custos de exploração associados.
- De acordo com o Decreto n.º 11 859, de 7 de julho de 1926, devia ser especificado para cada prédio:
  - cada uma das parcelas suas constituintes;
  - a respetiva superfície e o rendimento líquido.

# FINALIDADES FISCAIS

A inclusão da **avaliação predial**, dada a sua complexidade, nas operações de execução do cadastro predial foi apontada como a causa da demora na conclusão do cadastro, tanto em Portugal como em diversos países europeus.

Por outro lado, o cumprimento do **princípio da equidade** na determinação da contribuição predial, mediante a utilização do cadastro predial, tem tido, em Portugal, um percurso atribulado.

Por estas razões, quando em 1852 foi lançada a **contribuição predial**, foi entendido que o País não dispunha de recursos para executar o cadastro.

# FINALIDADES FISCAIS

Em alternativa foi elaborada a **MATRIZ PREDIAL**

- registo descritivo não geométrico (sem suporte cartográfico), baseado em declarações dos possuidores, em que cada prédio é identificado pelo número do artigo da matriz;
- registo esse que deveria ser substituído pela matriz predial geométrica à medida que o cadastro geométrico fosse sendo executado.
  - apenas em 1944 foram substituídos pela 1ª vez, no concelho de Mafra, os antigos registos da Matriz Predial pelos elementos do Cadastro Geométrico.
  - atualmente, apenas nos concelhos já submetidos ao regime de cadastro geométrico, a Matriz Predial se baseia nos elementos do Cadastro Predial (Caderneta Predial Rústica de base cadastral — Modelo B).



# FINALIDADES FISCAIS

A matriz predial é um registo efetuado nos Serviços de Finanças onde consta, designadamente

- a composição e a área do prédio;
- o seu valor patrimonial tributário, e;
- a identidade dos proprietários e usufrutuários, se os houver.

# FINALIDADES FISCAIS

- A determinação do imposto (atualmente o Imposto Municipal sobre Imóveis - IMI) baseia-se em registos de natureza distinta<sup>(\*)</sup> que não oferecem garantias de fiabilidade e que se encontram desatualizados, pelo que existem:
  - prédios tributados segundo valores muito abaixo dos seus valores atuais, e;
  - prédios, que por terem sido objeto de edificação recente ou sido re-avaliados, são tributados segundo valores atualizados.

***TAL SITUAÇÃO GERA UMA PROFUNDA INIQUIDADE.***

<sup>(\*)</sup> a matriz predial rústica geométrica encontra-se em vigor no sul do país, a matriz predial rústica não geométrica encontra-se em vigor no norte do país e a matriz predial urbana foi atualizada sem recurso ao cadastro.

# FINALIDADES FISCAIS

- Durante décadas o cadastro predial foi executado **exclusivamente para ser incorporado na matriz predial** e servir a coleta da contribuição predial;
- Atualmente o IMI (2003), e anteriormente a contribuição autárquica (1988), apesar de cobrado pelos Serviços de Finanças, **reverte a favor dos Municípios**;
- Simultaneamente, o cadastro predial, à luz do regulamento atual, deixou de ser executado com o propósito exclusivo de integração na matriz predial, tendo **deixado de incluir a avaliação**;
- Tal torna a execução do cadastro mais simples, no entanto o cadastro não deixa de ser fundamental para a determinação equitativa do imposto pois fornece, para cada prédio, uma caracterização que permite a sua **identificação inequívoca** e a **determinação de áreas**, usos e ocupação.


# FINALIDADES FISCAIS


Em 2004 foi publicada uma portaria (Portaria n.º 894/2004, de 22 de julho) onde foram aprovados os modelos oficiais da **matriz predial urbana** e da **caderneta predial de prédio urbano** informatizadas:

- Modelo A: prédio urbano em regime de propriedade horizontal ou prédio urbano em regime de propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente;
- Modelo B: prédio urbano em regime de propriedade total, sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, terreno para construção ou prédio urbano da espécie “outros”.



# FINALIDADES FISCAIS

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS		CADERNETA PREDIAL URBANA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>			
DISTRITO:	CONCELHO:	FREGUESIA:	
ARTIGO MATRICIAL:	NIP:		
Descrito em :	sob o registo n.º:		
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>			
DISTRITO:	CONCELHO:	FREGUESIA:	
Artigo:	Fracção/Secção:		
<b>LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO</b>			
Av./Rua/Praça:	N.º:	Lote:	Lugar: Código Postal:
<b>CONFRONTAÇÕES</b>			
Norte:	Sul:		
Nascente:	Poente:		
<b>DESCRIÇÃO DO PRÉDIO</b>			
Tipo de Prédio:	Descrição:		
Afectação:	N.º Pisos:	N.º Divisões:	Partes dependentes:
<b>ELEMENTOS DO EDIFÍCIO</b>			
N.º de pisos:	N.º de divisões:		
<b>ÁREAS (em m<sup>2</sup>)</b>			
Área total do terreno:	Área de implantação do prédio:		
Área bruta de construção:	Área bruta dependente:	Área bruta privativa:	
<b>FRACÇÃO AUTÓNOMA / ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>			
Descrição:			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>			
Av./Rua/Praça:	N.º:	Lote:	Lugar:
Código Postal:	Piso / Andar:		
<b>ELEMENTOS DA FRACÇÃO</b>			
Afectação:	Tipologia / Divisões:		
Permissão:	Partes dependentes:		
<b>ÁREAS (em m<sup>2</sup>)</b>			
Área do terreno integrante da fracção:	Área bruta privativa:		
Área bruta dependente:			

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS		CADERNETA PREDIAL URBANA Modelo B SERVIÇO DE FINANÇAS	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>			
DISTRITO:	CONCELHO:	FREGUESIA:	
ARTIGO MATRICIAL:	NIP:		
Descrito em :	sob o registo n.º:		
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>			
DISTRITO:	CONCELHO:	FREGUESIA:	
Tipo:	Artigo:	Fracção/Secção	Arv/Col:
<b>LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO</b>			
Av./Rua/Praça:	N.º:	Lote:	Lugar: Código Postal:
<b>CONFRONTAÇÕES</b>			
Norte:	Sul:		
Nascente:	Poente:		
<b>DESCRIÇÃO DO PRÉDIO</b>			
Tipo de Prédio:	Descrição:		
Afectação:	N.º Pisos:	N.º Divisões:	Partes dependentes:
<b>ÁREAS (em m<sup>2</sup>)</b>			
Área total do terreno:	Área de implantação do prédio:		
Área bruta de construção:	Área bruta dependente:	Área bruta privativa:	
<b>DADOS DE AVALIAÇÃO</b>			
Avaliação nos termos do CCPPHA:			
Avaliação nos termos do CIMI:			
Vc:	Ca:	Cl:	Cq: Cv:
Ano de inscrição na matriz:	Valor patrimonial actual:	Determinado no ano:	
<b>TITULARES</b>			
Identificação fiscal:	Nome:		
Morada:			
Tipo de titular:	Periodicidade:	Ano início:	Ano fim: Parte:
Documento:	Entidade:	Livro/Folha:	NIF base:
Nome:			
<b>ISENÇÕES</b>			
Identificação fiscal:	Motivo:	Início:	Fim:
N.º de anos:	Valor isento:	Processo:	Despacho:

# FINALIDADES FISCAIS

 <b>MINISTÉRIO DAS FINANÇAS</b> Direcção-Geral dos Impostos	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> Serviço de Finanças
--	--

## DADOS DE AVALIAÇÃO

Avaliação nos termos do CCPPHA:

Avaliação nos termos do CIMI:                      Vc:      Ca:      Ci:      Cq:      Cv:

Ano de inscrição na matriz:                      Valor patrimonial actual:                      Determinado no ano:

Renda:

## TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO:                      CONCELHO:                      FREGUESIA:

Artigo:                      Fracção/Secção:

## TITULARES

Identificação fiscal:                      Nome:

Morada:

Tipo de titular:                      Periodicidade:                      Ano início:                      Ano fim:                      Parte:

Documento:                      Entidade:                      Livro/Folha:                      NIF base:

Nome:

## ISENÇÕES

Identificação fiscal:                      Motivo:                      Início:                      Fim:

N.º de anos:                      Valor isento:                      Processo:                      Despacho:

## DADOS DE AVALIAÇÃO

Avaliação nos termos do CCPPHA:

Avaliação nos termos do CIMI:                      Vc:      Ca:      Ci:      Cq:      Cv:

Ano de inscrição na matriz:                      Valor patrimonial actual:                      Determinado no ano:

## TITULARES

Identificação fiscal:                      Nome:

Morada:

Tipo de titular:                      Periodicidade:                      Ano início:                      Ano fim:                      Parte:

Documento:                      Entidade:                      Livro/Folha:                      NIF base:

Nome:

## ISENÇÕES

Identificação fiscal:                      Motivo:                      Início:                      Fim:


N.º de anos:                      Valor isento:                      Processo:                      Despacho:

# FINALIDADES FISCAIS

Em 2007 foi publicada uma portaria (Portaria n.º 630/2007, de 30 de maio) onde foram aprovados os modelos oficiais da **matriz predial rústica** e da **caderneta predial de prédio rústico** informatizadas:

- Modelo A: prédio rústico de base não cadastral;
- Modelo B: prédio rústico de base cadastral.

# FINALIDADES FISCAIS

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO GERAL DOS IMPOSTOS	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS
--	--

## IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO/RA:	CONCELHO:	FREGUESIA:
ARTIGO MATRICIAL Nº:	SECÇÃO:	ARV:
NIP:		
Descrito na CRP em :		sob o registo n.º:

## TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO/RA:	CONCELHO:	FREGUESIA:
Tipo:	Artigo:	Secção:
Arv:		

## NOME/LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

## CONFRONTAÇÕES

Norte:	Sul:
Nascente:	Poente:

## ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz:	
Valor Patrimonial Actual:	Determinado no ano:
ÁREA TOTAL (em ha):	
Descrição:	

## PARCELAS

Parcela:	Símbolo Q.C.:	Classe:	Percentagem:
Nº Arv Disp:	Nº Arv Enc:	Destino:	Área:
		Rendimento Parcial:	

## TITULARES

Identificação fiscal:	Nome:			
Morada:				
Tipo de titular:	Periodicidade:	Ano início:	Ano fim:	Parte:
Documento:	Entidade:	Livro/Folha:	NIF base	
Nome:				

## ISENÇÕES

Identificação fiscal:	Motivo:	Início:	Fim:
Valor isento:		Processo:	Despacho:

## OBSERVAÇÕES

 MINISTÉRIO DAS FINANÇAS DIRECÇÃO GERAL DOS IMPOSTOS	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo B SERVIÇO DE FINANÇAS
--	--

## IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO/RA:	CONCELHO:	FREGUESIA:
ARTIGO MATRICIAL Nº:	SECÇÃO:	ARV:
NIP:		
Descrito na CRP em :		sob o registo n.º:

## TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO/RA:	CONCELHO:	FREGUESIA:
Tipo:	Artigo:	Secção:
Arv:		

## NOME/LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

## ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz:	
Valor Patrimonial Actual:	Determinado no ano:
ÁREA TOTAL (em ha):	
Descrição:	

## PARCELAS

Parcela:	Símbolo Q.C. :	Classe:	Percentagem:
Nº Arv Disp:	Nº Arv Enc:	Destino:	Área:
		Rendimento Parcial:	

## TITULARES

Identificação fiscal:	Nome:			
Morada:				
Tipo de titular:	Periodicidade:	Ano início:	Ano fim:	Parte:
Documento:	Entidade:	Livro/Folha:	NIF base	
Nome:				

## ISENÇÕES

Identificação fiscal:	Motivo:	Início:	Fim:
Valor isento:		Processo:	Despacho:

## OBSERVAÇÕES

## MAPA PARCELAR DO PRÉDIO

# FINALIDADES JURÍDICAS

A partir do Sec. XIX, e em virtude da influência do exemplo francês, o cadastro predial desenvolveu-se, na generalidade dos países europeus, associado a um suporte cartográfico que lhe permite a georreferenciação e a definição geométrica dos prédios;

A identificação inequívoca dos prédios constitui uma característica do cadastro predial que pode ser posta ao serviço de outras finalidades para além das de âmbito fiscal;

A necessidade de identificação da propriedade imobiliária surge não apenas na esfera do interesse público, mas também na esfera do **interesse privado**;

# FINALIDADES JURÍDICAS

Estes interesses privados estão relacionados com a necessidade de o proprietário de um bem imóvel, e em particular de um prédio, ter os seus direitos sobre esse bem reconhecidos pela comunidade - **salvaguarda dos direitos de propriedade**;

A garantia dos direitos sobre os bens imóveis contempla duas vertentes:

- a identificação dos direitos e dos respetivos titulares;
- a identificação do bem sobre o qual os direitos em causa recaem.

# FINALIDADES JURÍDICAS

Nas 1<sup>as</sup> sociedades, em que as comunidades eram reduzidas e de estruturas sociais simples, a publicitação dos direitos sobre imóveis era feita na presença da comunidade, através de um ato público;

Com o crescimento das comunidades e o aumento da complexidade das estruturas sociais, o testemunho público direto exercido pelos elementos da comunidade foi substituído pela criação de registos escritos, mantidos por serviços públicos criados para o efeito;

Assim surgiram em Portugal, o **Notariado** e o **Registo Predial**.



# FINALIDADES JURÍDICAS

Os Notariados destinam-se a:

- “(...) dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais.” (art. 1º do DL n.º 207/95, de 14 de agosto\* - Código do Notariado)
  - a função do notariado é a de registar os contratos celebrados entre entidades diversas (públicas ou privadas), com o objetivo de que estes se desenrolem dentro dos trâmites legais e de lhes conferir reconhecimento público.

Alguns exemplos de escrituras (contratos):

- Compra e venda
- Doação
- Permuta

\* alterado pelo DL n.º 125/2013, de 30 agosto



# FINALIDADES JURÍDICAS

## Organização dos arquivos do notariado:

- os atos são lavrados por **ordem cronológica** em livros numerados;
- simultaneamente é mantido um sistema de índices, mediante o preenchimento diário de fichas, das quais quase toda a totalidade pode ser substituída por registos informáticos;
- as fichas são arquivadas por **ordem alfabética** dos nomes dos outorgantes, e permitem conhecer o número do livro e das folhas onde foi exarado cada ato.

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Competência territorial dos cartórios notariais:

- os cartórios notariais não têm (nem nunca tiveram) as suas competências limitadas a determinadas áreas territoriais;
- qualquer notário pode praticar qualquer ato da sua competência, relativo a qualquer bem, independentemente da localização do bem e do domicílio das pessoas interessadas;

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Limitações dos registos notariais:

- a efetiva falta de comunicação entre cartórios notariais permitiu a prática ilícita de um mesmo ato sobre um mesmo prédio;
- a lógica da sua organização não era a que melhor se adequava às situações em que para, um dado prédio, se pretendia saber quais os direitos sobre ele existentes e quais os respetivos titulares;

Para solucionar estas situações foi criado o **REGISTO PREDIAL**.

# FINALIDADES JURÍDICAS

O Registo Predial organiza-se no sentido de registar para cada prédio:

- os direitos, encargos e ónus que impendem sobre determinada propriedade;
- e os respetivos titulares dos direitos, encargos e ónus em causa.

O objetivo do Registo Predial (\*) é explicitado no art. 1º do respetivo Código (DL n.º 125/2013, de 30 de agosto), onde se pode ler:

Artigo 1º

## Fins do Registo

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

(\*) a criação de um sistema de registo predial aconteceu, em Portugal, com a publicação da **Lei Hipotecária** de 26 de outubro de 1836; no entanto a instituição do Registo Predial viria a acontecer mais tarde com a publicação do **1º Código do Registo Predial** de 31 de março de 1928.

# FINALIDADES JURÍDICAS

**Ao conservador do registo predial compete assegurar:**

- a correção formal do ato de registo, bem como;
- a validade dos atos cujos títulos são apresentados para registo;
  - o artigo 68º do respetivo código estabelece o “princípio da legalidade”:

Artigo 68º

## **Princípio da legalidade**

A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos.

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Organização dos registos prediais

- cada prédio é identificado através de uma **descrição** numerada;
- cada descrição contém referências, designadas por cotas, às **inscrições** relativas a direitos, ónus e encargos que afetam o prédio;
- as inscrições são feitas em livros, ou fichas, diversos consoante o tipo de inscrição.

A situação jurídica de um prédio é então traduzida pelo conjunto das inscrições.

# FINALIDADES JURÍDICAS

As descrições prediais destinam-se a permitir a identificação do prédio do ponto de vista:

## ▪ FÍSICO

- prédio rústico; situado em Moitas; área total: 1 000 m<sup>2</sup>; área descoberta: 1 000 m<sup>2</sup>; Norte — Manuel Sousa; Sul — Rua da Calada; Nascente — Adelino Augusto Santo Semedo; Poente — caminho

## ▪ ECONÓMICO

- terra de cultura

## ▪ FISCAL

- valor tributável: 42.39 €; número do artigo da matriz (número atribuído pelo Serviço de Finanças ao prédio): 2061

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Cada descrição predial contém então:

- o nº de ordem privativo dentro de cada freguesia, seguido dos algarismos correspondentes à data da apresentação de que depende;
- a natureza rústica ou urbana do prédio;
- a denominação e a situação do prédio por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
- a composição e a área do prédio;
- o valor patrimonial constante na matriz ou, na sua falta, o seu valor venal (valor de venda), e;
- a situação matricial do prédio expressa pelo artigo de matriz ou pela menção de estar omissa<sup>(\*)</sup>.

(\*) um prédio está “omisso” na matriz, se não existir o seu artigo matricial.



# FINALIDADES JURÍDICAS

4

N.º 00057/210185

N.º 66417

Conservatória do Registo Predial  
de Caldas da Rainha

Fls. 101vB164

Concelho Caldas da Rainha Freguesia Caldas da Rainha

DESCRIÇÕES — AVERBAMENTOS — ANOTAÇÕES	COTAS
<p>PRÉDIO RÚSTICO — Quinta do Avenal — Parcela de terreno com edifício em construção, que há-de compor-se de cave, rés-do-chão, 1.º e 2.º andares, com direito e esquerdo, e logradouro — 578,60 m<sup>2</sup> — Confrontações: norte e sul - Manuel Valente Sanches; nascente - Rua Projectada; e poente - José Caetano e José Aureliano da Silva Santos — Valor: 5 200 000\$00 — Artigo: parte do n.º 1065 — Desanexado do n.º 42 220, a fls. 176 v.º do livro B-102. O Conservador, (Assinatura).</p> <p>Av. 1 — Ap. 21/210185 — PRÉDIO URBANO — Edifício composto de cave, rés-do-chão, 1.º e 2.º andares, com direito e esquerdo, e logradouro — Valor 11 200 000\$00 — Omitto na matriz — Fracções: A a F. ----- O Conservador, (Ass. abreviada).</p>	<p>G-1 F-1</p>

Livro das Descrições

4

N.º 00057/210185

COTAS INSCRIÇÕES — AVERBAMENTOS — ANOTAÇÕES OBS.

G-1	<p>Ap. 14/211183 — Aquisição - a favor de F....., casado com F....., no regime de comunhão de adquiridos, residente na Rua B, lote 2, 1.º, no Avenal, em Caldas da Rainha — por compra a F..... e mulher, F....., casados no regime da comunhão geral, residentes na Avenida Visconde de Sacavém, n.º 5, na mesma cidade. O Conservador, (Assinatura).</p>	
F-1	<p>Ap. 21/210185 — Constituição de propriedade horizontal — Fracções e permilagens: A e B-196,4; C e D-214,3; e E e F-89,3 — Direitos dos condóminos: é comum às fracções A e C o logradouro lateral esquerdo, com a área de 54 m<sup>2</sup>, de acesso às garagens do mesmo lado; e às fracções B e D o logradouro lateral direito, com a área de 50,6 m<sup>2</sup>, também de acesso às garagens do mesmo lado. ----- O Conservador, (Assinatura).</p>	

Livro das Inscrições

# FINALIDADES JURÍDICAS

As descrições prediais são registos alfanuméricos, dos quais não consta qualquer informação gráfica, constatando-se que:

- a definição geométrica do prédio não é exigida, e;
- a georreferenciação é feita através da toponímia e números de polícia (se existentes) ou confrontações.

# FINALIDADES JURÍDICAS

## NOTARIADO

Publicitação dos direitos

dá forma legal e confere fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais

## REGISTO PREDIAL

Defesa dos interesses

fornece informação sobre os direitos, encargos e ónus e os titulares dos direitos em causa

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Limitações deste tipo de georreferenciação:

- a toponímia e os números de polícia carecem de permanente atualização e são de utilidade relativa no caso da propriedade rústica;
- as confrontações constituem um método pouco preciso se as extremas não estiverem materializadas no terreno de forma permanente, o que é frequente no caso da propriedade rústica;
- a identificação dos prédios confrontantes e seus titulares são elementos que carecem de permanente atualização;
- existem poucas garantias quanto à validade dos elementos de descrição apresentados pelos interessados;
- o valor da área dos prédios raramente decorre de uma determinação rigorosa por métodos topográficos.

# FINALIDADES JURÍDICAS

Consequentemente, as descrições prediais resultam pouco precisas e facilmente desatualizáveis, dificultando o estabelecimento da relação entre os prédios, enquanto realidades físicas e económicas, e as correspondentes descrições, ocorrendo dois tipos de situação:

- perante uma dada descrição é praticamente impossível, apenas com base nos elementos nela constantes, identificar no terreno as extremas do prédio;
- perante um prédio identificado no terreno é praticamente impossível determinar se existe descrição do prédio e identificá-la.

Estas situações constituem um limite à capacidade de:

- o registo predial conferir segurança ao comércio jurídico imobiliário;
- o conservador verificar a identidade de um prédio, na realidade ele limita-se a verificar se os elementos de descrição constantes dos documentos apresentados para o registo coincidem com os constantes da descrição (eventualmente) existente no Registo Predial.

# FINALIDADES JURÍDICAS

A segurança do “comércio jurídico imobiliário” pressupõe a verificação de três condições:

- o conhecimento dos direitos existentes, e respetivos titulares, relativos a cada prédio, de forma a assegurar que um direito é transmitido por quem dele é titular;
- o conhecimento dos ónus e encargos que afetam o prédio (ex: hipoteca ou penhora);
- a identificação do prédio no Registo, existindo concordância entre a descrição predial e a realidade física.

# FINALIDADES JURÍDICAS

## REGISTO PREDIAL

- Conhecimento dos direitos existentes, e respectivos titulares, relativos a cada prédio, de forma a assegurar que um direito é transmitido por quem dele é titular
- Conhecimento dos ónus e encargos que afetam o prédio

## CADASTRO PREDIAL

- Identificação do prédio no Registo, existindo concordância entre a descrição predial e a realidade física

Logo, só a associação do rigor geométrico do Cadastro Predial ao valor jurídico do Registo Predial pode fornecer ao comércio imobiliário a segurança e a clareza de que ele atualmente carece.

# FINALIDADES JURÍDICAS

Dado que as operações de cadastro implicam:

- a participação de todos os proprietários envolvidos;
- a demarcação e a inscrição dos prédios feita com o consenso de todos os proprietários, excluindo os casos de litígio;
- a exposição pública dos resultados do levantamento cadastral para efeitos de reclamação;

A informação cadastral adquire um **reconhecimento** e **validação** por parte dos interessados, que lhe confere um valor importante apesar do seu carácter mais factual do que jurídico.



# FINALIDADES JURÍDICAS

## Obrigatoriedade do registo predial:

- com a publicação do DL n.º 116/2008, de 4 de julho passou a adotar-se um sistema de registo predial obrigatório (e não apenas tendencial, como até então), potenciando a coincidência entre a realidade física, substantiva e registral, contribuindo, por esta via, para aumentar a segurança no comércio jurídico imobiliário;
- no entanto, essa obrigatoriedade apenas se aplica aos factos, ações e outros atos sujeitos a registo predial obrigatório que ocorram após a entrada em vigor do referido Decreto-Lei (21 de julho de 2008);
- o registo dos factos ocorridos antes da data da publicação do referido diploma foi gratuito até ao dia 2 de dezembro de 2011.

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Competência territorial das conservatórias do registo predial:

- até ao final de 2008 as conservatórias do registo predial tinham as suas competências limitadas a áreas territoriais;
- com a publicação do DL n.º 116/2008, de 4 de julho foi eliminada a competência territorial das conservatórias do registo predial a partir de 1 de janeiro de 2009 , lendo-se no seu preâmbulo

[...] Assim, é eliminada a competência territorial das conservatórias do registo predial, permitindo que qualquer cidadão pratique atos de registo predial em qualquer conservatória do registo predial do território nacional, independentemente do lugar da situação dos prédios. [...]

# FINALIDADES JURÍDICAS

## Informatização das Conservatórias de Registo Predial

- desde meados de julho de 2007 que todas as Conservatórias de Registo do continente e das Regiões Autónomas estão informatizadas, num total de 972 Conservatórias (foram também informatizados 9 postos dos registos nas Lojas do Cidadão e 11 em Centros de Formalidades de Empresas).

# FINALIDADES ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

As atividades de OT traduzem-se por diversas ações promovidas pela AP:

- elaboração de planos de ordenamento do território;
- criação de áreas protegidas;
- classificação do património construído;
- construção de infra-estruturas e equipamentos;
- operações de emparcelamento rural, e;
- operações de ordenamento florestal.

Todas estas ações de ordenamento exigem um conhecimento prévio do território, necessitando de **informação georreferenciada** relativa aos prédios.

# FINALIDADES ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A transformação do território ocorre em função da **propriedade da terra**:

- o cidadão age sobre a fração de território que lhe pertence;
- a AP constrói equipamentos e infraestruturas ou reorganiza a estrutura predial em solo que pertence ao seu domínio privado ou ao domínio público.

O conhecimento dos **limites de propriedade** e da **identidade dos titulares** torna-se indispensável quando se pretende:

- executar um plano de pormenor;
- proceder a uma ação de expropriação;
- efetuar uma operação de emparcelamento rural.

# FINALIDADES ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Conseqüentemente, as ações e operações sobre o território não podem ser levadas a cabo sem a existência de cadastro, pelo que em complemento às finalidades fiscais e jurídicas, o cadastro adquiriu **finalidades de ordenamento do território**.

A necessidade do Cadastro Predial no ordenamento do território é particularmente evidente no caso do **território urbano**, devido à:

- grande dinâmica de transformação do território;
- maior exigência do grau de análise.