

O CADASTRO DA PROPRIEDADE EM PORTUGAL

Ana Cristina Bordalo

Licenciatura em Engenharia GeoEspacial (3º ano)

Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa

Lisboa, 13 de Novembro de 2020

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 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 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



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

artigo 1376º do Código Civil + Lei nº 111/2015, de 27 agosto, alterada pela Lei nº 89/2019, de 3 de Setembro, e Portarias nº 202/70 e 219/2016, alterada pela Portaria nº 19/2019

➤ 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 mistos. CCPIIA e CIMI

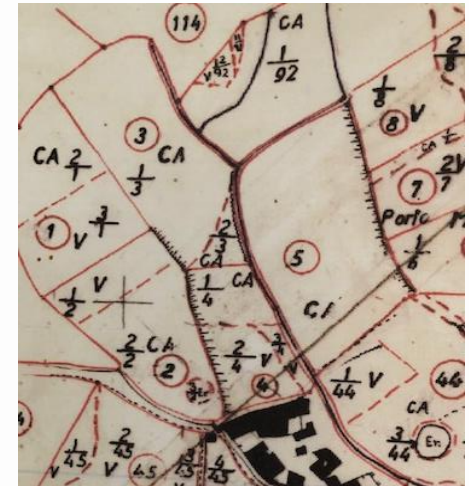
Cadastro geométrico da propriedade rústica – CGPR

❖ 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)
- A descrição tem por fim a identificação física, económica e fiscal do prédio.
- As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios.

Código do Registo Predial

- Natureza dos prédios: rústica, urbana ou mista.



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 – artigo 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, disponibilizada pela DGT no 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 desde que cumpra as regras de representação na Carta Cadastral (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 de 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.

❖ Experiência 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.

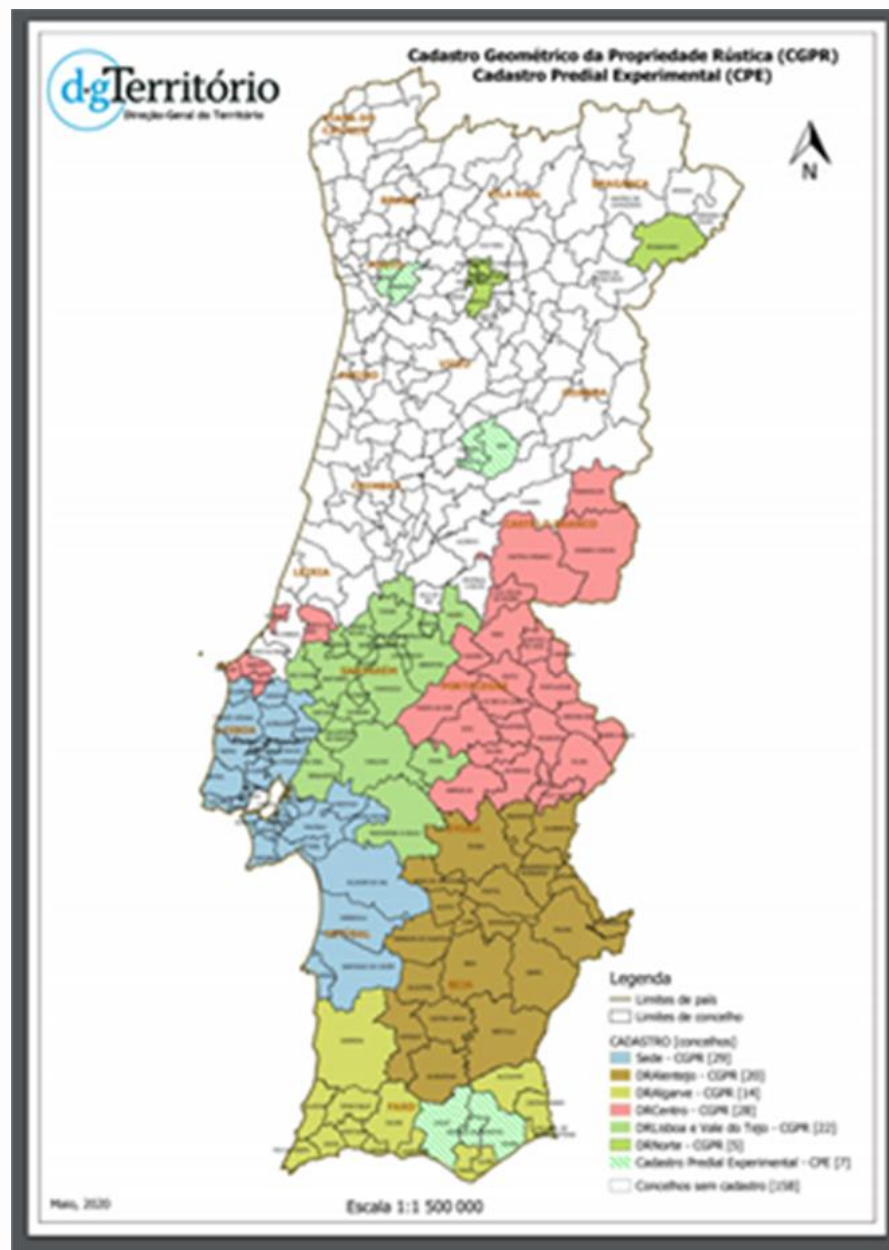
❖ Regime do cadastro experimental – SINERGIC (DL 224/2007)

- Há 7 concelhos em regime de CPE (Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, 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

Carta Cadastral - estado da arte

Concelhos em regime de

- **Cadastro geométrico da propriedade rústica** (para efeitos fiscais): **118 concelhos** do continente e 10 dos Açores e Madeira, com início em 01.01.1944
- **Cadastro predial**: 0 concelhos, apesar das operações executadas em
- **Cadastro predial experimental “SINERGIC”** (multifinalitário): **7 concelhos**, com início em 05.012.2018



Regimes jurídicos em vigor:

- **Conservação de CGPR em** – art^{os} 6^o e 7^o DL 172/95
- **Cadastro predial**, Regulamento, âmbito nacional, aprovado pelo DL n^o 172/95
- **Cadastro predial experimental (SINERGIC)** – até 31/12/2020, âmbito: 186 freguesias de 13 concelhos
- **Sistema de informação cadastral simplificada** – representação gráfica georreferenciada, **RGG**: Lei n^o 78/2018, mantido em vigor e alargado pela Lei n^o 65/2019

Muito obrigada.

<http://mapas.dgterritorio.pt/cadastro/viewer.html>

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cadastro/cadastro-geometrico-da-propriedade-rustica>

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cadastro/cadastro-predial-sinergic>

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cadastro/processos-de-reclamacao-administrativa>

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

<https://www.dgterritorio.gov.pt/regulacao>

<https://www.dgterritorio.gov.pt/regulacao/entidades-cadastro-predial>

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