

Lei do Cadastro - Cadastro Predial e Cadastro da Propriedade Rústica

pvascocorreia@gmail.com

LEI DO CADASTRO - D.L. 72/2023, DE 23 DE AGOSTO

O cadastro predial é um instrumento indispensável para o conhecimento do território, para o desenvolvimento de políticas públicas de valorização territorial e para a tomada de decisão sobre o uso, ocupação e utilização do solo por parte de entidades públicas, empresas e cidadãos.

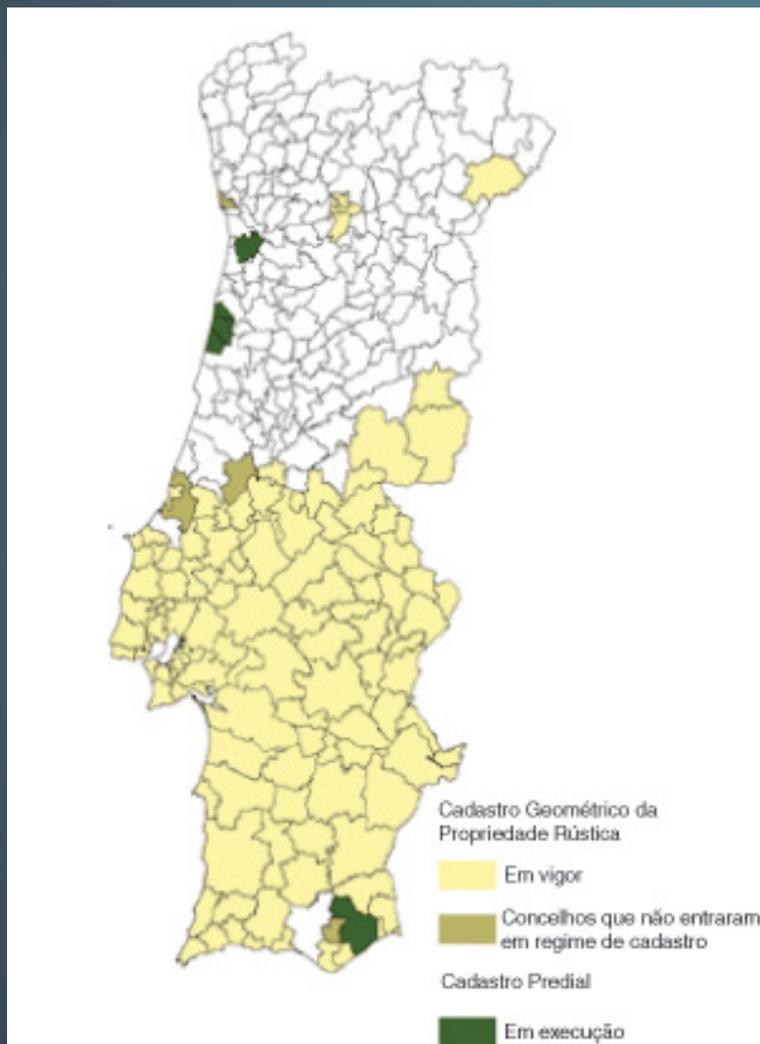
VISUALIZADOR DE PRÉDIOS DO SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÃO CADASTRAL

A existência de um cadastro predial completo e atualizado é uma condição de desenvolvimento territorial, pela importância que a informação cadastral detém na definição e execução de instrumentos de planeamento e gestão do território e de prevenção de riscos, na política fiscal de base territorial, nas políticas de incentivos e de financiamento, nas decisões de localização da atividade económica e no exercício da cidadania.

LEI DO CADASTRO - D.L. 72/2023, DE 23 DE AGOSTO

- Aprova o Regime Jurídico do Cadastro Predial
- Estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC), em articulação com o Sistema Nacional de informação cadastral Simplificada(SICS)
- Consagra a Carta Cadastral como registo único e universal dos prédio sem regime de cadastro
- Cria o Conselho Nacional de Cadastro (CNC)
- Procede à conversão dos prédios rústicos em regime de Cadastro Predial da Propriedade Rústica (CGPR) para o regime do cadastro Predial (CP) sendo considerados como prédios cadastrados sujeitos ao procedimento de conservação de cadastro predial (cfr.art.º79.º/1)
- Os prédios cadastrados em resultado das operações realizadas ao abrigo do regime de cadastro experimental (SINERGIC) ficaram em situação de cadastro transitório mas continuam a ser considerados como prédios cadastrados, inscritos na Carta Cadastral
- Aplica-se a prédios e baldios existentes em todo o território nacional
- Aos prédios do domínio público e privado do Estado, com as necessárias adaptações.

LEI DO CADASTRO - D.L. 72/2023, DE 23 DE AGOSTO

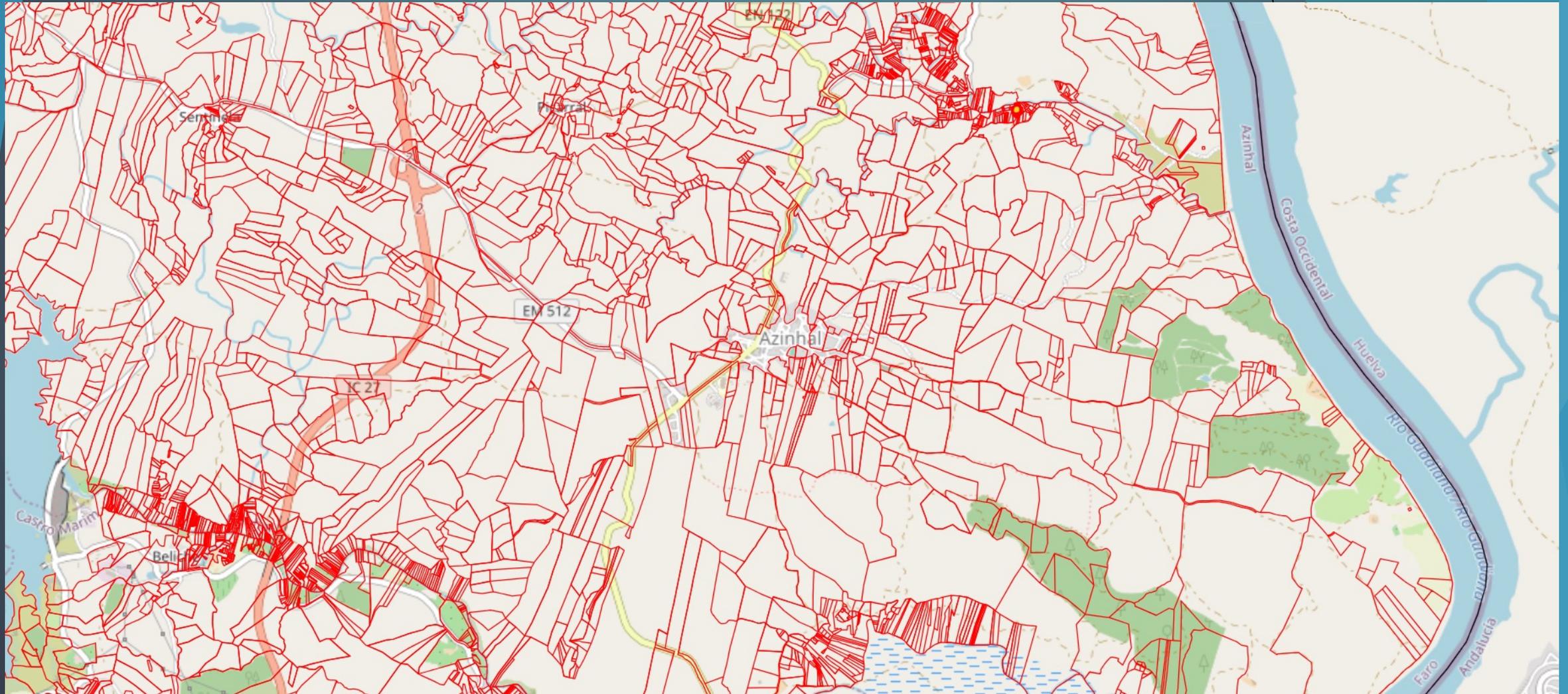


O Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), foi instituído pelo Decreto n.º 11 859, de 2 de julho de 1926.

Foi sendo elaborado até aos anos sessenta e cobriu cerca de 55% da parte sul do país; no entanto, representa apenas cerca de 12% do número total nacional de prédios rústicos.

Não foi sendo sendo nem atualizado, nem completado.

O CADASTRO GEOMÉTRICO DA PROPIEDADE RÚSTICA - CGRP



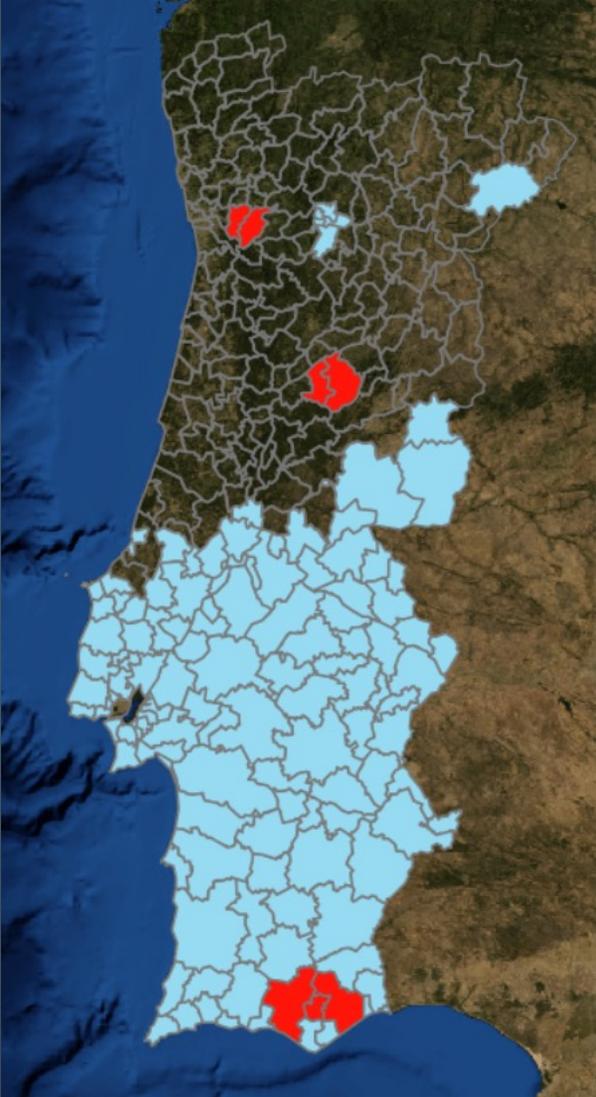
REGULAMENTO DO CADASTRO PREDIAL

O Regulamento do Cadastro Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho, garantindo o carácter multifuncional do cadastro, pretendeu estabelecer um Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC), preenchendo uma necessidade de modernização da Administração Pública e possibilitando retratar, de forma fidedigna, a realidade administrativa e jurídica da propriedade imobiliária, que representaria a aquisição de uma infraestrutura essencial ao desenvolvimento do País.

Este regime jurídico não conheceu a aplicação esperada, em face das dificuldades decorrentes da excessiva fragmentação da propriedade

Ficou desatualizado pela significativa evolução tecnológica que se verificou desde a sua aprovação, sobretudo, no domínio da desmaterialização dos processos e da informação geográfica e cadastral.

REGIME EXPERIMENTAL DO CADASTRO - SINERGIC



O Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, estabeleceu o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral (SINERGIC).

Ao abrigo deste regime experimental, foram testadas diferentes metodologias e procedimentos de trabalho, no âmbito de operações de execução de cadastro realizadas em sete concelhos com elevado risco de incêndio, entretanto concluídas (realização sistemática do cadastro predial em toda a área abrangida) – Concelhos: Penafiel, Marco de Canavezes, Oliveira do Hospital, Seia, Loulé, S. Brás de Alportel e Tavira.

PRÉDIOS NÃO CADASTRADOS

Prédios localizados em:

- Área cadastrada na sequência da realização de operação de execução de cadastro predial experimental que não foram caracterizados;

Todos estes prédios cuja configuração geométrica se desconhece ficaram em situação de cadastro diferido e não estão inscritos na Carta Cadastral, não sendo, conseqüentemente, considerados como prédios cadastrados.

- Área não cadastrada nos concelhos em regime de CGPR (áreas urbanas) e os prédios urbanos que resultaram de divisão/fracionamento de prédio rústico em CGPR na sequência de processo de reclamação administrativa apresentado nos termos do artigo 130.º do CIMI (código do Imposto Municipal sobre Imóveis).
- Concelhos que não dispõem de cadastro predial em vigor, ou seja, não abrangidos por qualquer operação de execução de cadastro geométrico ou predial.

LEI DE BASES E RJIGT

A Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, aprovou as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU), veio determinar a criação de um SNIC – Sistema Nacional de Informação Cadastral que permita identificar as unidades prediais, estabelecendo que 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

O Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), procedeu ao desenvolvimento legislativo da LBPPSOTU, determina que, de entre as peças escritas e desenhadas do conteúdo documental dos planos de pormenor, incluindo os que tenham efeitos registais, constam as que suportam as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, estabelecendo que as parcelas de terreno cedidas ao município se integram no domínio municipal no ato de individualização no registo predial dos lotes respetivos e estão sujeitas a cadastro predial.

BUPI - BALCÃO ÚNICO DO PRÉDIO

A Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, criou o sistema de informação cadastral simplificada e o Balcão Único do Prédio (BUPI), aplicável, como projeto-piloto, à área dos municípios de Pedrógão Grande, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Penela, Sertã, Caminha, Alfândega da Fé e Proença-a-Nova, com vista à imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos.

A Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, veio estender, a partir de 1 de novembro de 2018, o regime do sistema de informação cadastral simplificada a todo o território nacional, e promovendo a universalização do BUPI enquanto plataforma nacional de registo e cadastro do território, abrangendo os prédios urbanos, rústicos e mistos de todo o território nacional.

BUPI - BALCÃO ÚNICO DO PRÉDIO

O regime do sistema de informação cadastral simplificada, que resulta da aplicação conjugada destes dois diplomas, nas situações em que a informação resultante da representação gráfica georreferenciada dos prédios rústicos e mistos assumam a natureza de cadastro predial, concorre para a elaboração do cadastro predial, viabilizando a interoperabilidade de dados cadastrais recolhidos relativos à geometria e à titularidade dos prédios.

O BUPI (criado no âmbito do Ministério da Justiça) pretende ser a plataforma de interface com o cidadão em matéria de cadastro predial, que garante a interoperabilidade dos dados detidos pelas entidades da Administração Pública, designadamente, da Autoridade Tributária e Aduaneira e do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., passando a interação do cidadão com a DGT a ser feita através do BUPI. É neste âmbito que é atribuído o NIP (número de identificação predial)

TÉCNICO DE CADASTRO PREDIAL - TCP

A Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, veio regular o acesso e exercício da atividade profissional de cadastro predial, estando já operacionalizados o modelo de formação e de reconhecimento, bem como o sistema de inscrição dos técnicos de cadastro predial TCP, que constituem as bases para, num quadro de responsabilização profissional, cometer aos particulares a responsabilidade pela conservação do cadastro predial e a possibilidade de execução.

TÉCNICO DE CADASTRO PREDIAL

A DGT assegura o sistema de registo e de inscrição dos técnicos de cadastro predial (TCP) e mantém permanentemente atualizada a respetiva lista oficial;

São técnicos de cadastro predial (TCP) aqueles que estejam habilitados, nos termos da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, e estejam inscritos na respetiva lista, podendo, nessa qualidade, realizar trabalhos no domínio do cadastro predial;

Portal DGT: [Técnicos de Cadastro Predial](#)

O SNIC - SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÃO CADASTRAL

O Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) é o sistema que integra toda a informação relativa ao cadastro predial, identifica e disponibiliza os dados de identificação e caracterização dos prédios inscritos na Carta Cadastral e assegura a gestão e a conservação do cadastro predial.

O SNIC permite aos titulares dos prédios obter os documentos cadastrais que devem acompanhar todos os atos, negócios jurídicos ou operações de transformação fundiária relativos aos prédios cadastrados, bem como proceder à sua conservação.

O SNIC E AS ENTIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA CENTRAL

O Sistema Nacional de Informação Cadastral SNIC integra três componentes, por interoperabilidade (através do BUPi):

a) a informação cadastral, da responsabilidade da Direção-Geral do Território DGT (Ministério responsável pelo Ordenamento do Território), que se circunscreve à localização administrativa e geográfica, configuração geométrica e área dos prédios cadastrados e inscritos na carta cadastral

b) a informação relativa à propriedade (designadamente a titularidade) e outros direitos reais sobre prédios cadastrados e respetivos titulares, da responsabilidade do IRN, I.P., por interoperabilidade através do BUPi (Balcão Único do Prédio, criado no âmbito do Ministério da Justiça)

c) a informação relativa ao atributo do patrimonial tributário dos prédios cadastrados, da responsabilidade da AT (Ministério das Finanças), por interoperabilidade através do BUPi.

CARTA CADASTRAL

A Direção-Geral do Território (DGT) enquanto Autoridade Nacional de Cadastro Predial, é responsável pela elaboração, gestão e disponibilização da Carta Cadastral e assumindo funções de regulação, supervisão e fiscalização da atividade de cadastro predial.

Mas as operações de execução de cadastro predial deixam de confinar-se a circunscrições administrativas, passando a poder ser promovidas para áreas específicas e, em algumas situações, para prédios individualizados, assumindo-se a diversidade de situações, a pluralidade de interesses e a simplificação e agilização dos procedimentos.

Integração em regime de cadastro predial dos prédios geometricamente configurados no âmbito de regimes legais específicos, nomeadamente de planos de pormenor com efeitos registais, de operações de loteamento, de operações de emparcelamento rural e de expropriações, com possibilidade de alargamento a outros casos de produção de cadastro predial através de dados administrativos.

OPERAÇÕES DE EXECUÇÃO DE CADASTRO PREDIAL

- Consistem na realização dos trabalhos e dos procedimentos para execução metódica de recolha e tratamento dos dados que caracterizam e identificam os prédios, podendo incidir sobre um único prédio ou um conjunto de prédios
- Modalidades de execução: sistemática ou simples
- Delimitação e demarcação
- Prédios em situação de cadastro transitório: prédios não harmonizados
- Prédios não cadastrados nos concelhos em regime de cadastro geométrico de propriedade rústica - concelhos em regime de CGPR, todos os prédios não cadastrados e não inscritos na carta cadastral ou que não tenham RGG (Representação Gráfica Georeferenciada) validada sem reserva ao abrigo do regime do sistema de informação cadastral simplificada

OPERAÇÃO DE INTEGRAÇÃO NA CARTA CADASTRAL

Processo de submissão da informação sobre a caracterização dos prédios que reúna as condições para assumir natureza de cadastro predial resultante de procedimentos regulados em legislação específica, e para inscrição na carta cadastral.

- a) Emparcelamento rural ou valorização fundiária aprovados ao abrigo do Regime Jurídico da Estruturação Fundiária (RJEF);
- b) Plano de pormenor com efeitos registais em vigor;
- c) Operação de loteamento, de reparcelamento ou de destaque;
- d) Declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, ao abrigo do Código das Expropriações;
- e) Procedimento em que a RGG assumira a natureza de cadastro predial ao abrigo do regime do sistema de informação cadastral simplificada.

TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

A inscrição na carta cadastral de prédio cadastrado ou resultante de operação de conservação, está sujeita à verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis relativas ao fracionamento e à anexação de prédios ou parte de prédios

A verificação do cumprimento da unidade de cultura aplicável é assegurada no âmbito do Sistema de Monitorização da Ocupação do Solo, da responsabilidade da DGT, através de plataforma eletrónica de suporte à decisão para o fracionamento da propriedade

A alteração na configuração geométrica de prédios resultante de emparcelamento, loteamento, reparcelamento ou destaque, bem como de fracionamento de prédio, implica a apresentação, nas operações de cadastro predial, do título válido que formaliza aquela alteração.

TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

O conservador de registos informa a DGT, através do BUPI, do pedido de registo de ato de emparcelamento, loteamento, reparcelamento ou destaque, bem como de fracionamento de prédio cadastrado, no prazo de 30 dias a contar da data da respetiva apresentação desse pedido de registo

Considera-se que não alteram a configuração geométrica do prédio, as seguintes situações:

- a) A transmissão onerosa ou gratuita de parte do prédio cadastrado indiviso ainda que tenha por efeito ou resultado uma divisão, com ou sem aumento dos comproprietários;
- b) A partilha, judicial ou extrajudicial, relativamente a herança indivisa;
- c) A justificação por usucapião de parte de prédio;
- d) A divisão de coisa comum em caso de cessação da compropriedade sempre que não for acompanhada da configuração geométrica de todos os prédios dela resultantes

TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Atos e negócios jurídicos relativos a prédios cadastrados

Qualquer ato notarial, negócio jurídico ou procedimento administrativo ou registal destinado a promover, ou que tenha por efeito, a alteração da configuração geométrica ou do posicionamento das extremas de prédios cadastrados, mesmo que não implique alteração da área, ou que lhes imponha um ônus ou encargo nos termos da lei, quer em relação ao prédio originário, quer em relação aos prédios que eventualmente resultem da alteração, deve fazer menção expressa à inscrição do prédio cadastrado alterado ou onerado e ser instruído com a planta da nova configuração geométrica que resulte da alteração, elaborada por executante de cadastro predial em suporte cartográfico oficial a disponibilizar no âmbito do SNIC, estando sujeito a operação de conservação de cadastro predial

CONCEITOS DE USO DO SOLO E DE TIPO DE PRÉDIO

Conceitos urbanísticos (polígonos, classes, e categorias, de uso do solo)

Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

Solo urbano - corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

Solo rústico - corresponde àquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo e recreio, e aquele que não seja classificado como urbano.

CONCEITOS DE PRÉDIO

Conceitos fiscais - CIMI

Prédios rústicos (art.º 3º - CIMI) - terrenos situados fora de um aglomerado urbano, exceto os que sejam de classificar como terrenos para construção; 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, silvícolas e pecuários e estejam a ter, de facto, esta afetação; e s edifícios e construções diretamente afetos à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, quando situados nos terrenos referidos acima.

Prédios urbanos (artº 4º - CIMI) são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto a seguir.

CONCEITOS DE PRÉDIO

Conceitos do Código Civil (art.º 204/2) – aplicados no registo predial (IRN)

Prédios urbano

Qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

Prédios rústico

Uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Prédios cadastrados ao abrigo dos regimes do cadastro geométrico de propriedade rústica e do cadastro predial experimental

1 — Os prédios rústicos cadastrados localizados nos municípios em regime de CGPR são considerados prédios cadastrados para os efeitos previstos no presente regime jurídico, sendo convertidos para o regime de cadastro predial, passando a estar sujeitos ao procedimento de operação de conservação de cadastro predial.

2 — Os prédios cadastrados ao abrigo do regime do cadastro predial experimental já inscritos na carta cadastral ficam sujeitos ao procedimento de operação de conservação de cadastro predial.

3 — Aos prédios não cadastrados dos concelhos onde ocorreram operações ao abrigo dos regimes referidos nos números anteriores, aplica-se o regime previsto para o cadastro transitório.