

LEGAL & IMOBILIÁRIO//RETALHO & LOGÍSTICA

M **MORAIS LEITÃO**
L GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

A REFORMA DO CADASTRO PREDIAL E OS IMPACTOS NO INVESTIMENTO EM AGRIBUSINESS

por: **Diogo Mafra** | ASSOCIADO PRINCIPAL, **Miguel Canto e Castro** | ADOVADO ESTAGIÁRIO



Diversos empresários direcionam os seus interesses para o setor agrícola, visando a exploração de oportunidades de negócios através da interseção entre o mundo rural e o domínio empresarial. Esta convergência culmina no fenómeno denominado "agribusiness".

Naturalmente, não estamos perante um produto da revolução tecnológica contemporânea. Não obstante, o legislador tem o ónus de conjugar o *agribusiness* com as exigências que se impõem nos dias que correm. Por outras palavras, é indubitável que a realidade do *agribusiness* sofreu alterações paradigmáticas, devendo o mesmo ser acompanhado no panorama legislativo.

Nesse sentido, destacamos a entrada em vigor, a partir do dia 21 de novembro de 2023, do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, aplicável aos prédios e aos baldios existentes em território nacional e, com as necessárias adaptações, aos prédios do domínio público e privado do Estado, que introduz diversas alterações referentes ao cadastro predial, que carecem de uma análise cuidada, de modo a termos uma perspetiva atualizada sobre os desafios legais referentes ao *agribusiness*.

Concomitantemente, destacamos a introdução neste recém-instituído regime legal de dois instrumentos inovadores: (i) a Carta Cadastral, designada para servir como um acervo dinâmico para a administração e conservação do mapa cartográfico oficial nacional das propriedades cadastradas, através da harmonização tanto na descrição quanto na inscrição entre o registo e a matriz predial, (ii) e o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC), que centraliza toda a informação relativa ao cadastro predial, identifica e disponibiliza os dados essenciais de caracterização e procede com a identificação dos prédios registados na Carta Cadastral, assegurando, assim, não só a gestão, como também a conservação do cadastro predial. Simultaneamente, ambos desempenham a função de registo único e universal de prédios sujeitos ao regime de cadastro predial.

Em conformidade, a Direção-Geral do Território (DGT) mantém a sua função como Autoridade Nacional de Cadastro Predial. Adicionalmente, encontramos elenco legal de um conjunto de organizações que têm a legitimidade ativa para a promoção de cadastro predial, entre as quais



destacamos as autarquias locais territorialmente competentes e as comissões de coordenação e desenvolvimento regional (CCDRs), estas segundas que também podem desempenhar funções na execução e conservação do cadastro nas respetivas áreas territoriais de competência, para além de exercerem responsabilidades a nível de fiscalização da atividade cadastral.

Ora, com a entrada em vigor deste regime legal, o cadastro predial passará a abranger prédios geometricamente configurados sob os diferentes regimes legais específicos, como os planos de pormenor com efeitos registais, as operações de loteamento, as operações em emparcelamento rural e as expropriações.

Deste modo, permitir-se-á o aproveitamento, a favor do cadastro predial, de procedimentos previamente executados e devidamente validados em instâncias próprias e passamos a ter a implementação de um único regime de conservação, que atribui essa responsabilidade aos titulares dos prédios ou aos promotores de cadastro predial com técnicos legalmente habilitados.

Ademais, por meio deste Decreto-Lei, proceder-se-á conversão em cadastro predial dos imóveis rústicos situados nos municípios sob o regime de cadastro geométrico da propriedade rústica, bem como de todas as informações associadas a esses imóveis. O propósito passará por reunir, tendo como base um regime único de cadastro, todos os prédios cadastrados conforme as inscrições constantes na Carta Cadastral, independentemente do seu regime original.

Finalmente, a interação do cidadão com a DGT ocorrerá por intermédio do Balcão Único do Prédio (BUPi) e a atividade de técnico de cadastro predial passará a ser exercida por técnicos qualificados em cursos específicos, como engenharia ou ciências geográficas.

Em síntese, o objetivo do diploma passa por agilizar, atualizar e modernizar os procedimentos cadastrais prediais. O estabelecimento de um sistema a nível nacional e com acesso universal, que integra todos os dados relativos aos prédios, em coordenação com a harmonização dos registos e das matrizes prediais, possibilitará tanto aos cidadãos, como às organizações, a compreensão precisa da localização de seus imóveis.

Por conseguinte, assistiremos não só o exercício seguro de direitos e deveres a nível cadastral predial, dada a introdução de novas figuras jurídicas no panorama nacional, como também a limitação da possibilidade de discrepâncias, através da gestão e do planeamento mais eficiente do ordenamento territorial.

Destarte, apesar do regime não consagrar uma obrigatoriedade de promoção do registo cadastral predial para os proprietários, depa-ramo-nos com deveres de colaboração e de partilha de informação entre todas as entidades envolvidas para o cumprimento do estipulado, incluindo cidadãos.

Complementarmente, existe previsão legal de imposição de contraordenações caso haja uma violação desses mesmos deveres, ou até mesmo da falta de harmonização da informação cadastral com os dados da inscrição matricial e da descrição do registo predial, caso o mesmo não seja promovido no prazo de 60 dias após a alteração a qualquer um deles.

Ante o exposto, na ótica do *agribusiness*, é de realçar que passaremos a ter um ambiente propício ao investimento agrícola e imobiliário, uma vez que o sistema cadastral predial irá ser notavelmente mais simplificado e conferirá um maior nível de segurança jurídica acerca das informações que aí se encontrem refletidas, mitigando essas possíveis preocupações dos investidores nacionais e internacionais.

Assim, cumpre salientar que louvamos esta reforma legislativa do cadastro predial, que irá ser benéfica para a continuação do desenvolvimento e crescimento do *agribusiness* em Portugal. ■

A reforma legislativa do cadastro predial será benéfica para o desenvolvimento e crescimento do *agribusiness* em Portugal