

O NOVO CADASTRO PREDIAL – RAZÃO DE SER E IMPLICAÇÕES PRÁTICAS

por: **Manuel Bragança Santos** | ASSOCIADO



O setor do imobiliário vai ser alvo de uma revisão profunda no que respeita ao registo e informação pública dos vários imóveis a nível nacional. Com entrada em vigor prevista para o próximo dia 21 de novembro de 2023, o Decreto-lei n.º 72/2023 de 23 de agosto (i) aprova a criação do regime do cadastro predial, (ii) estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) e (iii) aprova a carta cadastral. Estas medidas introduzem alterações significativas o modelo atual em vigor desde 1995 de conservação e de execução do cadastro predial em Portugal, permitindo aumentar o conhecimento e cobertura sobre a propriedade do solo.

Este artigo serve o propósito de elencar as principais alterações introduzidas e abordar os benefícios práticos que decorrem da criação do cadastro predial.

Na sequência dos incêndios que assolaram Portugal em junho de 2017, o governo Português decidiu reforçar o sistema nacional cadastral dos imóveis em Portugal através da criação do Balcão Único do Prédio (BuPi) e o Sistema de Informação Cadastral Simplificado (SICS), de forma a que seja mais objetiva a delimitações das propriedades e consequentemente contribuir para uma maior transparência das obrigações e deveres dos proprietários em manter as propriedades limpas e protegidas contra incêndios. O regime do cadastro predial vem agora reforçar a ideia introduzida

em 2017, passando o regime jurídico do cadastro predial e o Sistema Nacional de Informação Cadastral a ser o registo único e universal de prédio cadastrados.

O ponto de partida é o problema sistémico de que aproximadamente 30 em 100 imóveis localizados em território nacional não têm cadastro predial. Não ter cadastro predial é sinónimo de não existir qualquer tipo de registo ou levantamento de um determinado imóvel junto das autoridades competentes.

Quais são as principais vantagens do novo regime?

A principal vantagem é a criação de um sistema, de caráter nacional e acesso universal, que disponibiliza os dados referentes aos prédios em articulação com o registo e a matriz predial que permita aos cidadãos e às organizações conhecerem exatamente a localização dos seus prédios por forma a exercerem os seus direitos e deveres com segurança. Enquanto a documentação matricial e do registo predial se manterá limitada a códigos de acesso ou a informações dos proprietários, o novo Cadastro Predial irá permitir a consulta pública por todos os cidadãos, permitindo o acesso através do portal único de serviços públicos e do BUPI, publicados no âmbito do SNIC.

ID: 108157463

01-09-2023

Outra vantagem prende-se com a facilitação da adoção de políticas públicas adequadas ao planeamento e gestão do território, à prevenção de riscos e à promoção do investimento. O conhecimento da geometria e da titularidade da propriedade é requisito essencial para a segurança jurídica, desde logo permitindo uma melhor comunicação entre a administração e os proprietários, facilitando o desenvolvimento territorial.

Igualmente significativa é a simplificação, a agilização, a desmaterialização e a modernização das operações de execução de cadastro predial. Ao abrigo do regime anterior, as operações estavam confinadas a circunstâncias administrativas, sendo que agora estas operações passam a poder ser promovidas para áreas específicas e prédios individualizados.

O novo regime prevê também uma contribuição muito importante para a eficiência administrativa nomeadamente no que respeita ao aproveitamento de procedimentos já realizados como os planos de pormenor com efeitos registais, de operações de loteamento, de operações de emparcelamento rural de expropriações a favor do registo predial, afastando a necessidade em vigor no regime anterior de sede própria do cadastro predial. De igual modo, o novo regime concretiza a possibilidade de juntar a informação que existe no cadastro com a que está na Autoridade Tributária e no registo predial do IRN, permitindo a interoperabilidade de dados entre estas entidades.

A última grande vantagem do novo regime está relacionada com a desconcentração e a descentralização de competências para o desenvolvimento de operações de cadastro. Quando antes a competência estava concentrada na Direção Geral do Território, agora as autarquias locais, as entidades gestoras de zonas de intervenção florestal, bem como outras entidades que detinham competência para operações de transformação fundiária, passam a ter competências para o desenvolvimento de operações de cadastro.

O BUPI também passará a ser o ponto de contacto único para os cidadãos no que respeita a matérias de cadastro, passando o BUPI a garantir a interoperabilidade dos dados detidos pelas entidades da administração pública, nomeadamente a Autoridade Tributária e o Instituto dos Registos e do Notariado.

Esta revisão do regime está prevista no Plano de Recuperação e Resiliência, no âmbito da Reforma "Reorganização do sistema de cadastro da propriedade rústico e do Sistema de Monitorização de Ocupação do Solo (SMOS)", visando dotar a Administração Pública de conhecimento atualizado e detalhado do território através da identificação dos proprietários da terra e dos limites e caracterização da propriedade, tendo sido alocada a verba de € 86.000.000,00 para o efeito.

Por último, é importante realçar a obrigatoriedade do regime uma vez que o mesmo prevê um elenco de contraordenações que correspondem a coimas que variam desde os €400,00 até aos €10.000,00. Entre as contraordenações mais graves encontramos a violação do procedimento de mera comunicação prévia e a realização de atos, negócios jurídicos ou operações urbanísticas em relação a imóveis não cadastrados sem que seja promovido o procedimento de operação de execução simples de cadastro predial, entre outras. ■