

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-lei n.º 52/2015

de 24 de Setembro

O Código Notariado, aprovado pelo Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, exige, ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do seu artigo 100.º e dos n.ºs 2 e 3 do seu artigo 86-A, que tanto a escritura pública de justificação notarial, como a de habilitação de herdeiros sejam publicitados por meio de extrato do seu conteúdo em duas edições seguidas dum dos jornais mais lidos do Concelho da situação do prédio ou da abertura da sucessão, para além de outros meios imperativos.

Esta exigência legal, indispensável em contextos normais, que não é o caso, enquanto meio de publicitação de atos notariais de justificação de direitos sobre imóveis e habilitação de herdeiros, constitui um constrangimento objetivo para o sucesso da operação de execução do cadastro predial nas ilhas em causa, tanto em termos de tempo como pelo seu elevado custo, a ser suportado pelos presumíveis titulares dos direitos a formalizar, representado, por outro lado, uma duplicação da publicidade da situação jurídica do prédio, num curto espaço de tempo, pois, tal já é legalmente garantido durante a execução do cadastro predial.

Assim, para facilitar o processo e aliviar a carga financeira dos cidadãos, o presente diploma vem dispensar a publicação nos jornais dos extratos das escrituras de justificação notarial e escrituras de habilitação de herdeiros e partilha, conforme for o caso, que, no quadro dos trabalhos de clarificação de direitos e limites físicos dos prédios da operação de execução do cadastro predial, se revelarem necessárias para a justificação de direitos adquiridos de forma informal ou, no caso da sucessão mortis causa, resolver do ponto de vista legal as questões relacionadas com herança jacente, tudo com vista ao registo predial que se torna obrigatório, uma vez declarada uma determinada área como sendo “*cadastrada*”.

Com esta medida, o objetivo pretendido com a publicitação daqueles atos notariais em nada fica posta em causa, uma vez que decorrem do processo de clarificação de direitos e limites físicos dos prédios, no âmbito das operações da execução do cadastro predial, os quais vão ser alvos de amplas campanhas de publicitação, no país e na diáspora, designadamente, esclarecendo os interessados, com 60 dias de antecedência relativamente ao início da operação em cada uma das ilhas e, durante o processo, indicando antecipadamente o período e local de exposição da caracterização provisória dos prédios, para efeitos de consulta pública e reclamação, por parte de quem julgar ter melhor direito, conforme resulta do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, e do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro. Concomitantemente, são reforçados outros meios de publicitação daqueles atos “*através de afixação de editais em todos os locais apropriados dos edifícios públicos, designadamente nas sedes*

dos serviços desconcentrados do Estado na ilha em causa e no local onde tiver funcionado a Equipa de Apoio Técnico (EAT)”.

Por outro lado, aproveita-se para encurtar os prazos decorrentes do regime geral, que se mostram extensos, face ao limite temporal de conclusão do projeto a que o Estado se vinculou no âmbito do Acordo de financiamento, bem como introduzir melhorias e clarificar alguns aspetos do diploma, sempre na perspectiva de adequar as soluções legais à medida que se for avançando neste processo que, sendo inovador no país, carece de contínuas adaptações.

Precavendo situações de incumprimento, por parte do titular cadastral, da obrigatoriedade de apresentar a declaração de titularidade, bem como proceder previamente à demarcação do respetivo prédio, colocando os marcos da propriedade, com vista a facilitar o trabalho de clarificação dos limites físicos e do direito por parte da entidade executante do cadastro predial, nalguns casos por impossibilidade, designadamente da nossa comunidade residente na diáspora, são propostas alternativas sendo certo que a omissão dos titulares cadastrais não pode determinar necessariamente que os prédios em causa sejam simplesmente remetidos para o cadastro diferido.

Em consequência, os prédios introduzidos no cadastro predial sem a prévia declaração de titularidade e ou demarcação física por parte do titular cadastral, quando omissos na Conservatória do Registo Predial, ficam sujeitos a inscrição provisória por natureza a favor do respetivo titular do direito de propriedade.

O presente diploma esclarece ainda que a referência à obrigatoriedade do registo predial, após a introdução dos prédios no cadastro predial, inclui os atos de averbamento, sempre que, do levantamento cadastral, resulte informações não totalmente coincidentes com os que constam da descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, designadamente, a área e os confiantes.

É evidente que estas medidas em nada põem em causa as obrigações legais da entidade executante no sentido de, em todas as fases do processo de execução do cadastro predial, apoiar os grupos vulneráveis, designadamente na delimitação prévia do seu prédio, no preenchimento da sua declaração de titularidade e no registo e tratamento de eventuais reclamações.

Por fim, estabelece-se a isenção de emolumentos notariais que incidem sobre os atos notariais que sejam indispensáveis ao reconhecimento da união de facto ou transmissão e constituição do direito de propriedade sobre prédio adquirido na constância da união de facto não reconhecida, mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade, com vista à inscrição do mesmo no cadastro predial e registo a favor de ambos os conviventes.

Prevê ainda a isenção de emolumentos registrais dos correspondentes atos, se os conviventes optarem livremente pelo reconhecimento registral da união de facto, com vista à inscrição no cadastro predial e registo, a

favor de ambos, de prédio adquirido na constância da união de facto mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade.

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à primeira alteração ao Decreto-lei n.º 37/2014, de 22 de julho, que aprova o regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 2.º

Alteração do Decreto-lei n.º 37/2014, de 22 de julho

São alterados os artigos 8.º, 10.º, 11.º, 23.º, 25.º, 29.º, 30.º e 36.º do Decreto-lei n.º 37/2014, de 22 de julho, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 8.º

Exposição e consulta pública

1. A caraterização provisória dos prédios abrangidos pela operação de execução do cadastro nas ilhas alvo é obrigatoriamente objeto de exposição e consulta pública, nos termos da lei, podendo ser realizada em atos e datas diferentes, uma para cada Freguesia ou outra divisão e delimitação, desde que devidamente determinada e publicitada.

2. A exposição e consulta pública devem ser publicitadas pelo serviço central responsável pelo cadastro ou outra entidade executante com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, nos termos do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro.

3. A exposição e consulta pública devem ter uma duração mínima de 20 dias uteis.

Artigo 10.º

Publicidade da escritura pública de justificação notarial e de habilitação de herdeiros

1. Fica dispensada a obrigação prevista na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 100.º, bem como nos n.ºs 3 e 4 do artigo 86.-A, todos do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, concernente à publicação nos jornais dos extratos das escrituras de justificação notarial ou escrituras de habilitação de herdeiros, conforme for o caso, celebradas no quadro dos trabalhos de campo de clarificação de direitos e limites físicos dos prédios da operação de execução do cadastro predial, que se revelarem necessárias para a justificação de direitos informais ou prova da condição de herdeiro e partilha de herança jacente, por parte dos titulares cadastrais, com vista ao registo predial obrigatório.

2. Sem prejuízo do disposto nas alíneas *b*) a *e*) do n.º 2 do artigo 100.º do Código do Notariado, o extrato do conteúdo dos atos notariais referidos no número anterior devem ainda ser publicitados através de afixação de edi-

tais em todos os locais apropriados dos edifícios públicos, designadamente nas sedes dos serviços desconcentrados do Estado na ilha em causa e no local onde tiver funcionado a Equipa de Apoio Técnico (EAT).

3. Nos casos previstos no n.º 1, o prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 101.º, conta-se a partir do fim do prazo previsto no n.º 1 do artigo 100.º, todos do Código do Notariado.

4. Para efeitos do presente Decreto-lei, integram o conceito de “direitos informais” as transmissões imobiliárias inter vivos ou mortis causa realizadas por acordo verbal ou escrito particular, ou seja, com preterição da forma legal.

5. O disposto no n.º 1 aplica-se apenas aos atos notariais praticados dentro do prazo previsto no artigo 31.º.

Artigo 11.º

(...)

1. (...)

2. A delimitação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) deve ser aprovada pela Assembleia Municipal competente, ratificada e publicada por Portaria do membro do Governo responsável pelo setor do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.

Artigo 23.º

(...)

1. Podem ser objeto de inscrição no registo predial a favor dos atuais possuidores, com dispensa dos princípios da legitimação e do trato sucessivo, previstos no Código do Registo Predial, mediante prévia convalidação pelas autoridades competentes, sob proposta da Equipa de Apoio Técnico, os lotes de terrenos para edificação urbana, já edificados ou não, que fazem parte do domínio privado do Estado vendidos ilegalmente pelos Municípios a terceiros, por escritura pública celebrada até 31 de dezembro de 2013, desde que o prédio tenha sido inserido no cadastro predial.

2. (...)

3. (...)

4. (...)

5. (...)

Artigo 25.º

Registo obrigatório dos prédios cadastrados

1. Os prédios cadastrados omissos na Conservatória do Registo Predial devem ser sujeitos a registo predial oficioso obrigatório, logo após a sua caraterização definitiva, devendo os responsáveis máximos dos serviços centrais responsáveis pelo registo predial ou cadastro predial promover o respetivo registo, caso necessário.

2. O disposto no número anterior inclui os atos de averbamento do registo predial, sempre que, do levantamento cadastral, resulte informações não totalmente coincidentes com os que constam da descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, designadamente, a área e os confiantes.

3. Para efeitos do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Registo Predial, a prioridade do registo dos prédios referidos no número 1 é determinada pela data da declaração de titularidade, ainda que seja meramente oficiosa.

4. Os prédios inseridos no cadastro predial sem a prévia declaração de titularidade e ou demarcação física por parte do titular cadastral, quando omissos na Conservatória do Registo Predial, ficam sujeitos a inscrição provisória por natureza no Registo Predial a favor do respetivo titular.

Artigo 29.º

(...)

1. (...)

2. Ficam igualmente isentos de emolumentos notariais os atos notariais indispensáveis ao reconhecimento da união de facto ou transmissão e constituição do direito de propriedade sobre prédio adquirido na constância da união de facto não reconhecida, mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade, com vista à inscrição do mesmo no cadastro predial e registo a favor de ambos os conviventes.

Artigo 30.º

(...)

1. Os atos de registo relativos à primeira descrição e inscrição de prédios cadastrados no Registo Predial, bem como os averbamentos no âmbito da operação de execução do cadastro predial, ficam isentos dos emolumentos registrais, devidos à luz do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro, se vierem a ser registados na Conservatória do Registo Predial no prazo máximo de dois anos, e tiverem um valor matricial igual ou inferior a 6.000.000\$00 (seis milhões de escudos).

2. (...)

3. (...)

4. Fica ainda isento de emolumentos registrais os atos de reconhecimento registral da união de facto, com vista à inscrição no cadastro predial e registo, a favor de ambos os conviventes, de prédio adquirido na constância da união de facto mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade.

Artigo 36.º

(...)

No processo de declaração e inscrição dos titulares cadastrais, relativamente a prédios que, à luz da lei, sejam bens comuns ou suscetíveis de serem reconhecidos como tal, estes devem ser inscritos em nome dos dois cônjuges ou unidos de facto devendo, para o efeito, ser exigida a apresentação de documentos de identidade e de casamento ou reconhecimento da união de facto, caso não seja possível ter acesso a estas informações através das bases de dados da administração pública.”

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho

1. São aditados ao Decreto-lei n.º 37/2014, de 22 de Julho, os artigos 4.º-A, 4.º-B, 7.º-A, 7.º-B, 7.º-C, 7.º-D e 8.º-A com a seguinte redação:

“Artigo 4.º-A

Alterações físicas operadas nos prédios

A Câmara Municipal deve, no decurso da operação de execução do cadastro predial, comunicar obrigatoriamente ao serviço central responsável pelo cadastro, preferencialmente por via eletrónica, no prazo máximo de 5 dias úteis, contados a partir do facto, as alterações físicas operadas nos prédios, acompanhado dos elementos de suporte.

Artigo 4.º-B

Comunicação de informações

As informações a que se refere o artigo 11.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que aprova o Regulamento do Regime Jurídico do Cadastro Predial, devem ser comunicadas ao serviço central responsável pelo cadastro e/ou à Câmara Municipal, conforme couber, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data da verificação do facto.

Artigo 7.º-A

Demarcação dos prédios

1. A demarcação dos prédios deve ocorrer, preferencialmente, até o fim do prazo de declaração de titularidade do direito.

2. O incumprimento por parte do titular cadastral da obrigação de proceder à prévia demarcação do prédio, nos prazos e condições legais, não inviabiliza a prossecução do processo de execução do cadastro predial, devendo, neste caso, a entidade executante fazer o levantamento dos limites físicos do prédio com base nas confrontações patentes nas evidências, a declaração de titularidade e demarcação dos confinantes, bem como outras informações recolhidas durante os trabalhos de campo.

Artigo 7.º-B

Declaração de titularidade

1. A declaração de titularidade deve ser apresentada dentro dos 30 (trinta) dias úteis posteriores à data do início oficial da operação de execução do cadastro predial.

2. O prazo fixado no n.º 1 é acrescido de uma dilação de 5 (cinco) dias úteis, quando o titular cadastral comprovar que reside no estrangeiro.

3. Os titulares cadastrais podem remeter a declaração de titularidade por meios eletrónicos, via internet.

4. No caso do número anterior, a declaração de titularidade deve ser devidamente preenchida e assinada de acordo com o documento de identidade do declarante cuja cópia será igualmente anexada, sob pena de rejeição da declaração.

5. O início do procedimento de retificação por parte da entidade executante de discrepâncias eventualmente existentes entre o teor das declarações de titularidade relativamente à realidade física, à descrição predial e à inscrição matricial é comunicado aos titulares cadastrais ou ao respetivo representante para, no prazo que lhe for determinado, nunca superior a 5 (cinco) dias úteis, prorrogável por mais 5 (cinco) dias úteis, a pedido

do interessado, devidamente fundamentado, prestarem os esclarecimentos e apresentarem a documentação necessária à retificação da discrepância.

6. Se o titular cadastral, nos prazos e condições determinados por lei, não cumprir a sua obrigação de apresentar voluntariamente a declaração de titularidade do prédio, para efeitos de inscrição no cadastro predial e registo predial, a entidade executante pode suprir a omissão preenchendo oficiosamente o formulário, sempre que esteja na posse de evidências, designadamente as constantes do Registo Matrerial e ou do Registo Predial.

7. No caso previsto no número anterior, da declaração preenchida pela entidade executante deve constar a fonte das evidências, a sua natureza oficiosa, bem como a identificação da pessoa que a preencheu.

8. O disposto no n.º 1 não impede nem isenta o titular cadastral da obrigação de apresentar a sua declaração de titularidade até 10 dias úteis antes da data marcada para a exposição e consulta pública, mesmo que o formulário já tenha sido preenchido, oficiosamente, nos termos do n.º 6.

Artigo 7.º-C

Presunção

Os dados introduzidos no cadastro predial com base no artigo 7.º-A e no n.º 6 do artigo 7.º-B presumem-se corretos até prova em contrário.

Artigo 7.º-D

Normas técnicas

1. Para a operação experimental de execução do cadastro predial na ilha do Sal, fica dispensada a aprovação e publicação no Boletim Oficial das Normas Técnicas na forma a que se refere a alínea a) do n.º 2, conjugado com o n.º 3 do artigo 17.º, todos do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto.

2. O disposto no número anterior não inviabiliza a obrigação do serviço competente adotar as normas técnicas e publicitá-las por outras formas.

Artigo 8.º-A

Reclamação da caracterização provisória

1. As reclamações para a Equipa de Apoio Técnico, por parte dos titulares cadastrais e qualquer outro interessado, relativas à caracterização provisória dos prédios, devem ser apresentadas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do termo do prazo da consulta pública.

2. O projeto de decisão de deferimento de reclamação que implique a alteração da localização das extremas de outros prédios é precedido de audiência prévia dos titulares cadastrais respetivos, os quais dispõem de 10 (dez) dias úteis para se pronunciarem sobre as pretendidas alterações à estrutura predial.”

Artigo 4.º

Revogação

Ficam revogados os artigos 22.º e 33.º do Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho.

Artigo 5.º

Republicação do Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho

É republicado, na íntegra, o Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho, em anexo ao presente diploma, do qual faz parte integrante, com a redação atual.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros de 6 de agosto de 2015.

José Maria Pereira Neves - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte - José Carlos Lopes Correia - Emanuel Antero Garcia da Veiga - Eva Verona Teixeira Andrade Ortet

Promulgado em 18 de Setembro 2015

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

ANEXO

Decreto-lei n.º 37/2014

de 22 de julho

Como é consabido, está em curso o “Projeto de Gestão da Propriedade para a Promoção do Investimento” (LMIP), financiado pelo Governo Americano, através do segundo compacto do *Millennium Challenge Corporation* (MCC), executado pelo *Millennium Challenge Account* – Cabo Verde II (MCA-CV II).

O objetivo principal do Governo é, acima de tudo, melhorar o clima de investimentos em Cabo Verde, refinando o ambiente jurídico e institucional, bem como os procedimentos legais, com vista a criar as condições indispensáveis a uma maior credibilização das informações fundiárias e consequentemente garantir uma maior segurança jurídica das transações imobiliárias no país.

Para que tal aconteça, pretende-se desenvolver e implementar um novo sistema de gestão de informações prediais, na perspetiva da operacionalização do princípio do registo predial obrigatório, introduzido no Código do Registo Predial (CRP), aprovado pelo Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março, cuja implementação dependente da execução do cadastro predial.

Assim, com o financiamento do projeto acima referido, para além das medidas que visam criar as condições legais e institucionais, está previsto para o corrente ano de 2014 o início dos trabalhos de campo de execução do cadastro predial da ilha do Sal, a título experimental, especificando os direitos sobre os bens imóveis e os seus limites físicos, e, posteriormente, nas ilhas da Boa Vista, São Vicente e Maio, escolhidas precisamente por causa do seu elevado potencial de investimento.

Ora, a execução do primeiro cadastro predial de um país é sempre um momento singular na vida da popula-

ção, em especial dos proprietários dos bens imóveis. Pressupõe grandes investimentos financeiros e uma ampla mobilização e envolvimento da sociedade cabo-verdiana, no país e na diáspora, pois, sem a sua participação não se pode garantir o sucesso da operação.

Na verdade, aos titulares de direitos de propriedade sobre bens imóveis e outros direitos reais está reservado um papel fundamental no processo de identificação física do prédio, devendo cada um fazer a competente declaração da propriedade apresentando simultaneamente o título jurídico correspondente, mas também, procedendo à demarcação física do prédio e comparecendo no ato de levantamento cadastral na presença dos confiantes para a definição dos limites da propriedade.

Outrossim, a história da gestão fundiária e imobiliária em Cabo Verde indica-nos uma séria probabilidade da operação de execução do cadastro predial deparar com um elevado número de situações de cadastro diferido pela impossibilidade de provar o direito com um título precisamente pelo facto de existirem na sociedade cabo-verdiana muitos direitos informais, ou seja, transmissões *inter vivos* ou *mortis causa* inválidas porque adquiridas através de um negócio jurídico ou operação ferida do vício de forma por preterição da forma prescrita na lei - a escritura pública.

São, portanto, dois aspetos cruciais para o sucesso da reforma em curso, ou seja, (i) a necessidade de garantir a participação massiva de todos os interessados na operação de execução do cadastro e, subsequentemente, (ii) incentivar a formalização massiva dos direitos que se relevarem informais, na perspetiva da implementação do registo predial obrigatório, medida tida por fundamental no incremento da segurança jurídica da propriedade.

Para o efeito, levou-se a cabo um estudo legal que deteve de forma aprofundada sobre o quadro legal de gestão da terra em Cabo Verde que propôs um conjunto de medidas que enforma uma reforma legislativa profunda a desenvolver no curto, médio e longo prazo.

No imediato, importa criar as condições legais e institucionais que permitam realizar, com sucesso, a primeira experiência piloto de execução do cadastro predial na ilha do Sal, cujo início está previsto para meados deste ano, e, posteriormente, nas demais ilhas contempladas no âmbito do financiamento dos Estados Unidos da América, através do *Millennium Challenge Corporation* (MCC).

Neste sentido, este diploma adota um conjunto de medidas legislativas especiais, designadamente, no concernente à operação de execução do cadastro predial; à regularização fundiária nas áreas urbanas de génese ilegal (AUGI); ao registo predial oficioso ou em casos especiais, de entre outros, com preterição do princípio do trato sucessivo; a adoção de medidas excecionais facilitadora da remição do foro no regime de aforamento, com vista à aquisição da propriedade plena; bem como a criação de incentivos administrativos em termos de redução ou isenção de emolumentos notariais e de registo, no quadro de formalização de direitos de propriedade e outros direitos reais secundários adquiridos com violação da forma legalmente prescrita para o negócio imobiliário.

Na perspetiva do reforço da equidade do género, esta lei vem impor a obrigação de inscrever em nome dos dois cônjuges, no âmbito do processo de execução do cadastro predial, os prédios que, à luz da lei, sejam reconhecidamente bens comuns ou em condições de serem reconhecidos como tal, por exemplo, no caso de união de facto durável.

Concomitantemente, procedeu-se, através de diploma próprio, à alteração pontual de alguns diplomas legais vigentes no nosso ordenamento jurídico em aspetos tidos por críticos em termos de segurança jurídica, logo, indispensáveis e inadiáveis na perspetiva do incremento de maior rigor e transparência na utilização dos processos fundamentais de formalização de direitos, no quadro da operação de execução do cadastro predial, quais sejam os institutos da justificação notarial, da justificação administrativa e da habilitação de herdeiros, bem como do registo predial. Referimo-nos aos seguintes diplomas:

- O Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto (regime jurídico do cadastro predial);
- O Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Notariado;
- O Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 35/2008, de 27 de outubro, que estabelece o regime dos bens patrimoniais do Estado;
- O Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Registo Predial; e
- O Código Civil, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 12-C/97, de 30 de junho.

No demais, as soluções aqui apresentadas estão devidamente fundamentadas no Relatório das Lacunas Legais” elaborado no quadro da assistência técnica desenvolvida no quadro do segundo compacto do *Millennium Challenge Corporation* (MCC) e visando a “Preparação da base jurídica para o Registo Sistemático”, pelo que, tal documento faz parte integrante da presente proposta.

Este regime é aplicável a título experimental na ilha do Sal e, subsequentemente, nas ilhas da Boa Vista, São Vicente e Maio, devendo ser permanentemente avaliado e adequado à realidade emergente da nossa primeira experiência de execução do cadastro predial em Cabo Verde.

Ouvida a Associação Nacional dos Municípios Cabo-verdianos.

Assim:

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições preliminares

Artigo 1.º

Objeto

O presente Decreto-lei estabelece o regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Decreto-lei aplica-se às ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 3.º

Conceitos

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) “Áreas Urbanas de Génese Ilegal” (AUGI), os prédios ou conjuntos de prédios contíguos, independentemente da sua titularidade que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento ou ocupação espontânea, através de assentamentos informais, destinadas a construções ilegais até à data da entrada em vigor do presente diploma, e que nos respetivos planos urbanísticos estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável;
- b) “Certidão de Identificação Predial” (CIP), o documento público que certifica os dados físicos, económicos e jurídicos dos prédios constantes do sistema de informação predial.
- c) “Regularização fundiária da posse”, o processo negocial de reconhecimento de direitos sobre a terra na sequência de uma ocupação de terrenos alheios com construções clandestinas destinadas a habitação própria;
- d) “Validação informática”, o ato pelo qual uma entidade competente, através de meios tecnológicos, ratifica ou confirma a veracidade de informação da sua competência introduzida no sistema de informação predial;
- e) “Remissão do foro”, é um processo pelo qual se dá a confusão na mesma pessoa, o foreiro, dos domínios direto e útil do prédio adquirindo desta forma o direito de propriedade plena sobre o prédio detido em regime de aforamento.

CAPÍTULO II**Regime jurídico do cadastro predial**

Artigo 4.º

Trabalhos de campo e recolha de informações

1. A entidade executante do cadastro predial pode, se a situação no terreno o justificar, proceder à recolha de informações relevantes para o cadastro predial através de visitas domiciliárias, sem prejuízo do princípio da inviolabilidade de domicílio constitucionalmente consagrado, ou de pontos de encontros previamente determinados das povoações e bairros da ilha.

2. O disposto no número anterior abrange, designadamente, a sensibilização dos titulares cadastrais para o ato de demarcação, a recolha de documentos que provam a titularidade do direito, bem como o apoio aos grupos vulneráveis na identificação física do seu prédio e reconhecimento do respetivo direito, designadamente os

diferentes possuidores informais e detentores de direitos reais secundários tais como aforamento, direito de usufruto e direito de superfície.

3. O serviço central responsável pela gestão do património do Estado e a Câmara Municipal territorialmente competente têm o direito de participar, ao lado da entidade executante, nos trabalhos de campo e de gabinete.

4. Para efeitos do disposto no número anterior, a entidade executante facultará aquelas entidades públicas, com a antecedência necessária, informações sobre o seu programa de trabalho.

5. A Câmara Municipal competente criará as condições adequadas para, sem quaisquer formalidades e burocracias e ao longo de toda a operação de execução do cadastro predial, assegurar o livre acesso das entidades públicas e privadas à informação constante do registo matricial, através da consulta direta dos livros e fornecendo informação específica, sempre que solicitada, designadamente para confirmar ou infirmar a veracidade, correção e legalidade dos dados constantes do Sistema de Informação Municipal (SIM).

Artigo 4.º-A

Alterações físicas operadas nos prédios

A Câmara Municipal deve, no decurso da operação de execução do cadastro predial, comunicar obrigatoriamente ao serviço central responsável pelo cadastro, preferencialmente por via eletrónica, no prazo máximo de 5 dias úteis, contados a partir do facto, as alterações físicas operadas nos prédios, acompanhado dos elementos de suporte.

Artigo 4.º-B

Comunicação de informações

As informações a que se refere o artigo 11.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que aprova o Regulamento do Regime Jurídico do Cadastro Predial, devem ser comunicadas ao serviço central responsável pelo cadastro e/ou à Câmara Municipal, conforme couber, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data da verificação do facto.

Artigo 5.º

Terrenos e outros prédios do domínio privado e público do Estado e dos Municípios

1. O serviço central responsável pela gestão do património do Estado e a Câmara Municipal competente ficam obrigados a disponibilizar ao serviço central responsável pelo cadastro e à entidade executante, antes da data prevista para o início da operação de demarcação dos prédios, todas as informações disponíveis, designadamente físicos e jurídicos, relativamente aos terrenos e outros prédios do domínio privado e público do Estado e do Município.

2. As Câmaras Municipais competentes devem ainda colocar à disposição das entidades referidas no artigo anterior todas as informações físicas e jurídicas dos terrenos do domínio privado da autarquia local objeto de transmissão a favor de terceiros, independentemente da forma de disposição.

Artigo 6.º

Contratação da entidade executante

1. A entidade executante do cadastro predial nas ilhas alvo pode ser contratada pelo *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II* (MCA-CV II), através de seleção por concurso público, sem prejuízo da sua responsabilização técnica e contratual perante o serviço central responsável pelo cadastro.

2. O contrato entre o *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II* (MCA-CV II) e a entidade executante não dispensa o serviço central responsável pelo cadastro de credenciar esta, por despacho publicado no *Boletim Oficial*, para executar o cadastro predial.

Artigo 7.º

Apoio na regularização ou formalização de direitos

A entidade executante, com o apoio da Equipa de Apoio Técnico, deve, a todo o tempo, esclarecer os titulares cadastrais, cujos direitos de mostram informais, os mecanismos de regularização ou formalização do respetivo direito utilizando para o efeito as ferramentas legais disponibilizadas no quadro do “*Projeto de Gestão da Terra para a Promoção do Investimento*”, coordenado pelo *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II* (MCA-CV II).

Artigo 7.º-A

Demarcação dos prédios

1. A demarcação dos prédios deve ocorrer, preferencialmente, até o fim do prazo de declaração de titularidade do direito.

2. O incumprimento por parte do titular cadastral da obrigação de proceder à prévia demarcação do prédio, nos prazos e condições legais, não inviabiliza a prossecução do processo de execução do cadastro predial, devendo, neste caso, a entidade executante fazer o levantamento dos limites físicos do prédio com base nas confrontações patentes nas evidências, a declaração de titularidade e demarcação dos confinantes, bem como outras informações recolhidas durante os trabalhos de campo.

Artigo 7.º-B

Declaração de titularidade

2. A declaração de titularidade deve ser apresentada dentro dos 30 (trinta) dias úteis posteriores à data do início oficial da operação de execução do cadastro predial.

2. O prazo fixado no n.º 1 é acrescido de uma dilação de 5 (cinco) dias úteis, quando o titular cadastral comprovar que reside no estrangeiro.

3. Os titulares cadastrais podem remeter a declaração de titularidade por meios eletrónicos, via internet.

4. No caso do número anterior, a declaração de titularidade deve ser devidamente preenchida e assinada de acordo com o documento de identidade do declarante cuja cópia será igualmente anexada, sob pena de rejeição da declaração.

5. O início do procedimento de retificação por parte da entidade executante de discrepâncias eventualmente existentes entre o teor das declarações de titularidade relativamente à realidade física, à descrição predial e à inscrição matricial é comunicado aos titulares cadas-

trais ou ao respetivo representante para, no prazo que lhe for determinado, nunca superior a 5 (cinco) dias úteis, prorrogável por mais 5 (cinco) dias úteis, a pedido do interessado, devidamente fundamentado, prestarem os esclarecimentos e apresentarem a documentação necessária à retificação da discrepância.

6. Se o titular cadastral, nos prazos e condições determinados por lei, não cumprir a sua obrigação de apresentar voluntariamente a declaração de titularidade do prédio, para efeitos de inscrição no cadastro predial e registo predial, a entidade executante pode suprir a omissão preenchendo oficiosamente o formulário, sempre que esteja na posse de evidências, designadamente as constantes do Registo Matricial e ou do Registo Predial.

7. No caso previsto no número anterior, da declaração preenchida pela entidade executante deve constar a fonte das evidências, a sua natureza oficiosa, bem como a identificação da pessoa que a preencheu.

8. O disposto no n.º 1 não impede nem isenta o titular cadastral da obrigação de apresentar a sua declaração de titularidade até 10 dias úteis antes da data marcada para a exposição e consulta pública, mesmo que o formulário já tenha sido preenchido, oficiosamente, nos termos do n.º 6.

Artigo 7.º-C

Presunção

Os dados introduzidos no cadastro predial com base no artigo 7.º-A e no n.º 6 do artigo 7.º-B presumem-se corretos até prova em contrário.

Artigo 7.º-D

Normas técnicas

1. Para a operação experimental de execução do cadastro predial na ilha do Sal, fica dispensada a aprovação e publicação no Boletim Oficial das Normas Técnicas na forma a que se refere a alínea a) do n.º 2, conjugado com o n.º 3 do artigo 17.º, todos do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto.

2. O disposto no número anterior não inviabiliza a obrigação do serviço competente adotar as normas técnicas e publicitá-las por outras formas.

Artigo 8.º

Exposição e consulta pública

1. A caracterização provisória dos prédios abrangidos pela operação de execução do cadastro nas ilhas alvo é obrigatoriamente objeto de exposição e consulta pública, nos termos da lei, podendo ser realizada em atos e datas diferentes, uma para cada Freguesia ou outra divisão e delimitação, desde que devidamente determinada e publicitada.

2. A exposição e consulta pública devem ser publicitadas pelo serviço central responsável pelo cadastro ou outra entidade executante com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, nos termos do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro.

3. A exposição e consulta pública devem ter uma duração mínima de 20 dias úteis.

Artigo 8.º-A

Reclamação da caracterização provisória

1. As reclamações para a Equipa de Apoio Técnico, por parte dos titulares cadastrais e qualquer outro interessado, relativas à caracterização provisória dos prédios, devem ser apresentadas no prazo máximo de 10 (dez) dias uteis, contados do termo do prazo da consulta pública.

2. O projeto de decisão de deferimento de reclamação que implique a alteração da localização das extremas de outros prédios é precedido de audiência prévia dos titulares cadastrais respetivos, os quais dispõem de 10 (dez) dias uteis para se pronunciarem sobre as pretendidas alterações à estrutura predial.

Artigo 9.º

Áreas em conflito

1. A falta de acordo entre confinantes quanto aos limites dos respetivos prédios não determina automaticamente a sua integração no cadastro diferido, podendo os prédios em causa serem cadastrados com exclusão da área em conflito.

2. Uma vez resolvido o conflito, os prédios em causa serão objeto de atualização do cadastro predial e, consequentemente, no registo predial.

Artigo 10.º

Publicidade da escritura pública de justificação notarial e de habilitação de herdeiros

1. Fica dispensada a obrigação prevista na alínea *a)* do n.º 2 do artigo 100.º, bem como nos n.ºs 3 e 4 do artigo 86.-A, todos do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, concernente à publicação nos jornais dos extratos das escrituras de justificação notarial ou escrituras de habilitação de herdeiros, conforme for o caso, celebradas no quadro dos trabalhos de campo de clarificação de direitos e limites físicos dos prédios da operação de execução do cadastro predial, que se revelarem necessárias para a justificação de direitos informais ou prova da condição de herdeiro e partilha de herança jacente, por parte dos titulares cadastrais, com vista ao registo predial obrigatório.

2. Sem prejuízo do disposto nas alíneas *b)* a *e)* do n.º 2 do artigo 100.º do Código do Notariado, o extrato do conteúdo dos atos notariais referidos no número anterior devem ainda ser publicitados através de afixação de editais em todos os locais apropriados dos edifícios públicos, designadamente nas sedes dos serviços desconcentrados do Estado na ilha em causa e no local onde tiver funcionado a Equipa de Apoio Técnico (EAT).

3. Nos casos previstos no n.º 1, o prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 101.º, conta-se a partir do fim do prazo previsto no n.º 1 do artigo 100.º, todos do Código do Notariado.

4. Para efeitos do presente Decreto-lei, integram o conceito de “direitos informais” as transmissões imobiliárias inter vivos ou mortis causa realizadas por acordo verbal ou escrito particular, ou seja, com preterição da forma legal.

5. O disposto no n.º 1 aplica-se apenas aos atos notariais praticados dentro do prazo previsto no artigo 31.º.

CAPÍTULO III

Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)

Artigo 11.º

Delimitação

1. Antes do início da operação de execução do cadastro em cada uma das ilhas alvo, os serviços centrais responsáveis pelo cadastro e pelo urbanismo, em articulação com a Câmara Municipal competente e a entidade executante, devem proceder à delimitação territorial do perímetro de todas as AUGI, salvo se a delimitação já estiver prevista em plano urbanístico devidamente ratificado pelo Governo.

2. A delimitação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) deve ser aprovada pela Assembleia Municipal competente, ratificada e publicada por Portaria do membro do Governo responsável pelo setor do ordenamento do território e planeamento urbanístico.

Artigo 12.º

Identificação dos possuidores de construções clandestinas

No processo de execução do cadastro predial, a entidade executante deve, em especial, recolher as seguintes informações:

- a) A identidade do possuidor chefe de família e o seu agregado familiar;
- b) A forma de aquisição do lote, designadamente compra ou ocupação espontânea;
- c) A data de ocupação ou aquisição do lote e da construção da habitação;
- d) A área ocupada e os seus confinantes;
- e) Outras informações definidas no Manual de Operações.

Artigo 13.º

Legalização

1. A Câmara Municipal pode desenvolver campanhas de legalização das construções clandestinas em terrenos do domínio privado da Autarquia Local e, nas condições previstas no artigo seguinte, nos terrenos do domínio privado do Estado.

2. Do processo de legalização deve constar os seguintes documentos:

- a) Planta de localização do lote de terreno com as coordenadas topográficas;
- b) Contrato de constituição do direito de superfície, aforamento ou compra e venda;
- c) Certidão de inscrição do prédio na matriz predial.

3. A Câmara Municipal deve promover oficiosamente junto da Conservatória do Registo Predial competente, logo após a conclusão do processo, o registo predial dos prédios legalizados a favor do adquirente, sem quaisquer custos, designadamente em termos de emolumentos, para o interessado.

Artigos 14.º

Regularização fundiária da posse

1. Os terrenos do domínio privado do Estado e das Autarquias Locais existentes dentro das AUGI e ocupados pelas construções ilegais podem, mediante prévio processo de regularização fundiária da posse, serem cedidas aos ocupantes em regime de direito de superfície, aforamento ou direito de propriedade, mediante contrato a assinar, nos termos previstos na lei de solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, e no Código Civil.

2. O Governo garante a transferência dos terrenos, comprovadamente do domínio privado do Estado e situados dentro das AUGI, para o domínio privado do competente Município, nos termos da lei de solos, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, mediante apresentação de projeto de reconversão e legalização das habitações.

3. Os terrenos da titularidade de terceiros serão objeto de negociação entre o interessado e o privado ou entre este e o Município podendo envolver a transmissão onerosa ou gratuita a favor da Autarquia Local ou permuta, através da atribuição ao privado de lotes com idêntica área noutras zonas.

4. As construções ilegais relativamente às quais existam processos pendentes nos Tribunais instaurados por alegados proprietários dos terrenos não serão objeto de abertura de qualquer processo de reconversão e regularização, enquanto não houver uma decisão judicial transitada em julgado, incluindo transação entre as partes devidamente homologada pelo juiz do processo.

5. As construções clandestinas em terrenos do domínio privado do Estado, objeto de regularização fundiária por parte da Câmara Municipal, serão objeto de análise por parte dos serviços centrais responsáveis pelo cadastro, urbanismo e património do Estado, em articulação com os serviços municipais, com vista ao reconhecimento definitivo da titularidade.

6. As construções clandestinas referidas no número anterior podem ser descritas e inscritas na Conservatória do Registo Predial, com dispensa do princípio do trato sucessivo, mediante a apresentação de declaração conjunta dos serviços referidos no número anterior.

CAPÍTULO IV**Regime de aforamento**

Artigo 15.º

Regime especial de remição do foro

Os prédios em regime de aforamento localizados nas áreas cadastradas ficam sujeitos ao regime especial de remição do foro previsto nos artigos seguintes sendo-lhes inaplicável o regime geral de remição do foro estabelecido pelo Decreto-lei n.º 25/99, de 10 de maio.

Artigo 16.º

Remição do foro

1. A Câmara Municipal promove, relativamente às áreas cadastradas, a remição oficiosa do foro a favor do

foreiro dos lotes de terrenos cadastrados que tenham sido por ela concedidos em regime de aforamento e no qual tenha sido construído ou esteja em construção prédio urbano.

2. A Câmara Municipal pode ainda remir o foro dos lotes de terreno sem qualquer aproveitamento, desde que o foreiro comprove documentalmente recursos próprios ou a sua intenção de recorrer ao crédito bancário para, num prazo a acordar, edificar a sua habitação própria.

3. Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal pode exigir do foreiro uma declaração emitida pelo banco na qual este atesta o depósito de recursos próprios ou o pedido e a decisão de conceder o respetivo crédito.

4. A Câmara Municipal pode condicionar a produção de efeitos da remissão do foro à apresentação do contrato de mútuo com o Banco e disponibilização do crédito.

Artigo 17.º

Preço da remição

1. O preço da remição é pago em dinheiro e corresponde a vinte vezes o último foro anual vencido.

2. O foreiro pode optar por efetuar o pagamento do preço da remição no máximo de vinte prestações anuais, declarando-o por escrito ao senhorio.

3. A mora no pagamento de qualquer das prestações implica o pagamento da mesma em dobro mas não o vencimento da totalidade do preço da remição.

Artigo 18.º

Efeitos

1. A remição do foro tem por efeitos a atribuição ao foreiro do direito de propriedade plena e a extinção do aforamento sobre o prédio nos termos do Código Civil.

2. Os efeitos da remição do foro produzem-se com o pagamento total do valor a que se refere o artigo anterior.

Artigo 19.º

Registo predial obrigatório

A remição do foro está sujeita a registo predial obrigatório que deve ser promovido pela Câmara Municipal estando isento de emolumentos notariais e de registo.

Artigo 20.º

Casos omissos

Nos casos omissos é aplicável o regime geral da enfiteuse estabelecido no Código Civil, bem como, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei de Solos, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.

CAPÍTULO V**Registo predial**

Secção I

Harmonização entre o registo matricial e o registo predial

Artigo 21.º

Terrenos vagos e sem dono conhecido

1. Os terrenos vagos e sem dono conhecido identificados fisicamente durante a operação de execução do cadastro

predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio e que, comprovadamente, não tenham entrado na posse reconhecível de outras entidades públicas ou privadas, nos termos da lei, devem ser inscritos no cadastro predial em nome do Estado, ao abrigo do artigo 69.º da Lei de Solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.

2. Os terrenos previstos no artigo anterior podem ser objeto de registo provisório por dúvidas, a favor do Estado, sem prejuízo do direito de recurso administrativo e impugnação judicial por parte do eventual titular do direito lesado.

3. No caso de recurso administrativo ou impugnação judicial, o recorrente ou impugnante goza de isenção de preparos e de custas a final, se a sua pretensão vier a ser julgada procedente.

4. Para efeitos do presente diploma entende-se por terreno vago e sem dono conhecido os lotes ou áreas de terrenos sem qualquer ocupação ou aproveitamento e relativamente ao qual não existe ou não são conhecidos os respetivos titulares do direito inscrito nem no registo predial nem na matriz predial, nos termos da lei.

5. O disposto no presente artigo não prejudica o direito de, nos termos gerais, o eventual titular do direito lesado intentar a ação de reivindicação da propriedade a todo o tempo.

Artigo 22.º

(Revogado)

Secção II

Registo predial excecional a favor de terceiros com dispensa do princípio do trato sucessivo

Artigo 23.º

Terrenos do domínio privado do Estado vendidos pelos Municípios

1. Podem ser objeto de inscrição no registo predial a favor dos atuais possuidores, com dispensa dos princípios da legitimação e do trato sucessivo, previstos no Código do Registo Predial, mediante prévia convalidação pelas autoridades competentes, sob proposta da Equipa de Apoio Técnico, os lotes de terrenos para edificação urbana, já edificados ou não, que fazem parte do domínio privado do Estado vendidos ilegalmente pelos Municípios a terceiros, por escritura pública celebrada até 31 de dezembro de 2013, desde que o prédio tenha sido inserido no cadastro predial.

2. A convalidação é da competência do departamento governamental responsável pelo Património do Estado, baseia-se nas informações recolhidas durante o processo de execução do cadastro predial e reveste a forma de despacho ou validação informática.

3. O registo é lavrado oficiosamente, quando todas as informações referidas no número anterior constem das bases de dados do sistema de informação predial, ou a requerimento do interessado.

4. O Conservador pode exigir a apresentação de outros documentos essenciais ou complementares que não constem do sistema de informação predial, designadamente, a cópia original da escritura pública outorgada entre o titular do direito e a Câmara Municipal.

5. O disposto no presente artigo não inviabiliza as ações legais, designadamente em termos de declaração da invalidade do negócio jurídico entre a Câmara Municipal e o particular e a correspondente responsabilidade civil que ao caso couber.

Artigo 24.º

Prédios em situação de herança jacente

Os prédios que, à data do início da operação de execução do cadastro predial, fazem parte de herança jacente, possuídos por presumíveis herdeiros de forma informal e inscritos no registo predial e ou na matriz predial em nome de um dos autores da sucessão, podem ser inscritos no cadastro predial e registados na Conservatória do Registo Predial em nome do atual herdeiro, com dispensa das sucessivas transmissões intermédias não formalizadas, mediante a apresentação da escritura pública de habilitação notarial de herdeiros.

Secção III

Registo predial oficioso

Artigo 25.º

Registo obrigatório dos prédios cadastrados

1. Os prédios cadastrados omissos na Conservatória do Registo Predial devem ser sujeitos a registo predial oficioso obrigatório, logo após a sua caracterização definitiva, devendo os responsáveis máximos dos serviços centrais responsáveis pelo registo predial ou cadastro predial promover o respetivo registo, caso necessário.

2. O disposto no número anterior inclui os atos de averbamento do registo predial, sempre que, do levantamento cadastral, resulte informações não totalmente coincidentes com os que constam da descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, designadamente, a área e os confiantes.

3. Para efeitos do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Registo Predial, a prioridade do registo dos prédios referidos no número 1 é determinada pela data da declaração de titularidade, ainda que seja meramente oficiosa.

4. Os prédios inseridos no cadastro predial sem a prévia declaração de titularidade e ou demarcação física por parte do titular cadastral, quando omissos na Conservatória do Registo Predial, ficam sujeitos a inscrição provisória por natureza no Registo Predial a favor do respetivo titular.

Artigo 26.º

Prédios integrados no cadastro diferido

Os prédios integrados no cadastro diferido são submetidos oficiosamente a registo predial pelas seguintes entidades:

- a) O serviço central responsável pelo cadastro e a Câmara Municipal, quando tenham conhecimento de acordo ou decisão judicial sobre a resolução de um conflito sobre os limites da propriedade;
- b) A Câmara Municipal, quando aos prédios objeto de remissão do foro a favor do foreiro, nos termos do presente Decreto-lei;
- c) O Notário que intervenha na escritura de justificação notarial, depois de ultrapassado o prazo de impugnação.

CAPÍTULO VI

Certificação de dados contidos no sistema de informação predial

Artigo 27.º

Certidões e outros documentos suscetíveis de serem gerados pelos sistemas informáticos

Os responsáveis e funcionários dos serviços públicos, designadamente os Notários, Conservadores, membros da Equipa de Apoio Técnico e outros agentes envolvidos na operação de execução do cadastro, devem abster-se de exigir aos outorgantes, utentes e serviços intervenientes a informação e documentação, necessários à celebração de atos ou prova de direitos sobre os prédios, suscetíveis de serem gerados automaticamente pelos sistemas de informação predial, devendo consultá-los e ou disponibilizá-los, podendo embora cobrar pelos seus custos, nos termos da lei.

Artigo 28.º

Certidão de Identificação Predial

1. A emissão da Certidão de Identificação Predial (CIP) compete à Conservatória do Registo Predial, ao serviço central responsável pelo cadastro e aos Municípios, podendo a competência ser delegada noutras entidades públicas, designadamente a Casa do Cidadão e demais serviços centrais e descentralizados do Estado, bem como entidades privadas, através de contratos e acordos de níveis de serviço estabelecidos para o efeito.

2. A validação das informações físicas, económicas e jurídicas do prédio cabe às diferentes entidades competentes em razão da matéria.

3. A Certidão de Identificação Predial (CIP) constitui título juridicamente válido para todos os efeitos legais e possui força probatória plena relativamente aos direitos, ónus ou encargos inscritos sobre o prédio nos termos gerais.

4. Os Notários, Conservadores e outros oficiais dos registos e notariado, sempre que intervenham em atos ou contratos que exijam a apresentação da Certidão de Identificação Predial (CIP) relativa a prédios objeto desses atos, contratos ou factos, podem obtê-la por via eletrónica e, quando solicitado, entregá-la ao proprietário ou sujeito passivo.

5. A Certidão de Identificação Predial (CIP) tem validade permanente, salvo quando ocorrer qualquer alteração das informações nela contidas.

6. A Certidão de Identificação Predial (CIP) substitui, para todos os efeitos legais, a certidão matricial e a certidão predial, bem como a cédula cadastral prevista no artigo 15.º do regime jurídico do cadastro predial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto.

CAPÍTULO VII

Incentivos em termos de encargos administrativos

Artigo 29.º

Isenção de emolumentos de atos notariais

1. Os atos notariais destinados à formalização da transmissão imobiliária, *inter vivos* ou *mortis causa*,

subsequentes à operação de execução do cadastro predial que tenha integrado um determinado prédio no cadastro diferido, por preterição de formalidades legais na sua transação imobiliária ou por suscitar dúvidas quanto à sua titularidade, ficam isentos de emolumentos notariais, devidos à luz do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro, dentro do prazo previsto no artigo 31.º.

2. Ficam igualmente isentos de emolumentos notariais os atos notariais indispensáveis ao reconhecimento da união de facto ou transmissão e constituição do direito de propriedade sobre prédio adquirido na constância da união de facto não reconhecida, mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade, com vista à inscrição do mesmo no cadastro predial e registo a favor de ambos os conviventes.

Artigo 30.º

Isenção ou redução de emolumentos de atos de registo

1. Os atos de registo relativos à primeira descrição e inscrição de prédios cadastrados no Registo Predial, bem como os averbamentos no âmbito da operação de execução do cadastro predial, ficam isentos dos emolumentos registrais, devidos à luz do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro, se vierem a ser registados na Conservatória do Registo Predial no prazo máximo de dois anos, e tiverem um valor matricial igual ou inferior a 6.000.000\$00 (seis milhões de escudos).

2. Se o prédio tiver valor matricial superior a 6.000.000\$00 (seis milhões de escudos) os emolumentos referidos no artigo anterior são reduzidos em cinquenta porcentos (50%).

3. Estão igualmente isentos de emolumentos os atos de registo da remição do foro, nos termos do presente diploma.

4. Fica ainda isento de emolumentos registrais os atos de reconhecimento registral da união de facto, com vista à inscrição no cadastro predial e registo, a favor de ambos os conviventes, de prédio adquirido na constância da união de facto mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade.

Artigo 31.º

Prazo

As isenções e reduções de emolumentos por atos notariais e de registo previstos nos artigos 29.º e 30.º vigoram por um período de dois anos contados a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial em cada uma das ilhas referidas no n.º 1 do artigo 1.º.

Artigo 32.º

Exclusão

A isenção e redução de emolumentos previstos nos artigos anterior não se aplicam a prédios cujos proprietários sejam titulares de mais do que um imóvel na ilha objeto de operação de execução do cadastro predial.

Artigo 33.º

(Revogado).

Artigo 34.º

Salvaguarda de direitos adquiridos por funcionários

A concessão da isenção ou redução de emolumentos de atos notariais ou de registo previsto no presente Capítulo não prejudica a sua contabilização para efeitos de cálculo do direito de participação emolumentar dos funcionários dos Cartórios Notariais e Conservatórias de Registos.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 35.º

Falta justificada

Consideram-se justificadas duas faltas dadas ao serviço, do setor público ou privado, por parte do titular cadastral, para participar no ato de demarcação de prédio, como titular do direito e confinante, desde que a entidade patronal tenha sido previamente informado pelo trabalhador.

Artigo 36.º

Equidade de género na inscrição cadastral

No processo de declaração e inscrição dos titulares cadastrais, relativamente a prédios que, à luz da lei, sejam bens comuns ou suscetíveis de serem reconhecidos como tal, estes devem ser inscritos em nome dos dois cônjuges ou unidos de facto devendo, para o efeito, ser exigida a apresentação de documentos de identidade e de casamento ou reconhecimento da união de facto, caso não seja possível ter acesso a estas informações através das bases de dados da administração pública.

Artigo 37.º

Aldeamentos turísticos

Parra efeitos de cadastro predial, aplica-se aos aldeamentos turísticos, com as necessárias adaptações, o regime da propriedade horizontal.

Artigo 38.º

Período experimental

O presente regime especial deve ser objeto de reavaliação permanente, em especial, no período que medeia entre o término da execução do cadastro predial piloto na ilha do Sal e início da operação noutra ilha, com vista à sua adaptação à realidade.

Artigo 39.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio na data do início da operação de execução do cadastro predial em cada uma delas.

Aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Maio de 2014.

José Maria Pereira Neves - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte - José Carlos Lopes Correia - Emanuel Antero Garcia da Veiga - Eva Verona Teixeira Andrade Ortet.

Promulgado em 18 de Julho de 2014

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA

Decreto-lei n.º 53/2015

de 24 de Setembro

O setor da Comunicação Social em Cabo Verde tem conseguido ganhos importantes nos últimos anos, resultantes de um conjunto de medidas de políticas encetadas, com realce para a melhoria do ambiente de liberdade dos média, a modernização tecnológica do setor, a crescente oferta formativa e a atualização legislativa.

Impõe-se, nesta senda, proceder à uma reorganização e à renovação do tecido empresarial do setor das comunicações, que passam pela unificação da gestão do setor público da comunicação social, atualmente constituído pela Rádio Televisão Cabo-verdiana, S.A (RTC, S.A.) e pela Inforpress, S.A.

Assim, entende o Governo, criar, ao abrigo do presente diploma, as condições necessárias para a constituição de um operador nacional de comunicação social, que passa a acumular, pela respetiva fusão, as empresas Rádio Televisão Cabo-verdiana, S.A. (RTC, S.A.) e Agência Noticiosa Inforpress, S.A, cujo capital de ambas é totalmente detido pelo Estado.

A reunião destas duas empresas resulta da fusão, por incorporação, da Inforpress, S.A. na RTC, S.A, mediante a transferência global do património da Inforpress, S.A. para a RTC, S.A.

Concluído o processo de fusão, passa a sociedade incorporante a ser encarregue tanto do serviço público de rádio e televisão como do serviço de agência noticiosa e, acima de tudo, da gestão de todo o setor público da comunicação social.

Assim, visa-se, com esta operação, dotar Cabo Verde de um operador nacional da comunicação social, garantindo-se, portanto, a racionalização dos meios, aproveitando-se sinergias existentes e complementando-se o serviço público, com indubitáveis ganhos para os consumidores.

Neste contexto, pelo presente diploma, define-se os termos em que a Inforpress, S.A. se incorpora, por fusão, na RTC, S.A, e tendo em conta a reorganização do tecido empresarial do setor público da comunicação social, adopta, em conformidade, o regime da RTC, S.A., que, por seu turno, designar-se-á RTCI, S.A. (Rádio Televisão Cabo-verdiana e Inforpress, S.A), por passar a ter, também, a componente da prestação de serviço de agência noticiosa.

Nestes termos,

No uso da faculdade conferida pela alínea *a)* do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma estabelece os termos em que a Inforpress, S.A. se incorpora, por fusão, na Rádio Televisão Cabo-verdiana, S.A. (RTC, S.A.), altera a denominação