

CHEFIA DO GOVERNO

Secretaria-Geral

Republicação

Por ter saído de forma inexacta o Decreto-Legislativo nº 3/2008, de 13 de Outubro, republica-se:

Decreto-Legislativo nº 3/2008

de 13 de Outubro

O cadastro constitui uma infra-estrutura indispensável ao desenvolvimento do país e, hoje em dia, a consciência desta realidade é cada vez maior. Isso mesmo foi reconhecido pelo I Fórum Nacional do Ordenamento do Território, ao recomendar a elaboração e aprovação de uma lei de cadastro, que estabeleça a metodologia de base e a elaboração do cadastro rústico e urbano. No entanto, esta constatação é antiga, e pode dizer-se que surgiu desde a independência, não obstante a tendência para o agravamento da situação nos últimos anos.

As preocupações actuais dos serviços centrais do Estado são decorrentes da insegurança jurídica actualmente existente no respeitante à correcta identificação dos prédios, incluindo a sua localização, com reflexos directos e imediatos no avolumar dos conflitos relativos à propriedade, na incerteza sobre os negócios jurídicos celebrados, na falta de actualização e cobrança do imposto sobre o património e no desincentivo aos investimentos de nacionais e estrangeiros. Esta situação é agravada pelo facto de não haver uma adequada articulação entre os diversos serviços públicos, seja no que tange à troca de informações que permite a obtenção de dados actualizados e seguros sobre os direitos, ónus e encargos que incidem sobre um dado prédio, seja no tocante às reformas institucionais.

A presente lei do cadastro tem como objectivo equacionar e resolver o principal problema actualmente existente nesse domínio: inexistência de um quadro normativo claro e completo que permite dar início aos trabalhos de execução do cadastro e pôr fim gradualmente a todos os citados inconvenientes.

Os trabalhos de execução, renovação e conservação do cadastro são considerados de natureza permanente e de elevado interesse público e este princípio acarreta especiais responsabilidades para as entidades públicas, pois é a partir da qualidade dos trabalhos realizados que se obtém segurança e confiança no comércio jurídico e se garante que as políticas públicas são concebidas com base em informações correctas sobre o território, devendo o Estado criar e manter actualizado um registo informatizado do qual constam todos os prédios cadastrados no território nacional.

Assim, a caracterização de um prédio é dada através da sua localização administrativa e geográfica, configuração geométrica e área, acrescida da exigência de cada prédio ser identificado através de um código numérico unívoco, designado por número de identificação de prédio (NIP), cuja utilização é obrigatória em todos os documentos públicos.

Por cada prédio cadastrado é emitida uma cédula cadastral, que deve conter o respectivo NIP, a identificação do titular cadastral, a sua representação gráfica e os elementos físicos e económicos; a cédula cadastral é de apresentação obrigatória em todos os actos notariais e demais actos praticados perante a Administração Pública relativos a prédios localizados em área cadastrada, não podendo nenhum acto ser praticado sem a exibição desse documento. Com esta medida, pretende-se resolver definitivamente a insegurança que reina na Administração relativamente à exacta configuração física dos prédios. Note-se que esta exigência diz respeito aos prédios cadastrados, pois como norma transitória estatuiu-se a obrigatoriedade da apresentação de planta topográfica ou de planta cadastral elaborada a partir de ortofotomapas.

Ao Estado foi atribuída toda a responsabilidade no domínio cadastral, partindo da consideração de que o cadastro é uma questão de relevante interesse nacional, imprescindível para a obtenção de informações fidedignas sobre o território e a elaboração de políticas públicas alicerçadas em dados sólidos; para além disso, pode constituir a única maneira de se obter uniformidade e qualidade na elaboração dos trabalhos cadastrais. Porém, para evitar o inconveniente de eternizar os trabalhos cadastrais, o diploma estabelece a possibilidade do Estado firmar acordos de execução do cadastro com os Municípios. Outras pessoas singulares e colectivas com reconhecida competência técnica e profissional, podem também realizar trabalhos no domínio do cadastro predial, desde que possuam autorização e respectivo alvará emitido pelo serviço central do cadastro.

Para garantir a qualidade do cadastro e o cumprimento das normas legais, a presente lei estatui que as actividades no domínio do cadastro exercidas pelos Municípios ou outras entidades públicas ou privadas devidamente autorizadas podem ser inspeccionadas, a qualquer momento, pelo serviço central do cadastro ou outra entidade pública designada pelo Governo.

Assim,

Ao abrigo da autorização legislativa concedida pela Lei nº 26/VII/2008, de 17 de Abril;

No uso da faculdade conferida pela alínea b), do n.º 2, do artigo 203º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

(Objecto)

O presente diploma estabelece o regime jurídico do cadastro predial.

Artigo 2º

(Conceitos)

1. Para efeitos da presente lei entende-se por:

a) **Cadastro predial**, adiante designado abreviadamente por cadastro, registo administrativo

e o conjunto dos dados que caracterizam e identificam os prédios existentes no território nacional;

- b) **Prédio**, parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios, e construções de qualquer natureza nela existentes ou assentes com carácter de permanência, e, bem assim, cada fracção autónoma no regime de propriedade horizontal;
- c) **Área social**, toda a área existente no interior de um prédio destinada a utilização pelo público e que dele não faz parte;
- d) **Execução** do cadastro, processo de recolha e tratamento dos dados que caracterizam e identificam cada um dos prédios existentes numa determinada área geográfica;
- e) **Renovação** do cadastro, processo de actualização do conjunto dos dados que caracterizam e identificam os prédios existentes numa determinada área geográfica;
- f) **Conservação** do cadastro, processo de actualização individual dos dados que caracterizam e identificam cada um dos prédios existentes numa determinada área geográfica;
- g) **Área cadastrada**, área geográfica abrangida por uma operação de execução ou renovação do cadastro já concluída;
- h) **Prédio** cadastrado, prédio caracterizado e identificado na sequência de uma operação de execução ou renovação do cadastro já concluída ou resultante de processo de conservação de cadastro;
- i) **Cédula cadastral**, documento público que certifica os dados físicos, económicos e jurídicos existentes no registo informatizado dos prédios cadastrados;
- j) **Planta cadastral**, documento público que certifica a localização geográfica de um prédio, as suas confrontações e obrigatoriamente as coordenadas geográficas das extremas que delimitam o prédio;

2. Para efeitos da presente lei, os conceitos de prédio rústico e urbano são os previstos no regulamento do imposto único sobre o património.

Artigo 3.º

(Conteúdo)

1. A descrição dos prédios compreende as suas características físicas, económicas e jurídicas, designadamente a sua localização e identificação cadastral, a superfície, o uso ou destino, a qualidade das construções, a representação gráfica e o titular cadastral.

2. Para efeitos cadastrais presumem-se correctos todos os dados constantes do cadastro, salvo prova ou disposição legal em contrário, sem prejuízo do que dispuser a lei em matéria de registo.

Artigo 4.º

(Natureza permanente e interesse público)

Os trabalhos de execução, renovação e conservação do cadastro são de natureza permanente e de elevado interesse público, garantindo o Estado a sua qualidade e o acesso de todos os cidadãos à sua consulta.

Artigo 5.º

(Informações cadastrais)

1. As informações constantes do cadastro são de uso público, estão ao serviço das políticas públicas e dos cidadãos que requeiram informações sobre o território.

2. Todos os cidadãos têm o direito de acesso à informação territorial, salvo o disposto para fins militares.

3. O Estado elabora, nos termos a estabelecer por Portaria do membro do governo responsável pelo cadastro, um registo informatizado do qual constam todos os prédios cadastrados no território nacional.

Artigo 6.º

(Titulares cadastrais)

1. São titulares cadastrais as pessoas singulares e colectivas que se encontrem em relação com o prédio cadastrado numa das seguintes situações:

- a) Concessão administrativa sobre o prédio ou serviços públicos a que o prédio se encontra afecto;
- b) Aforamento;
- c) Direito real de superfície;
- d) Direito real de usufruto;
- e) Direito de propriedade.

2. Os titulares cadastrais têm o dever de colaborar com o cadastro predial fornecendo todas as informações necessárias à sua permanente actualidade.

3. A presunção estabelecida no n.º 2 do Art.º 3º não beneficia o titular cadastral que viole o disposto no número anterior.

Artigo 7.º

(Obrigatoriedade da inscrição cadastral)

1. A inscrição dos prédios no cadastro é obrigatória e condição indispensável para a prática de qualquer acto jurídico relativo aos prédios rústicos e urbanos, podendo ser feita oficiosamente ou a pedido dos particulares.

2. Nenhum prédio rústico ou urbano pode ser inscrito sem a apresentação da respectiva planta cadastral.

3. É aprovado o modelo do pedido de inscrição a que se refere o número 1 por Portaria do membro do Governo responsável pela área do cadastro.

CAPÍTULO II

Caracterização e Identificação dos Prédios

Artigo 8.º

(Caracterização dos prédios)

Para efeitos do cadastro, a caracterização de um prédio é dada através da sua localização administrativa e geográfica, configuração geométrica e área.

Artigo 9.º

(Localização administrativa)

1. A localização administrativa de um prédio é determinada:

- a) Pelo Município em que se encontra a totalidade ou a maior parte da sua área ou, em zonas urbanas, onde se situa a sua serventia principal;
- b) Pela localidade e rua em que se situa a sua entrada principal, número de polícia atribuído e especificações que permitam distingui-lo de outros, quando estes elementos existirem.

2. Acessoriamente, pode a localização referir o local em que o prédio se situa ou a designação pela qual é conhecido.

Artigo 10.º

(Localização geográfica)

A localização geográfica de um prédio é determinada pelo posicionamento das suas extremas no sistema de coordenadas adoptado.

Artigo 11.º

(Configuração geométrica)

1. A configuração geométrica de um prédio é estabelecida pela representação geográfica das suas extremas, unidas através de uma linha poligonal fechada, e dos limites das áreas sociais, quando existam, unidos da mesma forma.

2. A configuração geométrica de um prédio pode ser completada com outras representações topográfico-cadastrais e áreas, incluindo as relativas a construções existentes.

Artigo 12.º

(Área)

A área de um prédio é determinada pela diferença entre as áreas das figuras geométricas resultantes da aplicação do disposto no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 13.º

(Identificação)

1. Cada prédio cadastrado é identificado através de um código numérico unívoco, designado por número de identificação de prédio (NIP).

2. A configuração do NIP é fixada por Portaria conjunta dos Ministros responsáveis pelo Cadastro, Finanças e Justiça.

3. A utilização do NIP é obrigatória em todos os documentos públicos como forma de identificação de prédios cadastrados.

Artigo 14.º

(Cédula cadastral)

1. Por cada prédio cadastrado é emitida uma cédula cadastral, da qual consta o respectivo NIP, a identificação do titular cadastral e a sua representação gráfica, os elementos físicos e económicos.

2. O modelo de cédula cadastral é aprovado pela Portaria a que se refere o n.º 2 do artigo anterior.

3. A apresentação da cédula cadastral é obrigatória em todos os actos notariais e demais actos praticados perante a Administração Pública relativos a prédios localizados em área cadastrada, não podendo nenhum acto ser praticado sem a exibição da respectiva cédula cadastral.

4. Compete ao Município emitir a cédula cadastral, nos termos da presente lei e respectiva regulamentação.

CAPÍTULO III

Das atribuições e da organização das pessoas colectivas de população e território

Artigo 15.º

(Atribuições)

1. Constitui atribuição do Estado, a exercer através do serviço central do cadastro, a execução, renovação e conservação do cadastro predial em toda e qualquer área do território nacional.

2. O Estado pode celebrar acordos de execução, renovação e conservação do cadastro predial com os Municípios ou entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, legalmente habilitadas a efectuar trabalhos cadastrais.

3. O incumprimento das normas legais e regulamentares por parte dos Municípios ou entidades privadas determina a suspensão dos trabalhos cadastrais até à normalização da situação, adoptando o serviço central do cadastro as medidas de correcção necessárias à sua observância.

4. Para o efeito do disposto no número anterior, pode o serviço central do cadastro ou outra entidade pública determinada pelo Governo, efectuar directamente os trabalhos cadastrais.

Artigo 16.º

(Incumbências do serviço central do cadastro)

1. Para efeitos da presente lei, o serviço central do cadastro é o departamento governamental que, nos termos da orgânica do Governo, é responsável pelo cadastro ou outra entidade pública dotada de autonomia que vier a ser especialmente criada pelo Governo para assumir aquelas atribuições.

2. Incumbe ao serviço central do cadastro, designadamente:

- a) Estabelecer as directrizes técnicas que garantem a qualidade e homogeneidade da informação contida no cadastro predial;
- b) Realizar os processos de fiscalização necessários para garantir o cumprimento adequado das leis e dos regulamentos, bem como as directrizes referidas na alínea anterior;
- c) Assumir, directamente ou através de contratos celebrados com entidades privadas, a realização dos trabalhos cadastrais, nos termos da presente lei e respectiva regulamentação.

3. As directrizes técnicas a que se refere a alínea a) do número anterior são aprovadas por Portaria do membro do Governo responsável pela área de cadastro.

Artigo 17.º

(Dever de colaboração do Município)

1. O Município deve, no âmbito do respectivo território, colaborar com o Governo, através do serviço central do cadastro, na execução, renovação e conservação do cadastro, nos termos da presente lei e respectiva regulamentação.

2. O Município fica ainda obrigado a ceder ao serviço central do cadastro toda a informação relevante disponível em matéria de cadastro.

Artigo 18.º

(Inspeção)

1. As actividades no domínio do cadastro exercidas pelos Municípios ou outras entidades públicas ou privadas devidamente autorizadas podem ser inspeccionadas, a qualquer momento, pelo serviço central do cadastro ou outra entidade pública designada pelo Governo, que tem o direito à obtenção das informações necessárias ao cabal cumprimento da sua missão, bem como à consulta da documentação relativa aos trabalhos realizados.

2. Na sequência de uma inspecção, pode o serviço central do cadastro, sem prejuízo das consequências legais que ao caso couber, determinar as instruções que julgar necessárias para a rigorosa observância das normas legais.

3. As instruções emitidas nos termos previstos no número anterior são de cumprimento obrigatório.

CAPÍTULO IV

Exercício de actividades cadastrais por entidades privadas

Artigo 19.º

(Âmbito)

1. As pessoas singulares e colectivas com reconhecida competência técnica e profissional, podem realizar trabalhos no domínio do cadastro predial, desde que possuam autorização e respectivo alvará emitido pelo serviço central do cadastro.

2. Os contratos celebrados entre as entidades públicas e as pessoas singulares ou colectivas privadas incluem uma cláusula de rescisão em caso de incumprimento das normas relativas ao cadastro, sob pena de nulidade do respectivo contrato.

3. Os pressupostos e o procedimento de concessão da autorização são regulados por Decreto-Regulamentar.

Artigo 20.º

(Dever de sigilo)

As entidades detentoras de autorização e os técnicos acreditados estão obrigados a guardar sigilo sobre a informação que obtenham no decurso da sua actividade no domínio do cadastro.

Artigo 21.º

(Homologação)

Os trabalhos de execução e renovação do cadastro são homologados pelos serviços centrais do cadastro.

CAPÍTULO V

Execução, renovação e conservação do cadastro

Secção I

(Execução do Cadastro)

Artigo 22.º

(Publicitação)

O início dos trabalhos de execução do cadastro é anunciado pelo serviço competente, com pelo menos dois meses de antecedência, por meio de editais a afixar nos locais de estilo, nas sedes dos Municípios e das Freguesias abrangidos e contíguos, e de anúncios a publicar em dois jornais dos mais lidos, sem prejuízo da utilização de outros meios de informação.

Artigo 23.º

(Demarcação dos prédios)

Os proprietários ou usufrutuários de prédios localizados no ou nos Municípios abrangidos por uma operação de execução do cadastro e nos que lhes são confinantes procedem no prazo indicado nos editais mencionados no artigo anterior, à sua demarcação.

Artigo 24.º

(Trabalhos de campo)

1. O pessoal responsável pela elaboração dos trabalhos cadastrais, quando no exercício das suas actividades, tem direito a:

- a) Recorrer ao auxílio de qualquer entidade pública ou privada, incluindo as autoridades policiais;
- b) Aceder às áreas não edificadas de prédios e de serventia das edificações e instalar os seus equipamentos e demais instrumentos de trabalho, pelo tempo estritamente necessário ao desempenho da sua missão;
- c) Solicitar e recolher de quaisquer entidades, públicas ou privadas, as informações de que careça;
- d) Consultar e extrair cópias de livros e documentos públicos que contenham informações necessárias, sem prejuízo das disposições especiais previstas no Código do Registo Predial;
- e) Cartão de identificação, cujo modelo será aprovado por Portaria do membro de governo responsável pela área do cadastro.

2. Se as actividades desenvolvidas nos termos da alínea b) do número anterior causarem danos na propriedade, o proprietário será indemnizado pela entidade pública competente, nos termos gerais.

3. Sempre que os proprietários ou usufrutuários dos prédios se oponham ao exercício do disposto na alínea b) do n.º 1 do presente preceito, aplica-se ao respectivo prédio o disposto no artigo seguinte.

Artigo 25.º

(Áreas de cadastro diferido)

1. Mostrando-se infrutíferas, no todo ou em parte, as diligências relativas à execução do cadastro numa determinada zona é considerada como árca de cadastro diferido.

2. Consideram-se igualmente áreas de cadastro diferido os casos em que há desacordo entre proprietários de prédios contíguos quanto às respectivas extremas.

Artigo 26.º

(Responsabilidade por erros na demarcação)

1. Todas as consequências de erros introduzidos no cadastro como resultado da demarcação incorrecta de prédios são da responsabilidade dos respectivos proprietários e usufrutuários.

2. Os responsáveis pelos erros referidos no número anterior suportam os custos das rectificações a que o serviço competente tenha de proceder por tal motivo.

Artigo 27.º

(Caracterização dos prédios e emissão da cédula cadastral)

Com base nos elementos recolhidos em trabalhos de campo procede-se à caracterização provisória dos prédios, que antecede a caracterização definitiva e a emissão da respectiva cédula cadastral.

Secção II

Renovação do Cadastro

Artigo 28.º

(Oportunidade)

Quando, em termos de cadastro, se conclua ter havido alterações significativas nas características de uma determinada área cadastrada ou quando os padrões de precisão dos dados do cadastro se revelem insuficientes, o serviço competente determina a realização de uma operação de renovação do cadastro abrangendo essa área.

Secção III

Conservação do Cadastro

Artigo 29.º

(Actos notariais envolvendo alterações)

Qualquer acto notarial relativo a prédios cadastrados que implique alteração do posicionamento das respectivas extremas exige a apresentação simultânea, em relação quer a esses prédios quer aos que resultem da alteração, de documentos técnicos comprovativos desse facto.

Artigo 30.º

(Substituição do NIP)

1. Nos casos de correcções ou precisões introduzidas nas características de prédios cadastrados, cabe ao serviço competente decidir se há lugar ou não à substituição do NIP.

2. Não há lugar à substituição do NIP quando as alterações que modifiquem o posicionamento da extremas de prédios cadastrados correspondem exclusivamente a acerto ou rectificação de extremas ou a alteração da área social do prédio.

3. No caso de quaisquer outras alterações que modifiquem o posicionamento de extremas, incluindo a divisão ou a reunião de prédios ou de partes de prédios, consideram-se os primitivos prédios como extintos, havendo lugar à atribuição, aos prédios deles resultantes, de números de identificação predial e à consequente emissão de cartões de identificação predial.

4. As cédulas cadastrais dos prédios extintos nos termos do número anterior são entregues no serviço competente pelos respectivos proprietários, no momento de recebimento dos cartões correspondentes aos novos prédios, para destruição.

CAPÍTULO VI

Cartografia Cadastral

Artigo 31.º

(Conceito)

1. A representação gráfica dos prédios compreende a sua descrição cartográfica, nos termos estabelecidos nos artigos seguintes.

2. A base geométrica do cadastro predial é constituída pela cartografia básica elaborada pelo serviço central de cartografia.

3. Aplica-se à cartografia cadastral o disposto na lei relativa à produção cartográfica.

Artigo 32.º

(Conteúdo da cartografia cadastral)

1. A cartografia cadastral definirá, entre outras características relevantes, a forma, a dimensão e a situação dos diferentes prédios susceptíveis de inscrição no cadastro predial, qualquer que seja o uso ou actividade a que estejam afectos, constituindo no seu conjunto o suporte gráfico destes.

2. A cartografia cadastral contém, designadamente:

- a) Os polígonos cadastrais, determinados pelas linhas permanentes de terrenos e seus acidentes mais importantes, designadamente vales, ribeiras, montanhas, vias de comunicação, limites do território municipal e classe de solos;
- b) As parcelas do solo que delimitam os prédios, assim como as construções neles implantadas.

Artigo 33.º

(Carácter temático da cartografia cadastral)

1. A cartografia cadastral tem carácter temático por incorporar informação adicional específica e por ser elaborada a partir da cartografia básica realizada de acordo com as normas legais aplicáveis e mediante processos directos de medição e observação da superfície terrestre.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, os trabalhos topográfico-cadastrais utilizam as técnicas adequadas para assegurar o enlace das redes topográficas cadastrais com a rede geodésica nacional.

3. A cartografia básica elaborada pelo serviço central de cartografia para a obtenção da cartografia temática é objecto de inscrição obrigatória no registo central de cartografia.

Artigo 34.º

(Meios auxiliares da cartografia cadastral)

1. A cartografia cadastral inclui, como meios auxiliares, os seguintes elementos:

- a) Ortofotomapas e fotografias aéreas;

b) Os planos urbanísticos de cada território municipal com as linhas dos seus limites;

c) Os polígonos existentes assim como quaisquer outros aspectos susceptíveis de representação gráfica que sejam necessários para efeitos da presente lei.

CAPÍTULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 35.º

(Experiências-piloto)

O Governo pode realizar experiências-piloto de execução do cadastro num ou mais Municípios, visando adequar a melhor metodologia a ser adoptada em todo o país.

Artigo 36.º

(Planta topográfica ou cadastral)

Em todos os actos notariais e demais actos praticados perante a Administração Pública relativos a prédios situados em zonas ainda não cadastradas, é obrigatória a apresentação de planta topográfica ou de uma planta cadastral elaborada a partir de ortofotomapas.

Artigo 37.º

(Revogação)

Fica revogada toda a disposição legal ou regulamentar que disponha em contrário da presente lei.

Artigo 38.º

(Entrada em vigor)

A presente lei entra em vigor cento e oitenta dias após a sua publicação.

Vista e aprovada em Conselho de Ministros.

José Maria Pereira Neves - Manuel Inocêncio Sousa - Maria Cristina Fontes Lima - Cristina Duarte - Lívio Fernandes Lopes - Marisa Helena do Nascimento Morais - José Maria Veiga - Sara Maria Duarte Lopes

Promulgada em 10 de Outubro de 2008.

Publique-se.

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES.

Referendado em 10 de Outubro 2008

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

Secretaria-Geral do Governo, na Praia, aos 13 de Outubro de 2008. — A Secretária-Geral, *Ivete Herbert Lopes*.