

CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-lei nº 16 /2019

de 11 de abril

Durante a operação sistemática de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio, no quadro do II Compacto do *Millennium Challenge Corporation* (MCC), financiado pelo Governo dos Estados Unidos da América, ocorreram algumas situações de erros, omissões e inexatidões na aquisição de dados cadastrais, imputáveis ao conjunto das entidades públicas intervenientes no processo, que, consequentemente, conduziu a uma errónea caracterização definitiva (física e jurídica) dos prédios cadastrados.

Tais situações decorrem particularmente (i) do levantamento topográfico das extremas dos prédios em desconformidade com a sua realidade física ou (ii) na errónea associação de evidências, nomeadamente o título aquisitivo, registo predial, registo matricial, com vista à clarificação, respetivamente, dos limites físicos do prédio (caraterização física do prédio) e dos direitos que sobre ele incidem (caraterização jurídica do prédio).

Em consequência dos erros de associação de evidências detetados, as entidades intervenientes decidiram pela eliminação de alguns Números de Identificação Predial (NIP), código numérico unívoco que identifica cada prédio cadastrado. Posteriormente veio-se a concluir que aos NIP eliminados estavam associados a direitos e encargos, pois, constavam de escrituras públicas de compra e venda que, em virtude daquele fato, ficaram e feridas de irregularidade, ao fazer referência a um NIP inexistente ou eliminado, importando a sua retificação, tendo em conta que se trata dum elemento chave na identificação física dos prédios cadastrados.

A correção de erros, a supressão de omissões e a clarificação de inexatidões implicam, em alguns casos, a prática de determinados atos notariais e de registo de retificação com relevância jurídica, sujeitos ao pagamento de emolumentos notariais e registrais, previstos e regulados pelo Decreto-Lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro.

Sendo estes casos da inteira responsabilidade da administração, não se pode, de forma alguma, obrigar o proprietário/titular cadastral a assumir os encargos com o pagamento dos emolumentos que seriam devidos, a acumular aos transtornos que lhe são causados pela situação em referência, designadamente, a impossibilidade de transacionar o imóvel, necessariamente em situação de cadastro diferido, até a sanção da irregularidade.

Neste contexto, o presente diploma vem consagrar expressamente a isenção do pagamento de emolumentos relativamente aos atos notariais e de registo que devem ser praticados e que sejam absolutamente indispensáveis para repor a verdade e a legalidade relativamente à caraterização física e jurídica dos prédios cadastrados afetados por tal irregularidade.

Assim, é aditado o artigo 30.º-A ao Decreto-Lei n.º 37/2014, de 23 de julho, consagrando a isenção de emolumentos notariais e de registo para todos os atos de retificação de erro, omissão ou inexatidão cometidos no momento da caraterização definitiva dos prédios cadastrados nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Sal.

A referida isenção de emolumentos, incluindo as taxas e outros custos administrativos associados, é extensiva a todos os atos de retificação de escritura pública praticados pelos Notários privativos do Estado e das câmaras municipais territorialmente competentes, nos termos do Código do Notariado.

Por outro lado, estende-se a atribuição de incentivos administrativos à universalidade de prédios, eliminando

as restrições no acesso, designadamente em função do número de prédios pertencentes aos titulares cadastrais, na medida em que estas geram burocracias e dificultam a sua aplicação.

Esta medida visa permitir uma massificação na formalização de direitos e incrementar a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Ainda, entendeu-se adequado e pertinente aproveitar a oportunidade para prorrogar, até 31 de dezembro de 2019, o prazo de aplicação das isenções de emolumentos por atos notariais e de registo previstos nos artigos 29.º, 30.º e 30.º-A do regime especial, tendo em conta o atraso verificado no processo de registo sistemático obrigatório e oficioso, para além de prever a aplicação retroativa do artigo 30.º-A à data da caraterização definitiva dos prédios, abrangendo todos os processos de retificação de erro, omissão ou inexatidão pendentes nesta data.

Foram ouvidas as Câmaras Municipais do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio, bem como 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:

Artigo 1.º

Objeto

O presente diploma procede à quarta alteração do Decreto-Lei n.º 37/2014, de 23 de julho, que aprova o regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio, alterado pelos Decreto-Lei n.º 52/2015, de 24 de setembro, Decreto-Lei n.º 44/2016, de 6 de setembro, e Decreto-Lei n.º 39/2017, de 6 de setembro.

Artigo 2.º

Alteração

São alterados os artigos 31.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 37/2014, de 23 de julho, na redação dada pelos Decreto-Lei n.º 52/2015, de 24 de setembro, Decreto-Lei n.º 44/2016, de 6 de setembro, e Decreto-Lei n.º 39/2017, de 6 de setembro, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 31.º

Âmbito de aplicação e prazo

As isenções de emolumentos por atos notariais e de registo previstos nos artigos 29.º, 30.º e 30.º-A aplicam-se a toda a ilha, independentemente do âmbito territorial de abrangência da operação cadastral, e vigoram até 31 de dezembro de 2019.

Artigo 32.º

[...]

1.No caso em que o proprietário seja titular de dois ou mais imóveis na ilha objeto de operação de execução do cadastro predial, a isenção de emolumentos previstos nos artigos 29.º e 30.º aplica-se aos atos notariais e de registo relativos a todos os prédios, independentemente do número de prédios detidos pelo titular cadastral.

2.Os prédios isentos de emolumentos ao abrigo do número anterior são registados oficiosamente, e produzem efeitos retroativos à data da caracterização definitiva.”

Artigo 3.º

Aditamento

É aditado o artigo 30.º-A ao Decreto-Lei n.º 37/2014, de 23 de julho, na redação dada pelos Decreto-Lei n.º 52/2015, de 24 de



2758000 019704

setembro, Decreto-Lei n.º 44/2016, de 6 de setembro, e Decreto-Lei n.º 39/2017, de 6 de setembro, com a seguinte redação:

“Artigo 30.º-A

Isenção de emolumentos para atos de retificação de erro, omissão ou inexatidão na caracterização definitiva dos prédios cadastrados

1. Estão isentos de tributação emolumentar, devidos ao abrigo do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro, os atos notariais e de registo relacionados com a retificação, oficiosa ou a pedido dos interessados, de erro, omissão ou inexatidão imputáveis às entidades públicas na caracterização definitiva dos prédios e atos subsequentes realizados durante a operação sistemática de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

2. As isenções previstas no número anterior abrangem os seguintes atos:

- a) A retificação de atos notariais relacionadas com as escrituras públicas supervenientemente afetadas na sua validade por ato praticado pelas entidades públicas, na sequência da operação sistemática de execução do cadastro predial;
- b) As descrições prediais e as inscrições de fatos, bem como os respetivos averbamentos para retificação, atualização ou cancelamento de registo inexato lavrado com base em pressupostos errados do cadastro predial.

3. Ficam igualmente isentos de tributação emolumentar, taxas e outros custos administrativos, os atos notariais de retificação de escrituras públicas, praticados pelos Notários privativos do Estado ou da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do Código do Notariado.

4. Para efeitos do disposto no presente artigo, entende-se que há erro, omissão ou inexatidão, designadamente nas seguintes situações:

- a) Sempre que o levantamento topográfico das extremas dos prédios, com vista à clarificação dos limites físicos, esteja em desconformidade com a realidade física no que se refere a um determinado prédio em concreto, incluindo o levantamento de dois ou mais prédios como se fosse um único prédio ou tenha havido omissão ou inexatidão no levantamento de prédios desanexados, em especial os situados dentro dos empreendimentos turísticos ou nos terrenos do domínio privado do Estado;
- b) Quando no processo de clarificação de direitos, relativamente a um determinado prédio, se tenha feito associação de evidências, designadamente o título aquisitivo, o registo matricial e o registo predial, relativas a outro prédio ou tenham sido omissos direitos relevantes ou cometido uma inexatidão;
- c) Em consequência da eliminação do sistema de informação predial do Número de Identificação Predial (NIP) atribuído a um determinado prédio com direitos associados e constante de escritura pública, tornando estes atos notariais supervenientemente irregulares, feridos de erro ou inexatidão.

5. As isenções previstas no presente artigo produzem efeitos retroativos à data da caracterização definitiva do prédio, sendo aplicável a todos os processos de retificação de erro, omissão ou inexatidão pendentes.”

Artigo 4.º

Entrada em vigor

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

Aprovado em Conselho de Ministros do dia 7 de março de 2019.

José Ulisses de Pina Correia e Silva, Olavo Avelino Garcia Correia, Janine Tatiana Santos Lélis, Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes.

Promulgado em 8 de abril de 2019

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA



2758000 019704