

PROCEDIMENTOS CADASTRAIS

IMPORTÂNCIA NA SUSTENTABILIDADE DO DESENVOLVIMENTO DO IMOBILIÁRIO

Paula Couto

*Engenheira Civil MSc, Assistente de Investigação, LNEC, Lisboa, Portugal,
pcouto@lnec.pt*

Armando Manso

*Engenheiro Civil, Investigador Coordenador, LNEC, Lisboa, Portugal,
acmanso@lnec.pt*

Alfredo Soeiro

*Engenheiro Civil PhD, Professor Associado, FEUP, Porto, Portugal,
avsoeiro@fe.up.pt*

Resumo

Na presente comunicação são analisados os procedimentos cadastrais de imóveis, existentes em Portugal, a saber: o cadastro predial, a matriz predial e o registo predial. Para cada uma destas três bases de informação imobiliária é analisada a informação que detém relativamente a cada imóvel ou prédio, os objectivos a que se destina e o estado de desenvolvimento em que se encontra. É dada ênfase à necessidade de harmonização e actualização da informação contida nestas três bases de dados para o desenvolvimento sustentado do país. É ainda referido o atraso significativo que Portugal tem nesta área em relação aos outros países da União Europeia e a necessidade de integrar os seus procedimentos cadastrais numa estratégia europeia.

Palavras-chave: Cadastro, Matriz, Registo

INTRODUÇÃO

O cadastro predial, a matriz predial e o registo predial são as três bases de informação cadastral imobiliária existentes em Portugal, cada uma com informação específica diferenciada, relativamente aos imóveis ou prédios da base, de acordo com o objectivo para que foi criada. A entidade com competência para a execução, renovação e conservação do cadastro predial em toda e qualquer área do território nacional é o Instituto Geográfico Português, tutelado pelo Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. Relativamente à matriz predial, quer a rústica quer a urbana, a gestão da informação é feita em cada concelho nas repartições de finanças da área abrangida sendo as directivas gerais, para todas as matrizes prediais a nível nacional, emanadas pela Direcção Geral dos Impostos que é tutelada pelo Ministério das Finanças e da Administração Pública. No caso do registo predial, a cada conservatória compete fazer a gestão da informação correspondente aos prédios que se situam na área do território nacional que lhe foi circunscrita, apesar

de se tratar de um serviço externo dos registos e do notariado, estas conservatórias acatam as recomendações gerais emanadas pela Direcção Geral dos Registos e do Notariado pertencente ao Ministério da Justiça. O facto de cada uma destas três bases de informação ser organizada, detida e gerida por entidades distintas, sendo ainda por cima tuteladas por ministérios diferentes, fez com que cada uma se desenvolvesse consoante os objectivos para que foi criada, sem uma visão geral de interligação e harmonização da informação.

De seguida, faz-se uma descrição da informação cadastral imobiliária abarcada por cada uma das três bases prediais e os procedimentos utilizados para a sua recolha, gestão e actualização; avança-se com pontos de reflexão e hipóteses futuras no sentido da criação de uma única base de informação cadastral imobiliária nacional; e dá-se uma visão da problemática do atraso de Portugal nesta área relativamente aos restantes países da Comunidade Europeia.

CADASTRO PREDIAL

Considerações gerais

O cadastro predial é o conjunto dos dados que caracterizam e identificam os prédios existentes em território nacional, entendendo-se como prédio uma parte delimitada de solo juridicamente autónoma, bem como, cada fracção autónoma no regime de propriedade horizontal, como definido na legislação [1]. O objectivo desta base de informação começou por ser principalmente tributário mas actualmente pretende ser multifuncional, permitindo o desenvolvimento de aplicações temáticas ou sectoriais sob um registo único de todos os prédios.

A caracterização de um prédio é dada pela sua localização administrativa e geográfica, configuração geométrica e área, determinados da seguinte forma:

- Localização administrativa – distrito ou região autónoma, município ou concelho e freguesia em que se situa e ainda localidade, rua, número de polícia atribuído e outras especificações de localização;
- Localização geográfica – posicionamento dos vértices das suas extremas no sistema de coordenadas adoptado;
- Configuração geométrica – representação cartográfica das suas extremas, através da união dos seus vértices por uma linha poligonal fechada, e ainda das áreas sociais (área destinada à utilização pelo público) e construções permanentes existentes representadas da mesma forma;
- Área – diferença entre a área da figura geométrica definida pela linha poligonal fechada que representa os seus contornos exteriores e a área da figura geométrica dos limites das áreas sociais.

A identificação de cada prédio cadastrado é feita através de um código numérico unívoco, designado por número de identificação de prédio (NIP) e definido por um

conjunto de 20 dígitos, distribuídos por cinco conjuntos diferenciados, com a seguinte disposição:

AMMMMMPPPPPBBBBCCCCD

- A – 1 dígito para a identificação da localização do prédio no Continente ou Regiões Autónomas;
- MMMMMPPPPP – 10 dígitos para a identificação das coordenadas da folha cadastral na qual o prédio se encontra;
- BBBB – 4 dígitos para a identificação do número do prédio na folha cadastral (atribuído sequencialmente a partir de 0000);
- CCCC – 4 dígitos para a identificação da fracção autónoma no caso de propriedade horizontal (atribuído sequencialmente a partir de 0000). No caso de um prédio indiviso é composto por quatro zeros;
- D – 1 dígito de controlo.

Procedimentos

Uma operação de execução do cadastro predial abrange sempre o território de uma ou mais freguesias tendo que se obter a informação relativa à exacta delimitação do território das mesmas, denominada delimitação administrativa.

Antes do início dos trabalhos de campo é publicitada a intenção de realização da operação por meio da afixação de editais em diversos locais, incluindo as sedes dos municípios e das freguesias abrangidos e contíguos às zonas a trabalhar, da divulgação nos meios de comunicação e da realização de reuniões. Em simultâneo, procede-se à divulgação das instruções técnicas a aplicar pelos proprietários ou usufrutuários na demarcação dos respectivos prédios, feita através da sinalização dos seus limites ou extremas com marcos ou pedras e de inscrições neles pintadas ou gravadas. Esta demarcação é obrigatória e o êxito da operação depende bastante da correcta observância das instruções técnicas.

Os trabalhos de campo incluem a preparação das bases cartográficas, em que se procede ao levantamento topográfico das extremas dos prédios com utilização de ortofotomapas e cartografia digital às escalas 1:1000 e 1:2000, e a recolha de dados sobre os prédios, que corresponde à informação alfanumérica relativa à localização administrativa e toponímia dos prédios e ao nome e morada dos proprietários/usufrutuários. Estes trabalhos são realizados por pessoal do Instituto Geográfico Português ou de outras entidades, públicas ou privadas, credenciadas por ele para o efeito. Nesta fase são ainda feitas diligências junto das repartições de finanças e das conservatórias de registo predial no sentido de estabelecer uma correspondência entre os prédios da matriz e do registo e os prédios identificados na operação de execução do cadastro predial.

A informação recolhida é então processada em gabinete sendo feita uma edição provisória dos dados para exposição pública nas freguesias sujeitas a levantamento cadastral. Os proprietários/usufrutuários que encontrarem incorrecções devem

apresentar as reclamações por escrito, preferencialmente suportadas por documentos jurídicos e por uma correcta demarcação dos prédios. Após a resolução das reclamações e a introdução das alterações nos elementos alfanuméricos e gráficos da base de dados cadastral, faz-se a edição definitiva dos dados, sendo emitido o cartão de identificação de cada prédio com o respectivo NIP.

A informação resultante de uma operação de execução de cadastro predial é registada em fichas e folhas que guardam, respectivamente, os elementos alfanuméricos e gráficos dos prédios. Cada ficha cadastral contém os dados relativos a um prédio, mas uma folha cadastral representa a implantação cartográfica de um conjunto de prédios contíguos. O conjunto de todas as folhas necessárias para cobrir o território nacional é denominado por carta cadastral.

Estado actual

Antes da publicação do regulamento do cadastro predial em 1994 [1], foi executado em Portugal, o cadastro geométrico da propriedade rústica que, no entanto, não chegou a cobrir a totalidade do território nacional. Este cadastro era executado para fins fiscais e fazia o levantamento apenas dos prédios rústicos, isto é, dos terrenos situados fora dos aglomerados urbanos que não eram terrenos para construção ou, dos situados dentro dos aglomerados urbanos, mas com uma utilização agrícola [2]. No total foram cadastradas 1067 freguesias de 134 concelhos, numa área de cerca de 50% da superfície do país, maioritariamente no sul onde os prédios rústicos são maiores, o que corresponde a pouco mais de 10% do número total estimado de prédios em Portugal.

Depois de 1994 passou a ser executado o cadastro predial com objectivos multifuncionais que faz o levantamento de todos os tipos de prédios (rústicos, urbanos e mistos) [2]. Este cadastro foi apenas executado numa área muito limitada, tendo sido concluído nas 42 freguesias dos concelhos de Ílhavo, Vagos e Mira e iniciado, aos níveis nacional e regional, em outras 80 freguesias de seis concelhos. Apesar do cadastro predial dos concelhos de Ílhavo, Vagos e Mira ter sido executado em 1998 e 1999, nunca chegou a ter carácter definitivo, por não se ter conseguido estabelecer a ligação da informação cadastral recolhida com a do registo predial. Desde essa altura, a execução do cadastro predial a nível nacional praticamente estagnou, havendo apenas iniciativas a nível regional por parte de alguns municípios que necessitam deste tipo de informação para fazer o seu planeamento territorial.

O Instituto Geográfico Nacional sentiu a necessidade de definir novos procedimentos e de fazer uma alteração legislativa em consonância antes de recomeçar a execução a nível nacional do cadastro predial. Estas acções ainda estão a decorrer, não sendo possível neste momento saber quando terminarão. No entanto, encontra-se já em fase avançada de desenvolvimento o Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral que pretende manter, gerir e distribuir informação geograficamente referenciada relativa aos prédios e respectivos titulares com ligação via internet a parceiros estratégicos.

Podemos concluir que o cadastro predial está bastante incompleto mas também desactualizado, pois a conservação do cadastro predial tem mecanismos que sempre se mostraram ineficazes, já que nem mesmo as medidas legalmente estipuladas tiveram suficiente execução prática.

MATRIZ PREDIAL

Considerações gerais

As matrizes prediais são constituídas por registos, efectuados por artigo, de que constam, a caracterização do prédio (nome do prédio, se tiver, e confrontações ou número de polícia), sua localização, área, respectivo valor patrimonial tributário e ainda o nome, identificação fiscal (NIF - número de identificação fiscal) e residência dos proprietários ou, se for o caso, dos usufrutuários e superficiários [2]. A cada prédio corresponde um artigo na matriz, excepto nos casos de fracções de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal ou parcelas de prédios rústicos susceptíveis de utilização independente em que a inscrição matricial é separada. Existe uma matriz predial para a propriedade rústica e outra para a urbana, sendo a numeração dos artigos seguida em cada freguesia. As matrizes prediais têm uma função fiscal, tendo o objectivo único da cobrança dos impostos sobre o património ou com ele relacionados.

Procedimentos

As matrizes prediais são organizadas e conservadas ao nível de cada serviço de finanças onde os prédios se encontram situados, podendo corresponder a um concelho ou a uma parte de concelho. A inscrição de prédios na matriz e a actualização desta são efectuadas com base em declaração apresentada pelo contribuinte após a ocorrência de algum facto que o justifique, como por exemplo conclusão de obras de edificação ou urbanização, alteração das culturas agrícolas, mudança de proprietário ou alteração dos limites de um prédio.

Após a entrega da declaração, procede-se à avaliação do prédio (obtenção do seu valor patrimonial tributário) que é feita com base nos elementos declarados pelo contribuinte, podendo ser precedida de vistoria ao prédio a avaliar. A avaliação faz-se sempre que são inscritos novos prédios na matriz ou quando se verificam alterações nos prédios já inscritos, sendo elaborada por peritos avaliadores que, no caso dos prédios urbanos, têm formação na área de construção civil e, nos rústicos, de agronomia. Podem ainda ser ordenadas avaliações gerais dos prédios rústicos e/ou urbanos de todos ou de qualquer município.

Depois de concluída a avaliação do prédio, o seu resultado é enviado ao contribuinte que dispõe de um prazo de reclamação. Quando forem concluídos todos os procedimentos necessários à validação da avaliação por parte do contribuinte, toda a informação relativa ao prédio em questão é então carregada na respectiva matriz

predial, sendo possível emitir a caderneta predial. Só a partir desta altura é possível a cobrança dos impostos que recaem sobre o prédio.

Matriz predial rústica

As matrizes rústicas podem ser de base cadastral ou não, dependendo do facto de terem sido ou não organizadas com base nos elementos do cadastro extraídos da carta cadastral do país, fornecida pelo Instituto Geográfico Português. Todas as matrizes rústicas foram levantadas inicialmente por declaração dos proprietários e à medida que os concelhos foram ficando submetidos ao regime de cadastro, foram sendo substituídas pelas matrizes cadastrais. Assim, apenas cerca de metade do país (maioritariamente no sul) tem matrizes cadastrais rústicas, tendo o restante território nacional matrizes rústicas de base descritiva.

A avaliação de um prédio rústico é feita com base no seu rendimento fundiário que corresponde ao saldo de uma conta anual da sua cultura agrícola, em que o crédito é representado pelo rendimento bruto e o débito pelos encargos de exploração. Quando num mesmo prédio rústico existirem várias parcelas, cada uma com uma única qualidade e classe de cultura, o rendimento fundiário do prédio corresponde à soma dos rendimentos das suas parcelas com os das árvores dispersas nelas existentes se tiverem interesse económico. Assim, para além da informação já descrita, a matriz rústica ainda regista dados sobre as parcelas (número de ordem, qualidade de cultura, classe de solo, nº de árvores e área em hectares) e sobre os direitos referentes a cada prédio (incluindo os resultantes de ónus e encargos permanentes que incidam sobre outros prédios).

Matriz predial urbana

As matrizes urbanas foram elaboradas apenas com base em declaração feita pelos proprietários, sendo a avaliação de um prédio urbano feita por uma comissão de três peritos avaliadores com base no potencial rendimento do imóvel se estivesse arrendado, havendo espaço para a subjectividade e discricionariedade dos avaliadores. Desde 2003, com a publicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) [2], a avaliação da propriedade urbana é feita apenas por um perito, resulta de uma expressão matemática assente em factores objectivos, simples e coerentes definidos pela legislação e tem por base o valor de mercado do prédio. Assim, a avaliação de um prédio urbano é directa e resulta de uma expressão com os seguintes factores:

- Valor base dos prédios edificados corresponde à soma do custo médio de construção com o valor do terreno de implantação referidos ao m²;
- Área corresponde à soma das áreas brutas de construção do edifício ou fracção com a área do terreno excedente à de implantação do mesmo;
- Coeficiente de afectação depende da utilização dos prédios edificados;
- Coeficiente de localização depende da zona do município em que se localiza o prédio edificado e tem em consideração as acessibilidades, a proximidade de equipamentos

sociais, os serviços de transportes públicos e a localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário;

- Coeficiente de qualidade e conforto depende da existência de elementos majorativos e minorativos deste tipo no prédio edificado;
- Coeficiente de vetustez depende da idade do prédio edificado.

Para dar resposta a este novo sistema de avaliação, para além da informação descrita nas considerações gerais, a matriz urbana ainda regista os elementos necessários para o cálculo do valor patrimonial tributário do prédio, como sejam as áreas brutas, de implantação e do terreno, o tipo de utilização, a existência ou não de elementos de qualidade e conforto e a idade do edificado.

Estado Actual

As matrizes prediais rústicas cobrem todo o território nacional mas apenas metade do país é coberto por matrizes de base cadastral. Depois das matrizes rústicas terem sido organizadas, apenas foram alvo de alguns melhoramentos, revisões e avaliações gerais sempre muito espaçados no tempo e nunca a nível nacional, criando desigualdades relativas e injustiças na cobrança dos impostos sobre o património. Assim, os valores patrimoniais tributáveis dos prédios, para além de não serem comparáveis entre matrizes descritivas e cadastrais, estão completamente desactualizados devido ao aumento dos rendimentos fundiários e às alterações nas culturas agrícolas não actualizadas na matriz (Maia Amaral [3] conclui que no ano de 1983 o rendimento colectável rústico inscrito já era pouco mais do que 10% do rendimento colectável rústico previsível).

As matrizes prediais urbanas cobrem a totalidade do território nacional e são todas de base descritiva, tendo vindo a ser objecto de reavaliação pois todos os prédios urbanos inscritos ou actualizados após a publicação do CIMI [2] foram submetidos ao novo sistema de avaliação. No entanto, os restantes prédios apenas sofreram a actualização com base nos coeficientes de desvalorização da moeda, mantendo-se a situação de coexistirem em matriz prédios urbanos com o valor patrimonial tributável actualizado e outros em que este valor está desactualizado. Assim, também estas matrizes têm o problema das desigualdades relativas e injustiças na cobrança dos impostos sobre o património.

REGISTO PREDIAL

Considerações Gerais

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, visando a segurança do comércio jurídico imobiliário [4]. Assim, é através da informação disponibilizada pelo registo que se poderá ficar a saber qual a composição de determinado prédio, a quem pertence e que tipo de encargos (hipotecas, penhoras, etc) sobre ele incidem. Alguns exemplos de factos jurídicos que estão sujeitos a

registo são os que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão; os que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica; a autorização de loteamento; a hipoteca; a locação financeira; a penhora, o arresto, a apreensão em processo de falência e o arrolamento.

O registo predial contém descrições e inscrições. As descrições têm por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios, para cada prédio é feita uma descrição distinta e o seu extracto deve conter os seguintes elementos:

- o número de ordem privativo dentro de cada freguesia, seguido dos algarismos correspondentes à data da apresentação de que depende;
- a natureza rústica, urbana ou mista do prédio;
- a denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, números de polícia ou confrontações;
- a composição e a área do prédio;
- o valor patrimonial constante da matriz ou o valor venal;
- a situação matricial do prédio (artigo da matriz ou omissão).

As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios, mediante extracto dos factos a eles referentes, do qual devem constar os seguintes elementos:

- a letra G, C ou F, consoante se trate de inscrições de aquisição ou reconhecimento de propriedade, de hipoteca ou diversas;
- o número e a data da apresentação;
- se a inscrição for provisória, indicar se é por natureza ou dúvidas;
- o facto que se inscreve;
- a identificação dos sujeitos do facto inscrito, pela menção do nome completo, estado civil e residência habitual, bem como a menção do nome do cônjuge e do regime de bens, se os sujeitos forem casados, ou, sendo solteiros, a indicação de serem maiores ou menores;
- se o facto respeitar a diversos prédios, indicar se a inscrição é de garantia, e o nº de prédios situados na área de outra conservatória;
- se a inscrição for de ampliação, indicar o nº da inscrição ampliada.

Os prédios são registados na conservatória do registo predial com competência sobre a freguesia em que o prédio se situa. Geralmente existe uma conservatória por cada concelho, mas quando o volume de serviço o justifica (caso dos grandes centros urbanos), pode existir mais do que uma no mesmo concelho.

Procedimentos

O registo predial efectua-se a pedido dos interessados, devendo a sua requisição conter a identificação do apresentante e a indicação dos factos e dos prédios a que respeita o pedido, bem como a relação dos documentos entregues, sendo sempre necessário a apresentação da caderneta predial de cada prédio. A identificação do apresentante é feita pelo nome, estado civil e residência habitual; a indicação dos

prédios faz-se pelo número da descrição que lhe foi atribuído no registo predial; os factos de registo são indicados, com referência aos respectivos prédios, pela ordem resultante da sua dependência ou da sua antiguidade, só podendo ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem; os documentos são relacionados com referência a cada um dos factos pela menção dos elementos que permitam a identificação do original ou pela sua data e repartição emitente. Depois de feita a apresentação, é lançada nota do correspondente número de ordem e data na requisição e em cada um dos documentos apresentados, sendo restituídos aos interessados os documentos que servem de base à realização dos registos.

Cada conservatória do registo predial tem um livro diário e fichas de registo. Os pedidos de registo e respectivos documentos são anotados cronologicamente no livro diário, sendo por cada facto feita uma anotação distinta. Os registos são lavrados no prazo de 15 dias, pela ordem de anotação no diário e compõem-se da descrição predial, da inscrição dos factos e respectivos averbamentos, bem como de anotações de certas circunstâncias, nos casos previstos na lei. As fichas de registo destinam-se a arquivar a informação relativa às descrições, inscrições, averbamentos e anotações, sendo ordenadas por freguesias e, dentro de cada uma delas, pelos respectivos números de descrição.

Por fim e no exercício das suas funções, o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido de registo que lhe é apresentado em face da legislação aplicável, dos documentos que lhe são exibidos e dos registos anteriores, verificando a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos. Uma das manifestações do cumprimento desse dever funcional, designado por qualificação do registo, é o de verificar estarem pagos ou assegurados os direitos do fisco.

Cada conservatória tem, para efeitos de busca, um ficheiro real constituído por verbetes indicadores dos prédios, ordenados por freguesias, e um ficheiro pessoal constituído por verbetes indicadores dos proprietários ou possuidores dos prédios, ordenados alfabeticamente, que são anotados e actualizados simultaneamente com qualquer registo. Qualquer pessoa pode pedir certidões dos actos de registo, bem como obter informações verbais ou escritas sobre o seu conteúdo, ficando assim assegurado o comércio jurídico imobiliário.

Considerações finais

O registo predial cobre todo o território nacional mas não estão arquivadas descrições de todos os prédios existentes e nem todos os factos que a eles dizem respeito estão inscritos, já que o registo de factos jurídicos não é obrigatório e apenas é necessário para a eficácia entre as partes no caso dos factos constitutivos de hipoteca. Acresce ainda a constatação de que os procedimentos de registo predial são bastante complexos, burocráticos e morosos, o que faz com que o registo predial seja muito incompleto e desactualizado.

PONTOS DE REFLEXÃO

- A execução do cadastro predial é um exercício oneroso e moroso, não tendo nunca tido, em Portugal, uma estratégia definida com critérios coerentes e consistentes. Apesar da necessidade premente sentida por muitas instituições públicas e privadas, a verdade é que o cadastro predial não tem tido a atenção política que merece e requer.
- O cadastro predial é a única base de informação que consegue caracterizar inequivocamente a propriedade imobiliária nela registada, pois, para além dos seus elementos alfanuméricos, cada prédio é representado por elementos gráficos numa planta cadastral. As descrições meramente alfanuméricas dos prédios encontradas nas outras duas bases de informação por vezes são tão vagas, ambíguas e desactualizadas que não se consegue fazer uma correspondência com a realidade.
- A harmonização da informação contida no registo predial com a da matriz predial apenas começou a ser realizada a partir de 1999 com a publicação do último Código do Registo Predial [4]. Esta harmonização tem sido feita à medida das entradas dos pedidos de registo nas conservatórias e nem sempre de uma forma completa e sistemática, limitando-se em muitos dos casos à anotação do número de entrada do prédio na outra base de informação. Assim, a grande parte do trabalho de ligação entre estas duas bases de informação continua por realizar.
- Algumas das informações relativas a cada prédio, como por exemplo a descrição do prédio e da sua localização, o nome e morada do proprietário/usufrutuário e a área do prédio, são registadas três vezes, com procedimentos distintos e em instituições diferentes. Além do dispêndio de recursos e da burocracia inerente, esta é uma das causas das diferenças de informação encontradas para um mesmo prédio.
- A base de informação predial que tem mais entradas é a matriz predial, pois para além de ser a mais exhaustiva e completa, nela um mesmo prédio rústico pode ter tantos artigos em matriz quantas as parcelas susceptíveis de utilização independente. No extremo oposto, a base com menos entradas é o registo predial por não ser obrigatório.
- Os procedimentos de actualização das bases de informação predial são geralmente exteriores às instituições, não têm carácter obrigatório e dependem de vários actos, deslocações e perdas de tempo por parte dos proprietários. A burocracia e complexidade dos procedimentos fazem com que a actualização das bases de informação predial tenha bastantes falhas, não estando a ser feita de uma forma consistente e eficaz.

HIPÓTESES FUTURAS

- O cadastro predial completo de todo o território nacional tem que ser executado, dada a sua reconhecida importância e o seu potencial como instrumento de planeamento e organização integrada do território. A administração central deve reunir esforços no sentido de fazer a revisão de toda a filosofia de acção nesta matéria, com atenção à coordenação das actividades das diferentes partes, à racionalização e concentração dos recursos e à diversificação das fontes de financiamento.

- Antes do reinício da execução do cadastro predial deve fazer-se uma revisão de toda a legislação relacionada com a propriedade imobiliária para harmonização de termos e eliminação de contradições, devendo ser envolvidas, não só as três entidades que neste momento gerem as bases de informação predial, mas também outras entidades interessadas como as Câmaras Municipais e as Direcções Regionais de Agricultura.
- A execução do cadastro predial deve ser feita em estreita ligação com as repartições de finanças e as conservatórias do registo predial com o objectivo final da existência de apenas uma base de informação predial onde são registadas todas as informações referentes a cada prédio. Os proprietários têm aqui um papel importante na ligação entre bases.
- Esta base de informação predial teria informação centralizada partilhada pelo público em geral e informações específicas de cada instituição que fariam parte de sub-bases independentes com ligação directa à base central mas com acesso restrito. A informação centralizada seria:
 - NIP definido pelo IGP que seria a entrada da base;
 - Morada do prédio urbano e descrição/localização do prédio rústico, esta informação deve ser da responsabilidade das Câmaras Municipais;
 - Nome e morada dos detentores de direitos reais sobre o prédio e respectivos direitos, a fornecer pelas conservatórias do registo predial;
 - Áreas do terreno e de implantação das edificações dadas pelo IGP;
 - Áreas brutas do edificado calculadas pelas Câmaras Municipais;
 - Áreas parcelares dos aproveitamentos agrícolas obtidas pelas Direcções Regionais de Agricultura tendo em consideração a área do prédio;
 - A identificação fiscal (NIF) dos detentores dos direitos reais e o valor patrimonial do prédio cedidos pelas repartições de finanças.
- Os procedimentos de actualização da base de informação predial seriam intrínsecos à sua gestão permitindo a existência de uma base sempre actualizada. Os notários teriam aqui um papel muito importante ao comunicar de imediato as alterações por eles escrituradas.

CONCLUSÃO

O conhecimento rigoroso do cadastro é cada vez mais imprescindível, quer para a adequada infra-estruturação, utilização e gestão dos solos, quer para o desempenho racional das mais diversas actividades económicas que dele necessitam. A existência de uma única base de informação predial geo-referenciada e multifuncional é essencial para o desenvolvimento sustentado do país. A maioria dos outros países europeus já tem o cadastro completo do seu território, e os que não o têm estão em vias de o obter, Portugal tem um atraso significativo nesta área em relação aos outros países da Europa.

O Comité Permanente do Cadastro na União Europeia está a trabalhar na harmonização de designações e termos, de procedimentos de recolha, gestão e actualização da informação e de sistemas informatizados de armazenamento e divulgação de dados com vista ao estabelecimento de um cadastro da União Europeia. Portugal, tendo ainda tanto trabalho de execução de cadastro predial por fazer pode aproveitar para integrar desde já as harmonizações conseguidas.

Neste momento já é permitida a livre circulação de pessoas, produtos e capitais dentro da União Europeia, sendo normalmente dada como garantia de empréstimo de capitais a propriedade imobiliária. A União Europeia tem deixado inteiramente sob jurisdição nacional de cada estado membro os aspectos relacionados com a propriedade, no entanto esta situação não poderá continuar a verificar-se. O cumprimento integral dos seus objectivos de livre circulação de capitais irá passar necessariamente por uma harmonização de alguma legislação nesta área, nomeadamente a relacionada com os regimes de propriedade e de assegurar os direitos sobre a mesma.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Decreto-Lei nº 173/95, de 18 de Julho – *Regulamento do Cadastro Predial*. Lisboa: Diário da República I SÉRIE-A nº164, 18 de Julho de 1995.
- [2] Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de Novembro – *Reforma da Tributação do património, aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) e altera diversa legislação tributária conexas com a mesma reforma*. Lisboa: Diário da República I SÉRIE-A nº262, 12 de Novembro de 2003.
- [3] AMARAL, J. S. Maia – *Avaliação Cadastral - Custos - Opções*. In Seminário Internacional sobre o Cadastro Rústico e Urbano Multifuncional - SICRUM. Lisboa e Funchal: Instituto Geográfico e Cadastral / Comissão de Coordenação da Região Centro, 1991.
- [4] Decreto-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro – *Código do Registo Predial*. Lisboa: Diário da República I SÉRIE-A nº287, 11 de Dezembro de 1999.
- [5] MARTINS, António Paulo da Silva – *A Execução do Cadastro Predial*. Revista Cartografia e Cadastro nº3. Lisboa: Instituto Português de Cartografia e Cadastro, Dezembro de 1995.
- [6] VEIGAS, Dimas Dias – *O Cadastro em Portugal*. In Seminário 2 - Experiências de Colaboração (2002). Documento retirado do site do Comité Permanente do Cadastro na União Europeia.
- [7] VAN der MOLEN, Paul – *Property rights, land registration and cadastre in the EU*. In Seminário 2 - Experiências de Colaboração (2002). Documento retirado do site do Comité Permanente do Cadastro na União Europeia.
- [8] SILVA, Maria Augusta – *Modeling Causes of Cadastral Development – Cases in Portugal and Spain during the last two decades*. Tese de Doutoramento. Dinamarca: Universidade de Aalborg, 2005.