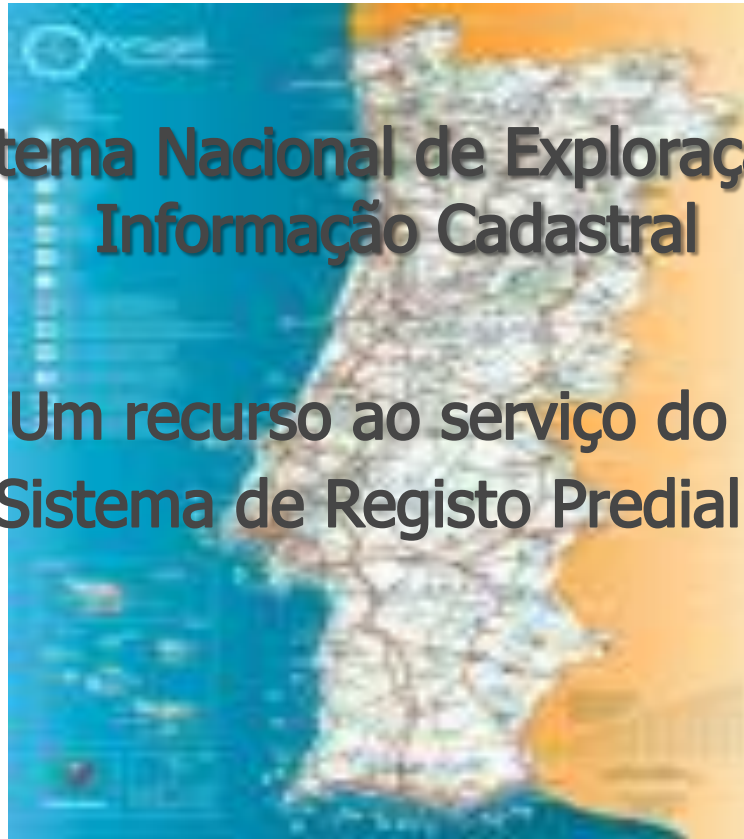


## **CADASTRO JURÍDICO**

**SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de  
Informação Cadastral**

**Um recurso ao serviço do  
Sistema de Registo Predial**



- **REGISTO PREDIAL:**

Destina-se a dar **publicidade à situação jurídica dos prédios**, tendo em vista a **segurança do comércio jurídico imobiliário**

**A segurança traduz-se :**

- na defesa dos direitos dos titulares inscritos – **Presunção de que o direito existe** e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que o registo o define (artº 7º do CRP e artº 8º do Código de 67);
- na protecção da aparência do direito (ligada à publicidade) – o subadquirente de boa fé que adquire de quem registou e regista, está protegido contra eventual impugnação do direito do transmitente não registado antes (princípio da prioridade do registo), cfr. Artº 6º do CRP e artº 9º do Código de 67.

- Consecução da segurança predial pressupõe:
  - Rigorosa identificação física e jurídica do prédio

## **Registo Predial: Sistema de base real**

### **O registo baseia-se no prédio**

É através da **descrição predial** que se identifica a **realidade física** do prédio objecto da relação jurídica registral

Conservatória do Registo Predial de  
Loulé

Freguesia Almancil

10293/20080530

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 14015, Livro N.º: 36

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: BARROS DE ALMANCIL

ÁREA TOTAL: 9734 M2

ÁREA DESCOBERTA: 9734 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 79,39 Euros

MATRIZ n.º: 1157

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de cultura com árvores - norte, Manuel Pires Rodrigues; sul, José Viegas Bota e outros; nascente, Francisco Mendes Viegas; e poente, caminho público (Rua do Emigrante).

Desanexados os n.ºs 10 297/20080530 - ARTIGO MATRICIAL: 437; e 10 298/20080530 - ARTIGO MATRICIAL: 438.

- É de extrema importância **o perfeito conhecimento do objecto das relações jurídicas** registadas

Pressupõe rigorosa individualização e identificação do prédio



## **CADASTRO PREDIAL**

**registo administrativo, metódico e actualizado, de aplicação multifuncional, no qual se procede à caracterização e identificação dos prédios existentes em território nacional**

## SISTEMA ACTUAL:

- **1 - Abertura da descrição e sua actualização é declarativo** - assente na participação dos actos à matriz - feita pelos interessados.

### sistema falível

- Os serviços fiscais têm-se mostrado ineficazes para proporcionarem uma correcta identificação dos prédios sujeitos a registo, viabilizando descrições erradas, incompletas e desactualizadas.
- Os interessados têm-se mostrado bastante negligentes na actualização das descrições.



## **SISTEMA ACTUAL:**

### ➤ **2 - Inexistência de uma sólida base física do prédio**

- o nosso código do registo predial, reclama como regra a perfeita harmonização entre a descrição, a matriz e os títulos, estabelecendo formas de ultrapassar essa divergência (cfr. Artº 28º e 109º do Código de 67 - 90% dos casos de divergência respeitam à área dos prédios).

- É possível actualizar a descrição (sem qualquer documento ou diligência) se a divergência se situar dentro de certas percentagens

## SISTEMA ACTUAL:

- **3** - Funcionamento do **princípio de legalidade** - Obriga o conservador a verificar a identidade dos prédios e a qualificar desfavoravelmente o registo, quando a convergência não existe - (artº 68º, 28º e 70º do CRP e artºs 5º, 109º, 243º, nº 2 e 244º do Código de 67.
  - concelho com cadastro: localização, artigo matricial e área
  - concelho sem cadastro: artigo matricial e área





DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 14015, Livro N.º: 36

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: BARROS DE ALMANCIL

ÁREA TOTAL: 9734 M2

ÁREA DESCOBERTA: 9734 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 79,39 Euros

MATRIZ n.º: 1157

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de cultura com árvores - norte, Manuel Pires Rodrigues; sul, José Viegas Bota e outros; nascente, Francisco Mendes Viegas; e poente, caminho público (Rua do Emigrante).

Desanexados os n.ºs 10 297/20080530 - ARTIGO MATRICIAL: 437; e 10 298/20080530 - ARTIGO MATRICIAL: 438.



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS  
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

## CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1082 - LOULE-1

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 08 - LOULE FREGUESIA: 01 - ALMANCIL

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1157 ARV:

### NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

BARROS DE ALMANCIL

### CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: FRANCISCO MENDES VIEGAS (c) Sul: JOSE VIEGAS BOTA E OUTROS

Nascente: FRANCISCO MENDES VIEGAS (b)(c) Poente: CAMINHO PÚBLICO (RUA DO EMIGRANTE) (b)

### ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1981 Valor Patrimonial Inicial: €68,44

Valor Patrimonial Actual: €79,39 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,973400

Descrição: CULTURA , 50 AMENDOEIRAS , 5 OLIVEIRAS 5 ALFARROBEIRAS 12 FIGUEIRAS

### TITULARES

Identificação fiscal: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_

Morada: R ATAÍDE DE OLIVEIRA 144 1.º,

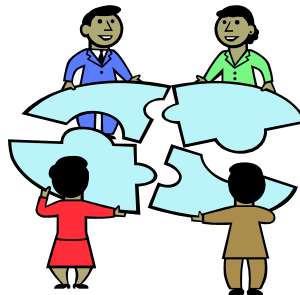
Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

- ▶ A **PRESUNÇÃO REGISTRAL** (DE VERACIDADE DOS ELEMENTOS CONSTANTES DO REGISTO), PRECISAMENTE PORQUE NÃO ASSENTE EM SUPORTE TOPOGRÁFICO RIGOROSO QUE PERMITA A SUA CONFIRMAÇÃO, **NÃO SE ESTENDE À DESCRIÇÃO PREDIAL**
- ▶ É sobre o hipotético adquirente de direitos sobre um prédio, que recai o **ónus** de verificar no local a **configuração, área, composição e confrontações**, pelo menos quando tais elementos, constantes da matriz e da descrição predial, não coincidem entre si.



## SISTEMA ACTUAL:

- **CONSEQUÊNCIAS DA FALTA DE UMA BASE TOPOGRÁFICA FIDEDIGNA**
  - Incerteza quanto à existência física do prédio - abertura pelo registo de descrição de **prédio inexistente**, ou a **duplicação** de prédio já descrito;
  - Conflitos de titularidade;
  - Tratos sucessivos paralelos, sobre a mesma realidade predial



Propensão a que a fé pública registral fique abalada

## **Necessidade da criação do cadastro e do seu uso como recurso ao serviço do Sistema de Registo Predial**

As apontadas fragilidades do nosso sistema registral impõem a **criação dos meios indispensáveis à consecução da total harmonização da realidades física, jurídica e registral**



**Registo Predial: publicitação de direitos sobre prédios cuja existência física previamente se comprove.**



Segurança do comércio jurídico imobiliário

## Necessidade da criação do cadastro e do seu uso como recurso ao serviço do Sistema de Registo Predial

Constituição da República Portuguesa – **Consagração do ordenamento do território como tarefa do estado (artº 9º)**

- ▶ Criação do **cadastro - tarefa fundamental do Estado**

O planeamento territorial assume-se não como uma faculdade do Estado, mas como seu **indeclinável dever**.

Deverá ser o **Estado** a proporcionar os **meios necessários para individualizar e identificar os prédios que fazem parte do território nacional**

## **CRIAÇÃO** do **Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral**



**UM CADASTRO** nacional e multifuncional, assente no **levantamento topográfico da totalidade do património imobiliário do país** (rústico e urbano), feito por técnicos devidamente habilitados – com intervenção das diversas entidades responsáveis pela informação predial.

## SINERGIC

– criado o regime experimental pelo D.L. 224/2007 de 31 de Maio

- Sistema através do qual, de forma sistemática, a **descrição predial**, assim como as próprias **inscrições matriciais** são acompanhadas de um **suporte gráfico** que traduz de forma inequívoca, a **localização** e **geometria** das propriedades.
- Sistema que prevê a **conservação e actualização** da informação cadastral
  - - A actualização periódica será **competência das entidades envolvidas**, sem depender de actualizações pontuais a pedido do proprietário.
  - - Despesas suportadas pelos proprietários



## SINERGIC

### OBJECTIVOS:

- Permitir o conhecimento dos limites da titularidade da propriedade e das respectivas vicissitudes, por via da **articulação entre as informações cadastrais, do registo predial e fiscais.**
- Permitir, a **rigorosa caracterização e identificação dos prédios** – de forma **unívoca** – Prevê a atribuição de um **número único de identificação**, de utilização comum a toda a administração pública, possibilitando a criação da **informação predial única**
- Permitir **disponibilizar aos cidadãos e às empresas, informação predial única**, resultante do cruzamento directo da informação existente nos vários sistemas informáticos mantidos pelos principais parceiros do projecto (IGP, IRN, DGCI e Câmaras Municipais), **integrando numa única plataforma a visualização da informação que caracteriza geográfica, física, jurídica, económica e fiscalmente um qualquer prédio.**

## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

### INTERVENIENTES:



- O SINERGIC é da responsabilidade do **IGP** - a quem cabe a sua coordenação - coadjuvado por todas as entidades responsáveis pela informação predial – **IRN; DGCI e Câmaras Municipais**.
- Numa operação de cadastro intervêm também **os titulares cadastrais** ( proprietários do prédio ou detentores de posse correspondente ao exercício do direito de propriedade) em diversas fases:

## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

### INTERVENIENTES: Titulares cadastrais

- Demarcação dos prédios
- Apresentação de declaração de titularidade (a que anexarão os títulos, se os tiverem e o prédio não estiver registado em seu nome)
- Participação na consulta prévia
- Impugnação da caracterização provisória
- Na mesma operação e com vista à caracterização e individualização dos seus próprios prédios têm intervenção **os proprietários (ou detentores daquela posse correspondente ao exercício do direito de propriedade) dos prédios confinantes.**

## **SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral**

- Eventuais discrepâncias entre:
  - os elementos recolhidos no campo;
  - os constantes dos documentos que acompanham a declaração de titularidade;
  - os do registo;
  - e os das matrizes prediais,

**são explicadas pelos interessados e avaliadas pela equipa de apoio técnico, da qual faz parte um profissional dos registos.**

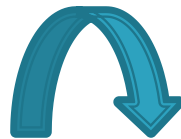


## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral



Concluindo-se que o **prédio que se encontra descrito** corresponde ao **caracterizado** e titulado:

**A descrição predial deverá acolher os novos elementos que o definem, inclusivamente uma área diferente independentemente de haver sido desencadeado processo, simplificado ou especial, de rectificação de áreas**



- poder-se-á entender que o processo de rectificação acabou por ocorrer no decurso da operação, com participação de quem nele devia intervir.

## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

### ❖ SITUAÇÕES EXCLUÍDAS DO PROCESSO ESPECIAL DE ACTUALIZAÇÃO DA DESCRIÇÃO:

- ❖ **1 - Anexações ou desanexações não tituladas** (facilmente detectáveis pelos profissionais do registo que compõem as equipas técnicas):



Não caracterização cadastral definitiva sem que tenha ocorrido a inscrição definitiva no registo do facto que lhe deu origem – **fluxos de comunicação entre as instituições envolvidas.**

- ❖ **2 - As alterações supervenientes**

## **SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral**

### **Em conclusão**

**SINERGIC** - informação recolhida e fixada assenta:

- Trabalho de campo
- Declaração de titularidade prestada pelo proprietário
- Intervenção de outros técnicos habilitados (nomeadamente, representantes das conservatórias do registo predial)

## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

### Em conclusão

- **É admissível e desejável que a informação assim recolhida e tratada possa ser aproveitada pelo nosso sistema de registo predial:**
- Como **base topográfica da descrição do prédio**, susceptível de ser avaliada e qualificada à luz das regras e princípios próprios do nosso sistema de registo
- Como **Fonte do registo predial** onde ele poderá beber, com segurança, os elementos relativos à identificação física e jurídica do prédio



## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

### Em conclusão

Ao registo aproveitarão:

- Os dados relativos à **localização geográfica do prédio** e sua **composição física** fornecidos por **serviços topográfico-cadastrais**



Obtenção de uma rigorosa identificação física dos prédios - condição prévia para que os próprios **direitos possam também ser rigorosamente publicitados.**



**Obtenção da segurança do comércio jurídico imobiliário**

## SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral

O estabelecimento desta **harmonização identificativa** é determinante para:

- A **credibilização dum sistema de registo imobiliário** todo ele centrado na realidade do prédio;
- A **concretização da harmonização total da realidade registral com a realidade física do prédio** - pondo cobro definitivo ao flagelo da divergência de áreas.

## **SINERGIC - Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral**

Tal sistema vem permitir que a **presunção de veracidade derivada do registo**, possa ser considerada extensível à própria **descrição do prédio**

- cadastro - garante da sua exactidão – Quem pretender impugnar os elementos constantes da descrição terá o ónus de provar que a mesma não corresponde à realidade física do prédio



Incentivo a que o proprietário participe activamente no processo cadastral, exercendo os direitos e deveres que o mesmo lhe confere.