

APLICABILIDADE DO REGIME JURÍDICO DO CADASTRO PREDIAL

O novo regime jurídico do cadastro predial (RJCP), aprovado pelo Decreto-Lei nº 72/2023, de 23 de agosto, é um diploma que, considerando a profunda alteração que visa introduzir nos quase centenários procedimentos de recolha, organização e conservação da informação cadastral e a sua harmonização com a informação referente aos direitos que impendem sobre os prédios e seus titulares e a informação referente ao valor patrimonial tributário, não pode considerar-se de aplicação integral imediata, mas sim um diploma de aplicação gradual e para o futuro.

No essencial, desenvolvendo as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo aprovadas pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio, estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) e a Carta Cadastral digital, como registo único dos prédios em regime de cadastro predial.

SNIC e harmonização

O SNIC é consagrado como a estrutura que *integra toda a informação relativa ao cadastro predial, identifica e disponibiliza os dados de caracterização e de identificação dos prédios inscritos na carta cadastral e assegura a gestão e conservação do cadastro predial*, como resulta expressamente do nº 1 do artigo 7º do RJCP.

Mas não só. Assim, o SNIC integra como suas componentes, para além da

- a) *informação relativa à localização administrativa e geográfica, configuração geométrica e área dos prédios cadastrados e inscritos na carta cadastral da responsabilidade da DGT;*
- b) *a informação relativa à propriedade e outros direitos reais sobre prédios cadastrados e respetivos titulares, da responsabilidade do IRN, I.P., por interoperabilidade através do BUPi;*
- c) *a informação relativa ao atributo do valor patrimonial tributário dos prédios cadastrados, da responsabilidade da AT, por interoperabilidade através do BUPi. (cfr. nº 2 do artigo 7º. Sublinhado nosso)*

Acresce referir que, na senda do já preconizado nos regimes de cadastro predial que antecederam o novo regime jurídico do cadastro predial, importa promover a coerência entre a informação do cadastro predial, do registo predial e das matrizes prediais sobre os prédios neles identificados.

Para isso, como princípio geral, estatui o nº 1 do sobredito artigo 15º do RJCP que no decurso da execução de cadastro predial, de integração na carta cadastral ou de conservação de cadastro predial deve ser assegurada, no âmbito do SNIC e através do BUPi, a harmonização da informação sobre os prédios.

É assim que se encontra em curso a tarefa destinada a assegurar a harmonização da informação sobre os prédios mediante a correspondência com o NIP, se já tiver sido atribuído, ou entre a inscrição do prédio cadastrado na carta cadastral, o número da descrição do registo predial e o artigo da inscrição matricial, através do Balcão Único

de Prédio, BUPi, da competência do IRN, I.P. e da Estrutura de Missão para a Expansão do Sistema de Informação Cadastral Simplificada, preconizada no artigo 15º do RJCP.

Operações de cadastro predial

Como é sabido, a atividade de cadastro predial resulta de três tipos de operações:

- 1) A de execução, sistemática ou simples, de cadastro predial;
- 2) A de integração na carta cadastral;
- 3) A de conservação de cadastro predial.

Procedimentalmente, conforme também consagrado no RJCP, tanto a operação de execução sistemática de cadastro predial, como a de execução simples, têm início no âmbito do SNIC, através do BUPi e neste devem ser publicitados, por exemplo, os avisos sobre o início da operação e a consulta pública sobre a caracterização provisória dos prédios. (cfr nº 1 do artigo 34º, nº 1 do artigo 43º e artigo 38º, respetivamente, do RJCP)

Pelo que antecede, se por um lado, enquanto não for possível proceder à harmonização da informação de natureza cadastral, com a informação de natureza registal e a informação de natureza matricial não podem realizar-se operações de execução de cadastro predial e de integração na Carta Cadastral, por outro, os procedimentos para execução expressamente fixados têm de iniciar-se no SNIC, através do BUPi, neste devendo ser cumpridas determinadas formalidades.

E é esta a razão por que, dependendo os procedimentos da tramitação e a harmonização por interoperabilidade através do BUPi, ainda não podem realizar-se operações de execução de cadastro predial e de integração na Carta Cadastral.

Operações de conservação de cadastro predial

As operações de conservação cadastral destinam-se a promover a alteração, atualização ou retificação dos dados dos prédios que foram cadastrados, quer ao abrigo do regime do cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR), quer do regime experimental de cadastro predial (CPE), não obstante a sua conversão para o regime de cadastro predial por força do disposto no artigo 79º do Decreto-Lei nº 72/2023.

Ora, esta tipologia de operações deve entender-se como a exceção que, concluídas as imprescindíveis adaptações na plataforma de conservação às taxas e isenções reguladas pela Portaria nº 130/2024/1, de 2 de abril, admite a aplicabilidade das respetivas normas do RJCP sem aguardar pela disponibilização (entrada em produção) do Balcão Único de Prédio por, nas suas especificidades, já ter incorporado o subprocedimento da harmonização dos dados cadastrais com os dados matriciais e, por vezes, também a harmonização com os dados registais.

Efetivamente, no caso dos prédios cadastrados ao abrigo do regime de CGPR, se por um lado, a matriz rústica foi elaborada com base nos elementos do cadastro e os concelhos ficavam submetidos, para efeitos fiscais, em regime de cadastro geométrico, por outro, a identificação dos prédios cadastrados na matriz rústica e no cadastro era feita por referência aos mesmos elementos, ou seja, por referência ao distrito, concelho, freguesia, secção e número ou artigo.

(cfr. artigos 163º e 167º do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, CCPIA, e artigos 85º e 88º de entre outros do CIMI)

E, no caso dos prédios cadastrados ao abrigo do regime de execução experimental de cadastro predial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 224/2007, de 31 de maio, consta da grande maioria das declarações de titularidade (DT) não só a referência ao número de identificação do prédio na matriz fiscal, como também consta a referência ao número da descrição do prédio no registo predial.

Revisitando o diploma, a harmonização preconizada no artigo 22º do Decreto-Lei nº 224/2007, consubstanciava-se na articulação dos dados cadastrais, com os registais e os fiscais, por cumprimento de dois requisitos:

- 1) referência, na declaração de titularidade (DT), cujo preenchimento era dever do titular cadastral/proprietário, aos dados constantes da descrição no registo predial e da matriz fiscal;
- 2) validação desses dados por articulação com a informação:
 - a) constante do registo predial, em especial no decurso da operação de execução do cadastro, e a identificação dos titulares de direitos de propriedade e de outros direitos reais menores, da responsabilidade do IRN, I.P;
 - b) constante da matriz predial, em especial no decurso da operação de execução do cadastro, fornecendo informação sobre os números e o teor e descrição do teor das matrizes prediais, da responsabilidade da AT. (cfr. artigos 15º e 16º, respetivamente)

A harmonização não se concretizou por impossibilidade de cumprimento deste segundo requisito, mas não podendo as indicações feitas, nas respetivas DT, pelos titulares cadastrais deixar de ser consideradas como atos preparatórios da dita harmonização, e podendo esta vir a concluir-se, agora, a todo o tempo.

Da conservação cadastral face aos PRA

O novo diploma de cadastro predial veio claramente separar o procedimento de conservação cadastral dos procedimentos de conservação nas matrizes (rústica e urbana), mantendo, todavia, intocadas as incumbências e competências dos serviços de finanças e da AT, expressamente consagradas no CIMI.

Assim, assinala-se que o novo regime jurídico do cadastro predial **não se pronuncia, não revoga, nem derroga** qualquer norma do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, CIMI, designadamente as que estatuem que *a organização e conservação das matrizes incumbem aos serviços de finanças onde os prédios se encontram situados* (nº 1 do artigo 78º) e que a emissão de cadernetas prediais *compete ao serviço que organizar as respetivas matrizes* (artigo 93º), os seus artigos 130º a 133º, nº 1, os quais se mantêm em plena vigência, mantendo o procedimento de conservação/atualização fiscal, com exceção da do nº 2 do mesmo artigo 133º,

no que se refere à intervenção da Direção-Geral do Território que, nos PRA , deixa de ser consultada.

Nesta conformidade, com a entrada em vigor do RJCP, passou a haver dois procedimentos de atualização/conservação autónomos:

- 1) a conservação cadastral, obrigatoriamente a executar através de TCP na plataforma de conservação,
- 2) a conservação matricial (fiscal) junto dos serviços de finanças da área de situação do prédio, sem exigência de intervenção de profissional especialmente habilitado.

E, confirmando a independência dos procedimentos, a contemporaneidade do dever de cumprimento da conservação no mesmo prazo, contado a partir do mesmo ato ou negócio jurídico: 60 dias.

Nestes termos, forçoso é concluir que a atualização das inscrições cadastrais dos prédios cadastrados passou a ter procedimento autónomo do da atualização das inscrições da matriz fiscal cadastral, esta da exclusiva competência dos serviços de finanças e da AT, pelo que deverão ser cumpridos os dois procedimentos autónomos de atualização/conservação, isto é, o cadastral, obrigatoriamente através de TCP, e o matricial fiscal, sem exigência de intervenção de profissional especialmente habilitado.

De tudo o que antecede, é forçoso concluir que

- o novo regime jurídico do cadastro predial autonomizou o procedimento de conservação dos dados cadastrais, do procedimento de conservação dos dados matriciais;
- engloba normas que estabelecem requisitos, procedimentos e formalidades que impõem que as operações de execução de cadastro predial e as de integração na Carta Cadastral tenham de aguardar pela operacionalização do Balcão Único de Prédio, enquanto *plataforma de articulação do cidadão* com a Administração Pública no âmbito do cadastro predial, estando integrado no portal único de serviços públicos, sendo assegurada a autenticação eletrónica partilhada bem como quaisquer outros mecanismos que garantam uma experiência de utilização uniforme entre ambos os portais. (cfr. n.º 3 do artigo 22.º da Lei n.º 78/2017, na redação atual)
- As especificidades das operações de conservação dos prédios cadastrados e os atributos de coerência dos seus dados cadastrais com os dados das matrizes, no caso dos prédios que estiveram em regime de CGPR, e, no caso dos prédios em cadastro predial experimental (CPE, vulgo SINERGiC) face ao reconhecimento das referências aos dados de registo predial feitos nas DT, relativamente aos quais não houve oportunidade, por parte das entidades competentes, de assegurar a respetiva confirmação, permitem a aplicabilidade das normas referentes às operações de conservação de prédios cadastrados, tão breve esteja concretizada a adaptação da respetiva plataforma à Portaria n.º 130/2024/1, de 2 de abril, que regula as taxas e isenções de cadastro predial.