

MINISTÉRIO DA SOLIDARIEDADE, EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL  
COMISSÃO DE REGULAÇÃO DO ACESSO A PROFISSÕES

7.

PARECER SOBRE O PROJETO DE PROPOSTA DE LEI QUE REGULA O REGIME DE ACESSO E EXERCÍCIO  
DA ATIVIDADE PROFISSIONAL DE CADASTRO PREDIAL

1. O Gabinete do Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia apresentou à Comissão de Regulação do Acesso a Profissões um pedido de parecer sobre o projeto de proposta de lei que regula o regime de acesso e exercício da atividade profissional de cadastro predial

A Comissão analisou o projeto na reunião de 24 de abril de 2014 e, nesta data, aprovou o presente parecer. Na sequência da reunião de 24 de abril de 2014, o Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza remeteu à Comissão, em 06 de maio de 2014, nova versão do projeto de proposta de lei, sendo esta que é objeto de parecer.

2. O projeto de proposta de lei, como se indica na exposição de motivos, *"...visa a criação do perfil profissional do Técnico de Cadastro Predial, com o objetivo de dar resposta à necessidade de dotar o mercado de técnicos especializados em cadastro, como incentivo à criação de um corpo de profissionais dedicados a esta área e garantia da fiabilidade dos respetivos trabalhos.*

*Com efeito, o exercício de atividades no domínio do cadastro predial envolve o domínio de vários conhecimentos, incluindo nas áreas do registo predial e fiscal, e comporta responsabilidades relevantes, as quais, por imperiosas razões de interesse público, importa acautelar. Saliente-se que o cadastro predial interfere com direitos reais constitucionalmente protegidos, como o direito de propriedade, devendo existir especial cuidado na forma como o mesmo é tratado.*

*O exercício desta atividade envolve a recolha de dados de natureza predial, mas também de dados de natureza pessoal, tendo implicações com direitos de terceiros, servindo, em muitas situações, como a atividade que produz informação de base ao comércio jurídico da propriedade.*

*Nesse contexto, estes dados estão abrangidos pela Lei n.º 67/98, de 26 de outubro (lei da proteção de dados pessoais), o que também condiciona a livre prestação desse serviço.*

*A criação deste regime enquadra-se na reforma do cadastro predial, com a qual se pretende efetivar a existência de um Sistema Nacional de Informação Cadastral, conferindo alternativas mais ágeis à caracterização e identificação predial, com o fim de obter de forma célere a cobertura cadastral nacional e de,*

*simultaneamente, contribuir para uma utilização mais eficiente e racional dos recursos públicos.”*

3. O projeto de proposta de lei pretende ainda conformar o regime com a disciplina dos seguintes diplomas:
  - a) Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que estabelece os princípios e as regras para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços realizadas em território nacional, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro, relativa aos serviços no mercado interno;
  - b) Decreto-Lei n.º 92/2011, de 27 de julho, que cria o Sistema de Regulação de Acesso a Profissões (SRAP);
  - c) Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pela Lei n.º 41/2012, de 28 de agosto, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2005/36/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de setembro, relativa ao reconhecimento de qualificações profissionais.
4. A Comissão emite o seu parecer ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 6º do Decreto-Lei n.º 92/2011, de 27 de julho, que a incumbe de, nomeadamente, *“emitir parecer prévio sobre projetos de regulação de acesso a profissões ...”*.
5. O projeto de proposta de lei indica que a execução de trabalhos de cadastro predial pode ser realizada por técnicos de cadastro predial habilitados nos termos da lei e pela Direção-Geral do Território (DGT) e as pessoas coletivas, públicas ou privadas, desde que o façam através de técnicos de cadastro predial legalmente habilitados, nos termos das alíneas a) e b) do artigo 2.º.
6. O acesso e exercício da profissão de técnico de cadastro predial encontra-se previsto no artigo 3.º:

#### *Artigo 3.º*

##### *Técnico de cadastro predial*

*1 -Pode exercer a atividade de técnico de cadastro predial quem conclua com aproveitamento curso de nível 5 em cadastro predial.*

*2 -Pode igualmente exercer a atividade de técnico de cadastro predial quem satisfaça uma das seguintes condições:*

MINISTÉRIO DA SOLIDARIEDADE, EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL  
COMISSÃO DE REGULAÇÃO DO ACESSO A PROFISSÕES

17

a) *Detenha qualificações em domínios relevantes para o exercício da atividade de técnico de cadastro predial e tenha concluído com aproveitamento curso de formação complementar em cadastro predial, que complete adequadamente essa formação;*

b) *Tenha, até à entrada em vigor do presente diploma, experiência profissional devidamente comprovada e reconhecida pela DGT no domínio do cadastro predial com duração não inferior a cinco anos e tenha concluído com aproveitamento o curso de formação complementar a que se refere a alínea anterior.*

3 - *O curso de formação complementar referido no número anterior tem duração entre 300 e 400 horas, sendo os seus conteúdos fixados em função das qualificações e competências dos candidatos, em termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e da educação.*

4 - *O reconhecimento de qualificações adquiridas fora de Portugal por nacional de Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu é feito nos termos da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pela Lei n.º 41/2012, de 28 de agosto.*

A Comissão, embora concordando com os requisitos enunciados, considera que:

- O n.º1 do artigo 3.º deve indicar, nível 5 do Quadro Nacional de Qualificações;
- A alínea a) do n.º2 do artigo 3.º deve referir “...*qualificações do ensino superior...*”;
- A alínea a) e b) do n.º 2 devem referir o curso de formação complementar referido no n.º 3 do presente artigo;
- O número de horas do curso de formação complementar previsto no n.º 3, 300 e 400 horas, poderá ser considerado excessivo, face a qualificações que determinados candidatos possuam, pelo que deverá ser ponderada a sua redução para 150 e 200 horas, máximo;
- O n.º4 do artigo deve efetuar referência à segunda alteração à Lei n.º 9/2009, de 4 de março, referindo a Lei n.º 25/2014, de 2 de maio.

7. O artigo 6.º do projeto de proposta de lei explícita a forma de operacionalização da lista de técnicos de cadastro predial.

A Comissão concorda com o exposto no artigo, salientando no entanto o seguinte:

- O n.º 3 deve fazer referência, além das entidades formadoras, às Instituições de Ensino Superior, bem como aos cursos de formação referidos no n.º 1 e n.º 2 do artigo 3.º.

- Deverá ser definido no projeto de proposta de lei, os critérios e procedimentos necessários para a renovação prevista no n.º 7 do artigo, isto é, se se trata de uma renovação automática ou se os profissionais estão sujeitos a outro tipo de requisitos.
8. O projeto de proposta de lei apresenta um conjunto de deveres e de responsabilidade a que o exercício da atividade de cadastro predial e os técnicos de cadastro predial se encontram sujeitos (artigos 4.º e 5.º) com os quais a Comissão concorda.
  9. O projeto de proposta de lei institui um regime de contraordenações para a violação dos deveres previstos no artigo 4.º e da prática em território nacional de atividades de cadastro predial por pessoas não inscritas na lista referida no artigo 6.º com os quais a Comissão concorda.
  10. As referências efetuadas ao longo do projeto de proposta de lei à Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pela Lei n.º 41/2012, de 28 de agosto devem efetuar referência à segunda alteração referindo a Lei n.º 25/2014, de 2 de maio.
  11. A referência à Diretiva 2005/36/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 7 de setembro deve efetuar referência à alteração efetuada pela Diretiva 2013/55/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 20 de novembro de 2013.
  12. Por outro lado, as disposições transitórias previstas no artigo 15.º do projeto de proposta de lei indicam a equiparação dos atuais técnicos de cadastro predial ao novo regime ora proposto, sem necessidade de qualquer formalidade, concordando a Comissão com tal disposição assegurando-se a necessária salvaguarda de direitos adquiridos.

Considera no entanto a Comissão que deverá ser ponderada a inclusão neste artigo da possibilidade de candidatos detentores de qualificação de nível superior e experiência profissional, durante um período de tempo fixado no projeto de proposta de lei, poderem também obter a equiparação, sem necessidade de frequência de curso de formação complementar, conforme previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 3.º, salvaguardando-se desta forma também para estes candidatos a necessária proteção de direitos adquiridos.

MINISTÉRIO DA SOLIDARIEDADE, EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL  
COMISSÃO DE REGULAÇÃO DO ACESSO A PROFISSÕES

13. A Comissão considera que as restrições à liberdade de escolha de profissão do técnico de cadastro predial que o projeto de proposta de lei regulamenta, têm fundamento constitucional atendendo a que a atividade de cadastro predial interfere com direitos reais constitucionalmente protegidos, como o direito de propriedade, sendo dessa forma admitidas restrições à liberdade de escolha de profissão, admitidas por força do disposto no n.º 2 do artigo 18º da Constituição da República Portuguesa.

Lisboa, 21 de maio 2014

A presidente da Comissão

*Isilda C. Fernandes*

*Isilda Costa Fernandes*