



103

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

PARECER

Proposta de Lei n.º 161/XIII
que “Mantém em vigor e generaliza a aplicação do sistema de informação cadastral simplificada.”

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 141.º do Regimento da Assembleia Legislativa da Madeira, reuniu no dia 26 de Novembro de 2018, pelas 12 horas e 00 minutos a **4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação**, para analisar o diploma em epígrafe, no âmbito da audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, nos termos do disposto no nº 2 do artº 229º da Constituição da República Portuguesa e no Artigo 6º da Lei nº 40/96, de 31 de Agosto.

O diploma em epígrafe tem como objeto: manter em vigor e generalizar a aplicação do sistema de informação cadastral simplificada, instituído pela Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, integrando os seguintes procedimentos: o procedimento de representação gráfica georeferenciada (RGG), aplicável aos prédios rústicos e mistos, nos municípios que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR) ou cadastro predial em vigor, o procedimento especial de registo, aplicável aos prédios rústicos e mistos em todo o território nacional, com as especificidades constantes da presente lei. Sendo que a presente proposta de lei cria ainda, no âmbito do sistema de informação cadastral simplificada, o procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto omissivo, aplicável em todo o território nacional e promove igualmente a universalização do Balcão Único do Prédio (BUPi), enquanto plataforma nacional de registo e cadastro do território (PNRCT), abrangendo os prédios urbanos, rústicos e mistos de todo o território nacional.

O conhecimento efetivo e seguro da realidade territorial, associado a uma intervenção firme do Estado, um dos maiores proprietários fundiários, é imprescindível para as atividades de planeamento, gestão e apoio à decisão sobre a ocupação e uso do território e planeamento territorial, enquanto instrumento de prevenção de calamidades naturais, como os incêndios florestais que anualmente assolam o país.

A organização metódica e responsável da informação territorial de um país há-de ater-se aos fins a que a organização de cada uma das bases de dados sobre imóveis se destina. Pretender levar a cabo a tarefa que o sistema de informação cadastral simplificada se propõe “*de forma eficaz e em curto espaço de tempo*” é irreal com o risco perverter o objetivo a que se destina, implementando antes incerteza na informação

Lembremos que existe no país as seguintes bases de dados a saber: a matriz predial rústica, vigente em grande parte do país, sem qualquer base cartográfica, da competência



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

exclusiva da autoridade tributária; do “Sistema de Informação dos Imóveis do Estado” (SIIIE); da “Bolsa de Terras”; dos baldios; do “Sistema de Identificação Parcelar” (SIP), conhecido por “Parcelário Agrícola”; do “Sistema Nacional de Informação dos Recursos Florestais” e do “Inventário Florestal Nacional” a cargo do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.; e de outras de indole regional ou municipal. Ao que acresce o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (começou a ser implementado no país na década de 20 e em 1995), a partir de 1995 o Cadastro Predial de cariz multifuncional e com a atribuição a cada prédio de um código numérico unívoco designado por NIP (número de identificação de prédio); em 2007 foi criado o Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral (SiNERGIC) e em 2009, nasceu o Registo Nacional de Dados Geográficos, integrado no Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG)

Porém, ainda hoje subsistem inúmeras dificuldades e situações de conflito (que se prolongaram nos tribunais e no tempo) decorrentes execução dos diplomas sem que se tenha efetuado a devida correspondência com a informação anteriormente existente na matriz predial, que por sua vez servia de base ao sistema registal de fôlio real para inscrição dos direitos e ónus sobre a propriedade.

Posto, isto e apesar de não se saber teor exato do relatório final de avaliação da operacionalização do projeto piloto, é sabido que o mesmo, tal como implementado em 2017 tem enfrentado dificuldades, desde logo pela manifesta falta de recursos humanos e técnicos para o executar, mas também pela falta de rigor na identificação dos imóveis, maioritariamente por recurso à medição de forma indireta, pela fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis na plataforma, “*validando*” por essa via aquisições não tituladas (com o inerente prejuízo para a segurança jurídica e para o próprio fisco) e potenciando a sobreposição da configuração dos imóveis da qual resulta a duplicação da descrição dos prédios e o necessário conflito de direitos de propriedade.

O rigor e validação das representações gráficas georreferenciadas é, tanto mais importante, quanto, é certo que, quando exista divergência entre o título e a representação gráfica georreferenciada quanto à área do prédio dentro das percentagens nos termos da Lei 78/2017, a área prevalecente será a da representação gráfica georreferenciada independentemente daquela que tiver sido efetivamente adquirida (por exemplo por comprada) ou onerada.

A inegável valia de um cadastro fidedigno e da interligação da informação através da plataforma projetada (BUPi), só se concretizará se, por um lado, as representações gráficas georreferenciadas forem validadas pela Direção Geral do Território (na Região Autónoma



**REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA**

4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação

da Madeira pela Direção Regional do Ornamento do Território e do Ambiente) impedindo a sobreposição de imóveis; e se, por outro lado, for respeitada na íntegra a finalidade a que se destina a recolha, gestão e disponibilização da informação por parte de cada instituto interligado na plataforma.

Por último julgamos ser redundante a criação de um processo de justificação simplificado porquanto já existem formas diferentes de aquisição por usucapião, previstas na lei, que permitem aos pretensos proprietários adquirirem, originariamente, a propriedade, sendo que, nos casos já previstos são dadas maiores garantias de defesa aos usucapiantes e terceiros afetados, facto que não ocorre no processo simplificado previsto

Assim, em síntese, a 4ª Comissão Especializada Permanente de Equipamento Social e Habitação da Região Autónoma da Madeira, reafirmando a importância do conhecimento dos limites da propriedade e reconhecendo o papel da interligação da informação relativa aos imóveis, é no sentido de:

a) reconhecer que o sistema de informação cadastral simplificada deve continuar a desenvolver-se, progredindo paulatinamente a novas regiões em que não vigora o Cadastro Geométrico da Propriedade, como sucede em alguns concelhos da ilha da Madeira, e não ser, de imediato, alargado a todo o território nacional, no sentido de se alcançar uma evolução segura e estruturada e evitar a criação de obstáculos ao comércio imobiliário;

b)) considerar imprescindível a intervenção de uma entidade nacional ou regional que valide as representações gráficas georreferenciadas de forma a garantir a sua fidedignidade e impedir sobreposições ou duplicações de imóveis.

Este parecer foi aprovado por maioria com os votos a favor do PSD, CDS/PP e PS e abstenção do deputado independente.

Funchal, 26 de Novembro de 2018.

O Relator

Joaquim Marujo