

## **DECRETO N.º 287/XII**

**Regula o regime de acesso e exercício da atividade profissional de cadastro predial, em conformidade com a disciplina da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, e do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpuseram as Diretivas n.ºs 2005/36/CE, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais, e 2006/123/CE, relativa aos serviços no mercado interno**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto e âmbito**

1 - A presente lei regula o regime de acesso e exercício da atividade profissional de cadastro predial, em conformidade com a disciplina dos seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que estabelece os princípios e as regras necessárias para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços e transpõe a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006;
- b) Decreto-Lei n.º 92/2011, de 27 de julho, que estabelece o regime jurídico do Sistema de Regulação de Acesso a Profissões;
- c) Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, e 25/2014, de 2 de maio, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2005/36/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de setembro de 2005, relativa ao reconhecimento de qualificações profissionais, e a Diretiva n.º 2006/100/CE, do Conselho, de 20 de novembro, que adapta determinadas diretivas no domínio da livre circulação de pessoas, em virtude da adesão da Bulgária e da Roménia.

2 -A presente lei aplica-se aos técnicos de cadastro predial que desenvolvam a sua atividade em território nacional, em regime de prestação de serviços ou outro em conformidade com os diplomas referidos no número anterior.

### **Artigo 2.º**

#### **Execução de trabalhos de cadastro predial**

Podem realizar trabalhos no domínio do cadastro predial:

- a) Os técnicos de cadastro predial habilitados nos termos da lei;
- b) As pessoas coletivas, públicas ou privadas, que o façam através de técnicos de cadastro predial legalmente habilitados.

### **Artigo 3.º**

#### **Técnico de cadastro predial**

1 -Pode exercer a atividade de técnico de cadastro predial aquele que conclua com aproveitamento um curso de especialização tecnológica ou um curso de técnico superior profissional em cadastro predial.

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

- a) Seja titular de um curso de ensino superior em domínio relevante para o exercício da atividade de técnico de cadastro predial e tenha concluído com aproveitamento um curso de formação complementar em cadastro predial, que complete esta formação;
- b) Tenha, à data da entrada em vigor da presente lei, experiência profissional devidamente comprovada e reconhecida pela Direção-Geral do Território (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;

c) Seja nacional de Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu e as qualificações obtidas fora de Portugal tenham sido devidamente reconhecidas nos termos da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, e 25/2014, de 2 de maio.

3 -O curso de formação complementar referido nas alíneas a) e b) do número anterior tem duração entre 100 e 200 horas, sendo definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, do ordenamento do território e da educação os respetivos conteúdos, em função das qualificações e competências dos candidatos, bem como as entidades habilitadas para ministrar a formação e os trâmites da sua certificação.

#### **Artigo 4.º**

##### **Deveres**

Os técnicos de cadastro predial estão sujeitos ao cumprimento do disposto na presente lei e, em particular, aos seguintes deveres:

- a) Zelar pela correta aplicação da legislação aplicável;
- b) Cumprir as especificações técnicas relativas às operações de execução e de atualização de cadastro predial aprovadas pela DGT;
- c) Utilizar equipamento especializado adequado;
- d) Guardar sigilo sobre a informação obtida, direta ou indiretamente, no decurso das ações inerentes ao exercício da atividade.

#### **Artigo 5.º**

##### **Responsabilidade**

1 -O técnico de cadastro predial é responsável por todos os atos que pratique no exercício das suas funções, incluindo os dos seus colaboradores.

- 2 - A subcontratação de serviços de cadastro predial, bem como o recurso à colaboração de trabalhadores ou de terceiros, mesmo no âmbito de empresas, não afasta a responsabilidade individual do técnico de cadastro predial.
- 3 - As pessoas coletivas são solidariamente responsáveis com os técnicos de cadastro predial que nelas exerçam funções, quer em regime de trabalho dependente, quer em regime de trabalho independente, pelos prejuízos causados a terceiros e por atos por eles praticados no exercício das suas funções.
- 4 - Os técnicos de cadastro predial estão obrigados a garantir a responsabilidade civil emergente do exercício da respetiva atividade profissional, mediante seguro de responsabilidade civil adequado à natureza e à dimensão do risco, ou prestação de garantia ou instrumento equivalente.
- 5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o técnico de cadastro predial estabelecido noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu não está sujeito à obrigação de subscrição do seguro de responsabilidade civil profissional pela atividade desenvolvida em território nacional, caso o mesmo tenha essa atividade, total ou parcialmente, coberta por seguro, garantia ou instrumento equivalente subscrito ou prestado no Estado membro onde se encontre estabelecido.
- 6 - Caso o seguro, a garantia ou o instrumento equivalente, subscrito noutro Estado membro, cubra parcialmente os riscos decorrentes da atividade, deve o prestador de serviços complementá-lo de forma a abranger riscos não cobertos.

### **Artigo 6.º**

#### **Lista de técnicos de cadastro predial**

- 1 - A DGT disponibiliza no seu sítio na Internet e em sistema informático próprio da atividade de cadastro predial a lista atualizada dos técnicos de cadastro predial habilitados a exercer esta atividade em território nacional.

- 2 - Os técnicos de cadastro predial identificados na lista referida no número anterior podem aceder ao sistema informático próprio da atividade de cadastro predial através de credencial fornecida pela DGT, sujeita a renovação de 10 em 10 anos, ou com recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais, designadamente através do Cartão de Cidadão.
- 3 - A inscrição na lista de técnicos de cadastro predial está sujeita ao pagamento da taxa prevista na alínea a) do artigo 9.º
- 4 - A credencial referida no n.º 2 caduca automaticamente se não for requerida a sua renovação ou não ocorrer o pagamento da taxa prevista na alínea b) do artigo 9.º
- 5 - Para efeitos do disposto no n.º 1 as instituições de ensino e as entidades formadoras comunicam à DGT, no prazo de 30 dias, a identificação daqueles que concluíam com aproveitamento os cursos referidos no n.º 1 e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 3.º
- 6 - A inscrição dos profissionais referidos na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º na lista de técnicos de cadastro predial depende do cumprimento do disposto no n.º 3 e da:
  - a) Receção da declaração prévia referida no artigo 5.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, e 25/2014, de 2 de maio, no caso dos profissionais que pretendam prestar serviços de cadastro predial em território nacional em regime de livre prestação;
  - b) Decisão da DGT de reconhecimento de qualificações no termo do procedimento regulado pelo artigo 47.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, e 25/2014, de 2 de maio, no caso dos profissionais que se pretendam estabelecer em território nacional.
- 7 - Aos profissionais referidos na alínea a) do número anterior são aplicáveis os requisitos de exercício da atividade de técnico de cadastro predial constantes da presente lei e demais legislação aplicável, exceto quando o contrário resulte da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, e 25/2014, de 2 de maio.

**Artigo 7.º**  
**Balcão único**

- 1 - Todos os requerimentos, comunicações e notificações, bem como a apresentação de documentos ou de informações, no âmbito de procedimentos regulados pela presente lei, são realizados por via eletrónica, através do balcão único eletrónico a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, acessível através dos Portais do Cidadão e da Empresa, sendo garantida a consulta do respetivo processo por parte dos interessados.
- 2 - No acesso e utilização de plataformas eletrónicas, bem como na aposição de assinatura em documentos eletrónicos, a prova da qualidade profissional do técnico de cadastro predial deve ser garantida através do recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais, designadamente através do cartão de cidadão.
- 3 - Os registos que os operadores estão obrigados a manter ao abrigo da presente lei devem estar disponíveis em suporte informático no balcão a que se refere o presente artigo.
- 4 - Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não for possível o cumprimento do disposto no n.º 1, a transmissão da informação em apreço é efetuada por correio eletrónico para endereço criado especificamente para o efeito pela DGT, publicitado no respetivo sítio na *Internet* e na plataforma informática existente para tramitação do procedimento.
- 5 - Sempre que o recurso ao correio eletrónico não seja tecnicamente possível, a transmissão da informação pode ser feita por entrega na DGT, por qualquer meio eletrónico desmaterializado, ou por qualquer outro meio legalmente admissível.
- 6 - A apresentação de documentos em forma simples, nos termos dos números anteriores, dispensa a remessa dos documentos originais, autênticos, autenticados ou certificados, sem prejuízo do disposto nas alíneas a) e c) do n.º 3 e nos n.ºs 4 e 5 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho.

- 7 - Sempre que um elemento que deva instruir um dos pedidos, comunicações e notificações ou declarações a que se refere o n.º 1 já se encontrar na posse de qualquer entidade administrativa nacional, pode o requerente optar por substituir a sua entrega pela indicação expressa da identificação e localização do mesmo, cabendo à DGT a sua obtenção oficiosa, nos termos do artigo 28.º-A do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 73/2014, de 13 de maio.
- 8 - É ainda aplicável aos procedimentos referidos no presente artigo o disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho.
- 9 - Ao balcão único previsto no presente artigo aplica-se o disposto na Lei n.º 36/2011, de 21 de junho.

### **Artigo 8.º**

#### **Cooperação administrativa**

A cooperação da DGT no âmbito dos procedimentos relativos a prestadores provenientes de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, nos termos do disposto no capítulo VI do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, e do n.º 2 do artigo 51.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, alterada pelas Leis n.ºs 41/2012, de 28 de agosto, e 25/2014, de 2 de maio, é exercida pela via eletrónica, nomeadamente através do Sistema de Informação do Mercado Interno.

### **Artigo 9.º**

#### **Taxas**

São estabelecidas por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território as taxas a cobrar pela DGT relativas aos seguintes serviços:

- a) Inscrição na lista de técnicos de cadastro predial e emissão da credencial, nos termos dos n.ºs 2, 3 e 6 do artigo 6.º;
- b) Renovação da credencial nos termos dos n.ºs 2 e 4 do artigo 6.º;
- c) Certificação de entidades privadas formadoras.

### **Artigo 10.º**

#### **Fiscalização da atividade**

- 1 - Compete à DGT a fiscalização da atividade desenvolvida na área do cadastro predial.
- 2 - No uso de poderes de fiscalização, a DGT pode:
  - a) Verificar se os técnicos de cadastro predial se encontram legalmente habilitados a exercer a correspondente atividade, confirmando a titularidade das respetivas qualificações;
  - b) Verificar a todo o tempo a conformidade do trabalho produzido pelos técnicos de cadastro predial com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 3 - A atividade de cadastro predial exercida pelos técnicos de cadastro predial pode ser fiscalizada a qualquer momento pela DGT que, para tal, tem direito à obtenção de informações de carácter técnico que repute necessárias, bem como à consulta da documentação relativa aos trabalhos realizados.
- 4 - Para efeitos do disposto no número anterior, os técnicos de cadastro predial ficam obrigados a constituir e a manter, pelo período mínimo de 10 anos, arquivos organizados da documentação relativa aos trabalhos que realizem.

### **Artigo 11.º**

#### **Contraordenações**

- 1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, constituem contraordenações, puníveis com coima de €1 500 a €3 740:
  - a) A violação dos deveres previstos no artigo 4.º;



- b) A violação do disposto nos n.ºs 4, 5 e 6 do artigo 5.º;
  - c) A prática, em território nacional, de atividades de cadastro predial por pessoas não inscritas na lista referida no artigo 6.º
- 2 - A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.
  - 3 - A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.
  - 4 - Compete à DGT a instauração dos processos de contraordenação, e ao diretor-geral do território a aplicação das respetivas coimas.
  - 5 - O produto da aplicação das coimas é distribuído da seguinte forma:
    - a) 40 % para a DGT;
    - b) 60 % para o Estado.
  - 6 - Pelas contraordenações referidas no presente artigo podem ser responsabilizadas, conjuntamente, pessoas coletivas ainda que irregularmente constituídas, quando os factos tiverem sido praticados, no exercício da respetiva atividade, em seu nome ou por sua conta.
  - 7 - A responsabilidade da pessoa coletiva não preclui a responsabilidade individual dos respetivos agentes.
  - 8 - Não obsta à responsabilidade individual dos agentes a circunstância de o tipo legal de infração exigir determinados elementos pessoais e estes só se verificarem na pessoa coletiva, ou exigir que o agente pratique o facto no seu interesse, tendo aquele atuado no interesse de outrem.
  - 9 - A invalidade e a ineficácia jurídicas dos atos em que se funde a relação entre o agente e a pessoa coletiva não obstam a que seja aplicado o disposto nos números anteriores.

**Artigo 12.º**  
**Sanções acessórias**

Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, pode ser aplicada, simultaneamente com a coima, a sanção acessória de interdição do exercício da atividade de técnico de cadastro predial por um período máximo de cinco anos, contados a partir da decisão condenatória definitiva, com suspensão da inscrição na lista referida no artigo 6.º pelo período correspondente.

**Artigo 13.º**  
**Falsas declarações e falsificação de documentos**

A prestação de falsas declarações ou a apresentação de documentos falsificados para efeitos de inscrição na lista a que se refere o artigo 6.º são punidas nos termos previstos no Código Penal.

**Artigo 14.º**  
**Direito subsidiário**

Às contraordenações previstas na presente lei é subsidiariamente aplicável o regime geral do ilícito de mera ordenação social constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 356/89, de 17 de outubro, 244/95, de 14 de setembro, e 323/2001, de 17 de dezembro, e pela Lei n.º 109/2001, de 24 de dezembro.

### **Artigo 15.º**

#### **Disposição transitória**

Os técnicos acreditados ao abrigo do Regulamento do Cadastro Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho, são automaticamente equiparados, para todos os efeitos legais, a técnicos de cadastro predial, sem necessidade de qualquer formalidade, sendo inscritos pela DGT na lista a que se refere o artigo 6.º.

### **Artigo 16.º**

#### **Legislação complementar**

No prazo de 90 dias a contar da data da entrada em vigor da presente lei é aprovada a legislação complementar necessária à sua execução.

Aprovado em 26 de novembro de 2014

A PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

(Maria da Assunção A. Esteves)