

## CONSELHO DE MINISTROS

**Decreto-Lei n.º 44/2016**

de 6 de setembro

O presente diploma procede à segunda alteração do Decreto-lei n.º 37/2014, de 22 de julho, alterado pelo Decreto-lei n.º 52/2015, de 24 de setembro, que aprova o regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Esta medida legislativa decorre diretamente da reavaliação do regime especial, imposta pelo seu artigo 38.º, à luz dos ensinamentos emergentes da sua aplicação no Sal, ilha escolhida para a realização da experiência piloto da operação sistemática de execução do cadastro predial em Cabo Verde, ainda em curso, no âmbito do “Projeto de Gestão da Propriedade para a Promoção do Investimento” (LMIP), financiado pelo Governo Americano, através do segundo compacto do *Millennium Challenge Corporation* (MCC), cuja implementação compete ao *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II* (MCA-CV II), a unidade de gestão criada pelo Governo.

A principal inovação introduzida por este diploma é a alteração do processo de execução do cadastro predial, antecipando a exposição e consulta pública dos resultados da caracterização provisória dos prédios, da responsabilidade da Entidade Executante, para momento anterior à intervenção e validação dos processos por parte da Equipa de Apoio Técnico (EAT). O período de validação é fixado em 30 dias, contados a partir do fim do prazo de reclamação.

Face à constatação de divergências de áreas, muito significativas em alguns casos, entre as evidências (descrição registral, descrição matricial, título constitutivo de propriedade e declaração de titularidade) e a realidade física, esta lei vem fixar como área relevante do prédio (artigo 8.º-E), para efeitos de inscrição cadastral, descrição, atualização ou retificação das respetivas descrições registrais, aquela que resultar dos levantamentos topográficos das extremas por parte da Entidade Executante, durante os trabalhos de campo da operação sistemática de execução do cadastro predial, desde que não haja oposição ou reclamação dos confiantes, prevalecendo, para todos os efeitos legais, sobre qualquer outra.

Como se pode ver a seguir, a definição da área relevante tem grandes implicações em matéria de registo predial, tendo em conta a necessidade de harmonização de dados.

É melhorado, significativamente, o regime de registo predial obrigatório e oficioso dos prédios cadastrados omissos na Conservatória do Registo Predial ou que estejam descritos, mas sujeitos a atos de retificação e atualização, com vista à harmonização com os dados resultantes da inscrição cadastral (artigo 25.º).

Assim, os prédios cadastrados devem ser descritos ou atualizadas as respetivas descrições registrais quanto à área de acordo com a inscrição cadastral, ao abrigo do disposto no artigo 8.º-E. A inexistência do registo quanto à área de prédios é retificável mediante documento

validado no sistema de informação predial pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) donde conste a identificação física do prédio, efetuada no quadro da operação sistemática de execução do cadastro predial.

Em articulação com esta matéria, foi clarificado o tratamento a dar à questão da equidade do género na inscrição cadastral (artigo 36.º), tanto no caso de casamento como da união de fato, bem como a problemática de harmonização de dados, em especial no caso de divergências entre a área constante das evidências e dos levantamentos topográficos, no âmbito da operação cadastral.

Face à constatação da inação dos titulares cadastrais, especificamente no que se refere ao cumprimento das suas obrigações, fazendo com que muitos prédios sejam inseridos no cadastro predial sem a prévia declaração de titularidade ou, no caso de prédios rústicos, de demarcação, estabeleceu-se a sujeição desses prédios ao registo provisório por natureza, a favor do respetivo titular, com um prazo de vigência de um ano, findo o qual converte-se automaticamente em definitivo, salvo se for objeto de impugnação. Porém, se o sujeito ativo do registo intervir no processo e, mediante declaração dirigida ao Conservador do Registo Predial competente, ratificar os dados constantes da inscrição cadastral, o registo converte-se em definitivo antes daquela data.

Por outro lado, precisou-se o concito de terreno vago e sem dono conhecido (artigo 3.º) que fica sujeito a registo provisório por dúvidas, a favor do Estado, convertendo automaticamente em definitivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data em que for lavrado, salvo se estiver pendente recurso administrativo ou impugnação judicial do registo ou ação de reivindicação da propriedade, caso em que a conversão só ocorre depois de ser conhecida a decisão final irrecorrível do caso (artigo 21.º).

Relativamente aos incentivos em termos de encargos administrativos, designadamente os emolumentos notariais e registrais, o diploma vem indicar, especificamente, a que atos se aplica, logo após o início da operação de execução do cadastro, portanto, ainda antes da caracterização provisória do prédio. Este Decreto-lei vem ainda prever a isenção do pagamento de emolumentos relativamente aos atos notariais praticados pelo Património do Estado, enquanto notário privativo, bem como pela Câmara Municipal, no âmbito do exercício das competências do notário privativo, se tal vier a ser reconhecida e aprovada por deliberação do órgão municipal competente, respeitando desta forma o âmbito da autonomia dos Municípios.

Por fim, mas não menos importante, são as soluções legais encontradas para titulação de duas situações de (i) possuidores atuais de terrenos do domínio privado do Estado, ocupados desde antes da independência nacional ou (ii) parcelas de terrenos cedidos nos últimos anos pelo Governo a agricultores e criadores de gado, sem que a posse fosse acompanhada do competente título translativo da propriedade, com todas as consequências daí advenientes.

Estamos convitos que as inovações agora introduzidas no regime especial podem contribuir para que as operações de execução do cadastro predial, previstas para breve

nas ilhas do Maio, São Vicente e Boa Vista, decorram num ambiente mais favorável em termos das soluções legais para os problemas que se colocam neste processo de reforma do setor da gestão da terra, mas também num quadro de perfeita colaboração institucional, indispensável para o seu sucesso.

Foi promovida a audição prévia dos Municípios envolvidos e da Associação Nacional dos Municípios Cabo-Verdianos, nos termos da lei;

Assim,

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

**Objeto**

O presente Decreto-lei procede à segunda alteração ao Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho, que aprova o regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 2.º

**Alteração**

Os artigos 3.º, 4.º, 6.º, 7.º-A, 7.º-B, 7.º-C, 7.º-D, 8.º, 8.º-A, 10.º, 21.º, 24.º, 25.º, 26.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º e 36.º, do Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho, alterado pelo Decreto-lei n.º 52/2015, de 24 de setembro, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 3.º

[...]

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) [...]
- b) “Certidão de Identificação Predial” (CIP), o documento público que certifica os dados físicos, económicos e jurídicos dos prédios cadastrados constantes do sistema de informação predial;
- c) “Direitos informais”, as transmissões imobiliárias inter vivos ou mortis causa realizadas por acordo verbal ou escrito particular, ou seja, com preterição da forma legal;
- d) “Evidências”, o conjunto de informações constantes das bases de dados dos diferentes serviços da administração central e local do Estado, bem como da administração municipal, designadamente o registo predial, o registo matricial, o título de transmissão da propriedade;
- e) “Planta cadastral”, o documento público que certifica a localização geográfica de um prédio devendo conter, obrigatoriamente, o Número de Identificação Predial (NIP) e área do prédio, bem como o Número de Identificação Predial (NIP) dos prédios confinantes, quando cadastrados;
- f) [anterior alínea c)]
- g) [anterior alínea e)]
- h) “Sistema de informação predial”, a plataforma informática integrada de gestão e transação

da propriedade desenvolvida especificamente para o cadastro predial e registo ou outra que a vier a substituir;

- i) “Terrenos vagos” são aqueles que não tenham entrado definitivamente no regime do domínio público ou no regime da propriedade privada dos particulares ou das Autarquias Locais;
- j) “Terrenos sem dono conhecido” são aqueles relativamente aos quais não existem ou não são conhecidos os respetivos titulares do direito, através de título constitutivo da propriedade ou inscrição no registo predial, nos termos da lei;

k) [anterior alínea d)]

Artigo 4.º

[...]

1. [...]

2. O disposto no número anterior abrange, designadamente, a sensibilização dos titulares cadastrais para o ato de demarcação, o preenchimento da declaração de titularidade, o levantamento das coordenadas do prédio, a recolha de documentos que provam a titularidade do direito, bem como o apoio aos grupos vulneráveis na identificação física do seu prédio e reconhecimento do respetivo direito, designadamente os diferentes possuidores informais e detentores de direitos reais secundários tais como aforamento, direito de usufruto e direito de superfície.

3. O serviço central responsável pela gestão do património do Estado e a Câmara Municipal territorialmente competente têm o dever de participar, ao lado da entidade executante, em todas as fazes da operação cadastral.

4. [...]

5. [...]

6. A Câmara Municipal deve ainda, sempre que solicitado, designadamente pela Entidade Executante ou Equipa de Apoio Técnico, o seguinte:

- a) Facilitar o acesso ou fornecer, gratuitamente, em suporte digital ou papel, conforme seja possível, cópia de todas as escrituras públicas de compra e venda, contratos de concessão do direito de aforamento ou constituição de outros direitos reais sobre imóveis que estejam disponíveis no seu Cartório Privativo;
- b) Facultar toda a informação geográfica e alfanumérica relevante constante dos arquivos do Gabinete Técnico.

7. O Cartório Notarial deve, sempre que solicitado, designadamente pela Entidade Executante ou Equipa de Apoio Técnico, facilitar o acesso ou fornecer, gratuitamente, em suporte digital ou papel, conforme seja possível, cópia das escrituras públicas, designadamente de compra e venda, justificação notarial e habilitação de herdeiros.

Artigo 6.º

**Entidade executante**

1. A entidade executante do cadastro predial nas ilhas alvo pode ser:

- a) O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);

b) Entidades privadas contratadas pelo *Millennium Challenge Account* – Cabo Verde II (MCA-CV II), através de seleção por concurso público, sem prejuízo da responsabilização técnica e contratual perante o Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);

c) Os Municípios, mediante acordo de execução celebrados com o Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT).

2. O contrato entre o *Millennium Challenge Account* – Cabo Verde II (MCA-CV II) e a entidade executante referida na alínea b) do número anterior não dispensa o serviço central responsável pelo cadastro de credenciar esta, por despacho publicado no *Boletim Oficial*, para executar o cadastro predial.

3. As entidades privadas contratadas para a execução do cadastro predial nas ilhas indicadas no artigo 2.º gozam de todos os poderes de autoridade necessários para o efeito, designadamente no que se refere à caracterização provisória dos prédios, organização da exposição e consulta pública, antes da intervenção das entidades públicas, em especial a Equipa de Apoio Técnico (EAT).

4. As atividades da Entidade Executante e, em especial, a caracterização provisória dos prédios, pode ser sujeita ao controlo de qualidade sistemático ou esporádico e por amostras representativas, antes da exposição e consulta pública, nos termos a definir e determinar pela entidade contratante.

Artigo 7.º-A

[...]

1. A demarcação dos prédios obedece ao disposto nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, com as especificidades previstas nos números seguintes.

2. [anterior n.º 1].

3. O incumprimento por parte do titular cadastral da obrigação de proceder à prévia demarcação do prédio, nos prazos e condições legais, não constitui, por si só, fundamento de inclusão do prédio no cadastro diferido, nem inviabiliza a prossecução do processo de execução do cadastro predial, devendo, neste caso, a entidade executante fazer o levantamento dos limites físicos do prédio com base nas confrontações patentes nas evidências, a declaração de titularidade e demarcação dos confinantes, bem como outras informações recolhidas durante os trabalhos de campo.

Artigo 7.º-B

[...]

1. A declaração de titularidade dos prédios obedece ao disposto no Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, sem prejuízo das especificidades previstas nos números seguintes.

2. [anterior n.º 1]

3. [anterior n.º 2]

4. [anterior n.º 3]

5. [anterior n.º 4]

6. O procedimento de retificação de discrepâncias previsto no artigo 18.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, é inaplicável, com exceção do disposto no n.º 5.

7. Compete à entidade executante analisar e decidir sobre as discrepâncias eventualmente existentes entre o teor das declarações de titularidade relativamente à realidade física, à descrição predial e à inscrição matricial durante a caracterização provisória comunicando o fato ao titular cadastral, através dum meio idóneo, e alertando-o para a necessidade de verificar os dados a expor em consulta pública.

8. A comunicação deve ser feita com pelo menos 5 dias de antecedência relativamente ao dia do início da consulta pública, considerando-se como meio idóneo para o efeito, para além dos já tradicionais, as mensagens enviadas através de correio eletrónico ou SMS.

9. [anterior n.º 6]

10. [anterior n.º 7]

11. O disposto no n.º 2 não impede nem isenta o titular cadastral da obrigação de apresentar a sua declaração de titularidade até 10 dias úteis antes da data marcada para a exposição e consulta pública, mesmo que o formulário já tenha sido preenchido, oficiosamente, nos termos do n.º 9.

Artigo 7.º-C

[...]

Os dados introduzidos no cadastro predial com base no n.º 2 do artigo 7.º-A e no n.º 6 do artigo 7.º-B presumem-se corretos até prova em contrário.

Artigo 7.º-D

[...]

1. A exigência de aprovação por Portaria das normas técnicas de qualidade e homogeneidade da informação cadastral prevista no n.º 3 do artigo 17.º do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, é inaplicável às operações de execução do cadastro nas quatro ilhas abrangidas pelo âmbito de aplicação do presente diploma.

2. [...]

Artigo 8.º

[...]

1. A caracterização provisória dos prédios realizada pela Entidade Executante é obrigatoriamente objeto de exposição e consulta pública, nos termos da lei, podendo ser realizada em atos e datas diferentes, uma para cada Freguesia ou outra divisão e delimitação, desde que devidamente determinada e publicitada.

2. [...]

3. A exposição e consulta pública é da responsabilidade da Entidade Executante e deve ter uma duração mínima de 20 (vinte) dias úteis.

## Artigo 8.º-A

[...]

1. Os titulares cadastrais e qualquer outro interessado podem apresentar à Entidade Executante reclamação relativa à caracterização provisória dos prédios expostos para consulta pública, nos termos do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto e do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, com as adaptações constantes dos números seguintes.

2. As reclamações devem ser apresentadas no prazo máximo de 10 (dez) dias uteis, contados do termo do prazo da consulta pública.

3. A Entidade Executante deve analisar a reclamação e emitir parecer fundamentado, propondo a confirmação da caracterização provisória ou a sua alteração.

4. A reclamação, acompanhada do parecer da Entidade Executante, é submetida à Equipa de Apoio Técnico (EAT), a quem compete a decisão.

5. Se o parecer for no sentido de deferimento da reclamação, designadamente quando implique a alteração da localização das estremas de outros prédios ou titular do direito, a Entidade Executante deve proceder à audiência prévia, por escrito, dos interessados afetados, os quais dispõem de 10 (dez) dias uteis para se pronunciarem sobre as pretendidas alterações à estrutura predial.

6. A audição a que se refere o número anterior é realizada pela Entidade Executante, juntando logo o eventual pronunciamento do interessado ao processo a submeter à decisão da Equipa de Apoio Técnico (EAT).

## Artigo 10.º

[...]

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. [*Revogado*]

5. [...]

## Artigo 21.º

[...]

1. Os terrenos vagos e os terrenos sem dono conhecido identificados fisicamente durante a operação de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio, devem ser inscritos no cadastro predial em nome do Estado, ao abrigo do artigo 69.º da Lei de Solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.

2. Os terrenos previstos no artigo anterior devem ser inscritos no registo predial, provisoriamente por dúvidas, a favor do Estado, nos termos do n.º 1 do artigo 25.º, sem prejuízo do direito de recurso administrativo e impugnação judicial por parte do eventual titular do direito lesado.

3. No caso de recurso administrativo ou impugnação judicial, o recorrente ou impugnante goza de dispensa de pagamento prévio de preparos e de custas a final, se a sua pretensão vier a ser julgada procedente.

4. [*anterior n.º 5*]

5. O registo provisório por dúvidas converte-se automaticamente em definitivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data em que for lavrado, salvo se estiver pendente recurso administrativo ou impugnação judicial do registo ou ação de reivindicação da propriedade, caso em que a conversão só ocorre depois de ser conhecida a decisão final irrecorrível do caso.

6. A conversão de registo provisório por dúvidas em definitivo deve ser anotada ao registo, logo que verificada.

## Artigo 24.º

[...]

Os prédios que, à data do início da operação de execução do cadastro predial, fazem parte de herança jacente, possuídos por presumíveis herdeiros informalmente e inscritos no registo predial e ou na matriz predial em nome de um dos autores da sucessão, uma vez inscritos no cadastro predial, podem ser registados na Conservatória do Registo Predial em nome do atual herdeiro, com dispensa das sucessivas transmissões intermédias por morte não formalizadas, mediante a apresentação da escritura pública de habilitação notarial de herdeiros.

## Artigo 25.º

[...]

1. [...]

2. O disposto no número anterior inclui os atos de retificação e atualização do registo predial, sempre que, do levantamento cadastral, resulte informações não totalmente coincidentes com os que constam da descrição e inscrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, designadamente, a área, os confiantes, o estado civil do sujeito ativo, o nome do cônjuge ou do convivente, conforme se tratar de casamento ou união de fato reconhecida, bem como os respetivos regimes de bens.

3. A inexatidão do registo quanto à área de prédios é retificável mediante documento validado no sistema de informação predial pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) donde conste a identificação física do prédio, efetuada no quadro da operação sistemática de execução do cadastro predial.

4. Nos casos previstos no artigo 36.º do presente diploma, o Conservador procede da seguinte forma:

a) Na descrição e inscrição do prédio omissos no registo predial deve ser feita menção do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, se os sujeitos forem casados, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 106.º do Código do Registo Predial em vigor, ou, se os sujeitos vivem numa união de fato legalmente reconhecida, o nome do outro convivente e o regime de bens;

b) Caso o prédio já esteja registado, as inscrições devem ser completadas, atualizadas ou retificadas, por averbamento, nos termos do Código do Registo Predial em vigor, fazendo a menção de todos os elementos a que se refere a alínea anterior, conforme for o caso.

5. A ordem de apresentação do pedido de registo é, para efeitos de aplicação do Código do Registo Predial, o da data da inscrição do prédio no cadastro predial, constituído assim, com suporte no sistema de informação predial, o diário cronológico dos pedidos.

6. Os registos são efetuados no prazo de 30 dias, contados a partir da data da caracterização definitiva dos prédios ou, nos casos em que seja obrigatória, da homologação dos resultados da caracterização definitiva.

7. Os prédios inseridos no cadastro predial sem a prévia declaração de titularidade ou, no caso de prédios rústicos, de demarcação por parte do titular cadastral, quando omissos na Conservatória do Registo Predial, ficam sujeitos a registo provisório por natureza a favor do respetivo titular.

8. O registo converte-se em definitivo na data em que o sujeito ativo do registo intervir no processo e, mediante declaração dirigida ao Conservador do Registo Predial competente, ratificar os dados constantes da inscrição cadastral.

9. O prazo de vigência do registo provisório é de um ano, findo o qual converte-se automaticamente em definitivo, salvo se for objeto de impugnação.

10. A conversão de registo provisório em definitivo deve ser anotada ao registo, logo que verificada.

Artigo 26.º

[...]

Os prédios integrados no cadastro diferido são submetidos oficiosamente a registo predial pelas seguintes entidades:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) Os Notários privativos do Estado ou da Câmara Municipal, quando intervenham em atos de formalização de direitos sobre prédios em situação de cadastro diferido.

Artigo 28.º

[...]

1. [...]

2. A inserção e validação das informações físicas, económicas e jurídicas do prédio, na Certidão de Identificação Predial (CIP), competem exclusivamente às seguintes entidades:

- a) O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT), quanto aos elementos de identificação física de natureza cadastral dos prédios;
- b) A Câmara Municipal competente, quanto aos elementos de natureza urbanísticos;
- c) A Conservatória do Registo Predial competente, quanto aos elementos de identificação jurídica dos prédios.

3. A Certidão de Identificação Predial (CIP) é válida para todos os efeitos legal e possui força probatória plena relativamente aos direitos, ónus ou encargos inscritos sobre o prédio nos termos gerais.

4. [...]

5. A Certidão de Identificação Predial (CIP) é válida por um ano, contados a partir da data da sua emissão, salvo quando ocorrer qualquer alteração das informações nela contida.

6. Nas áreas cadastradas, a Certidão de Identificação Predial (CIP) substitui, para todos os efeitos legais, a certidão matricial e a certidão predial.

7. O titular cadastral que participar ativamente no processo de execução do cadastro predial na área de localização do seu prédio tem o direito de receber, gratuitamente, uma Certidão de Identificação Predial (CIP).

Artigo 29.º

[...]

1. [...]

2. Ficam igualmente isentos de emolumentos notariais, a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial, os atos notariais indispensáveis ao reconhecimento da união de fato ou transmissão e constituição do direito de compropriedade sobre prédio adquirido na constância da união de fato não reconhecida, mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade, com vista à inscrição do mesmo no cadastro e registo predial.

3. A isenção de emolumentos relativamente aos atos notariais a seguir indicados operam a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial, independentemente da caracterização provisória:

- a) Formalização, por escritura pública, de compra e venda, doação ou troca de imóveis realizados, mediante um escrito particular ou contrato promessa, desde que estes documentos tenham as assinaturas reconhecidas e com data anterior ao início da operação de execução do cadastro na ilha da situação do prédio em causa;
- b) Habilitação de herdeiros;
- c) Partilha de bens imóveis;
- d) Justificação notarial;
- e) Doação de imóveis ou constituição de compropriedade sobre prédio adquirido na constância da união de fato não reconhecida, em alternativa ao reconhecimento da união de fato para efeitos de inscrição cadastral;
- f) Divisão de imóveis comuns;
- g) Constituição da propriedade horizontal, com vista à divisão de imóveis comuns ou partilha;
- h) Atos de alienação, repúdio e renúncia de herança ou legado na sucessão aberta.

4. A isenção de emolumentos prevista no n.º 1 aplica-se, com as necessárias adaptações, designadamente aos

seguintes atos notariais praticados pela Câmara Municipal, se vier a ser reconhecida e aprovada por deliberação do órgão municipal competente:

- a) Escritura pública de compra e venda ou doação de imóveis;
- b) Contratos de concessão do direito de aforamento sobre terrenos para edificação urbana;
- c) Atos de remição do foro no regime de aforamento;
- d) Instrumentos de constituição da propriedade horizontal.

5. Os atos notariais praticados pelo departamento governamental responsável pelo Património do Estado, com vista à formalização de direitos, nos termos do n.º 1, ficam igualmente isentos de emolumentos e outros custos administrativos.

Artigo 30.º

[...]

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]

5. A isenção ou redução de emolumentos relativamente aos atos de registo a seguir indicados operam a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial, independentemente da caracterização provisória:

- a) Reconhecimento registral da união de fato;
- b) Descrição de prédios omissos e inscrições omissas no Registo Predial, desde que o titular cadastral prove ou assine declaração, sob juramento, em como não tem outro prédio na ilha;
- c) Registo predial da remição do foro;
- d) Registo da constituição da propriedade horizontal, para efeitos de divisão de bens imóveis comuns ou partilha;
- e) Cancelamento da hipoteca.

6. Nos casos previstos no n.º 2, o prédio é registado e o proprietário notificado pela Conservatória do Registo Predial para, num prazo nunca superior a 15 dias, proceder ao pagamento dos emolumentos devidos, sob pena de lhe ser negado a emissão da Certidão de Identificação Predial e prática de atos relativos ao prédio.

Artigo 31.º

#### Âmbito de aplicação e prazo

As isenções e reduções de emolumentos por atos notariais e de registo, nos termos previstos nos artigos 29.º e 30.º, aplicam-se a toda a ilha, independentemente do âmbito territorial de abrangência da operação cadastral, e vigoram por um período de dois anos, contados a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial.

Artigo 32.º

[...]

A isenção e redução de emolumentos previstos nos artigos 29.º e 30.º não se aplicam aos atos notariais e de registo relativos a prédios cujo proprietário seja titular de mais do que um imóvel na ilha objeto de operação de execução do cadastro predial.

Artigo 36.º

[...]

1. No processo de declaração e inscrição dos titulares cadastrais, relativamente a prédios que, à luz da lei, sejam bens comuns ou suscetíveis de serem reconhecidos como tal, deve ser feita menção do nome do cônjuge ou convivente, enquanto presumível titular cadastral, conforme o sujeito ativo seja casado ou unido de fato, bem como o respetivo regime de bens, devendo, para o efeito, ser exigida a apresentação de documentos de identidade e de casamento ou reconhecimento da união de fato, caso não seja possível ter acesso a estas informações através das bases de dados da administração pública.

2. A Entidade Executante deve sempre esclarecer os cônjuges ou conviventes que não figuram no título como sujeitos ativos dos seus direitos relativamente ao prédio em causa.

3. Tratando-se duma situação de união de fato não reconhecida, mas muito provavelmente reconhecível à luz da lei, deve a Entidade Executante recolher, de entre outros, os seguintes elementos relevantes:

- a) As informações relevantes indispensáveis para a correta caracterização da união de fato não reconhecida;
- b) A data do início da união de fato;
- c) A data da aquisição ou constituição do direito sobre o prédio cadastrado.

4. Em caso de união de fato reconhecível nos termos da lei, mas ainda não reconhecida, os conviventes podem, designadamente, o seguinte:

- a) Reconhecer livremente a união de fato, nos termos dos artigos e seguintes do Código Civil, até o fim da operação de execução do cadastro;
- b) Constituir, por escritura pública, o direito de compropriedade sobre o prédio adquirido na constância da união de fato reconhecível.

5. As situações de vulnerabilidade social serão encaminhadas para o Centro de Mediação e às Organizações Não Governamentais de promoção e equidade do género para o devido apoio e acompanhamento da parte vulnerável.

6. Os processos de constituição da compropriedade sobre o prédio, decorrente da união de fato, devem ser realizados por pacotes, mediante modelos de escritura pública pré-elaboradas e entregues aos conviventes, podendo ser promovida a deslocação do Notário às residências para a realizar o ato.”

## Artigo 3.º

**Aditamentos ao Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho**

São aditados ao Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho, alterado pelo Decreto-lei n.º 52/2015, de 24 de setembro, os artigos 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C, 6.º-A, 7.º-E, 8.º-B, 8.º-C, 8.º-D, 8.º-E, 10.º-A, 14.º-A, 25.º-A, 25.º-B, 25.º-C, 34.º-A, 34.º-B, 34.º-C, 34.º-D, 34.º-E e 37.º-A, com a seguinte redação:

“Artigo 5.º-A

**Confrontações do prédio**

A exigência de indicação das confrontações na caracterização dos prédios, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, é meramente facultativa.

Artigo 5.º-B

**Prédios em situação de herança jacente ou indiviso**

1. Na ausência de habilitação de herdeiros, os prédios indivisos em situação de herança jacente devem ser inscritos no cadastro predial a favor de “Herdeiros de ...” e do “cônjuge meeiro”, caso este exista.

2. Se os herdeiros apresentarem apenas a escritura pública de habilitação de herdeiros sem, contudo, concretizar, na prática, a partilha, o prédio será descrito e inscrito a favor de todos os herdeiros em regime de compropriedade.

3. Caso a herança esteja dividida de fato e não *de iure* o cadastro predial deve refletir a situação real, devendo os herdeiros serem advertidos da obrigação de formalizar a partilha nos prazos e termos legais.

Artigo 5.º-C

**Valor cadastral**

O valor cadastral dos prédios abrangidos pelo âmbito de aplicação do presente diploma é aquela que constar da matriz predial como valor matricial do respetivo prédio, à data da caracterização provisória.

Artigo 6.º-A

**Equipa de Apoio Técnico (EAT)**

1. A Equipa de Apoio Técnico (EAT) é composta, obrigatoriamente, pelos seguintes membros efetivos:

- a) Um Coordenador indigitado pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);
- b) Um representante do Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);
- c) Um representante da Conservatória do Registo Predial territorialmente competente;
- d) Um representante do Cartório Notarial territorialmente competente;
- e) Um representante do Município da área abrangida pela operação de execução do cadastro predial;
- f) Um representante do setor responsável pelo património do Estado.

2. Para efeitos das alíneas b) e c) do n.º 1, havendo na ilha uma Conservatória dos Registos e Cartório Notarial, reunido num serviço, pode ser designado um único representante.

3. A Equipa de Apoio Técnico (EAT) pode ainda integrar, como membro efetivo, um representante da Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boa Vista e Maio (SDTBM), desde que previsto nas Portarias que regulam a organização e funcionamento das Equipas de Apoio Técnico (EAT) das operações de execução do cadastro predial nas ilhas da Boa Vista e do Maio.

4. Facultativamente, podem ainda integrar a Equipa de Apoio Técnico (EAT), sem direito a voto, representantes de outras entidades ou serviços em função das especificidades da área em causa.

Artigo 7.º-E

**Caraterização provisória**

1. A caracterização provisória dos prédios é da competência da Entidade Executante e é feita com base nos elementos recolhidos nos trabalhos de campo, incluindo os decorrentes na análise das evidências e da declaração de titularidade apresentada pelos titulares cadastrais ou pelos representantes mandatados para o efeito.

2. A Entidade Executante fundamenta a caracterização provisória dos prédios, nos termos do número anterior, com base num parecer multidisciplinar por ela emitida e submete-os à exposição e consulta pública, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 8.º-B

**Validação da caracterização provisória**

1. Compete à Equipa de Apoio Técnico (EAT) validar a caracterização provisória de todos os prédios, independentemente de haver ou não reclamação por parte dos titulares cadastrais ou outros interessados.

2. A validação da EAT ocorre depois da exposição e consulta pública, durante um período máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir do fim do prazo de reclamação.

3. A Equipa de Apoio Técnico (EAT) pode, mediante fundamentação expressa, devolver à Entidade Executante os processos de caracterização provisória dos prédios, incluindo as que decorrem da reclamação por ela tida como procedente, designadamente nos seguintes casos:

- a) Quando discorde da caracterização provisória;
- b) Quando falte algum elemento ou informação relevante;
- c) Quando haja contradição de informação.

Artigo 8.º-C

**Alteração da caracterização provisória**

1. Se a caracterização provisória do prédio exposto para consulta pública vier a ser alterada, na sequência de reclamação do titular cadastral ou interessados ou da

mera intervenção da Equipa de Apoio Técnico (EAT), no âmbito do exercício das suas competências de validação, os interessados deverão ser notificados, por escrito, da decisão, nos termos da lei.

2. Da decisão da Equipa de Apoio Técnico (EAT), notificada aos interessados pela Entidade Executante, nos termos do n.º 1, cabe reclamação, sem prejuízo do recurso nos termos gerais de direito.

Artigo 8.º-D

#### **Caraterização definitiva**

1. A caraterização provisória dos prédios torna-se automaticamente definitiva com o ato de validação da Equipa de Apoio Técnico (EAT), devendo indicar com precisão os prédios definitivamente cadastrados e os que ficam em situação de cadastro diferido.

2. O disposto no número anterior não prejudica a posterior apresentação de pedidos de retificação à caraterização definitiva dos prédios, nos termos gerais de direito.

3. A caraterização provisória é sujeita a homologação pelo responsável máximo do serviço central responsável pelo cadastro predial, sempre que a Entidade Executante tenha sido uma entidade privada.

Artigo 8.º-E

#### **Área relevante**

1. A área relevante dos prédios, para efeitos de inscrição cadastral, descrição, atualização ou retificação das respetivas descrições registais, é aquela que resultar dos levantamentos topográficos das extremas, por parte da Entidade Executante, durante os trabalhos de campo da operação sistemática de execução do cadastro predial, desde que não haja oposição ou reclamação de nenhum dos confinantes relativamente aos respetivos limites físicos.

2. A área relevante prevalece, para todos os efeitos legais, sobre qualquer outra área divergente, designadamente as constantes das evidências.

Artigo 10.º-A

#### **Inscrição oficiosa no cadastro predial**

1. As modificações físicas, jurídicas e económicas operadas na caraterização dos prédios cadastrados são inscritas oficiosamente no cadastro predial pelas entidades competentes para a prática dos correspondentes atos.

2. O artigo 35.º do Decreto-Regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que desenvolve e regulamenta o regime jurídico do cadastro predial, não se aplica às operações de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 14.º-A

#### **Construções clandestinas fora de áreas urbanas ou urbanizáveis**

O presente Capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, às construções ilegais e clandestinas, isoladas ou contíguas decorrente de ocupação espontânea, através de assentamentos informais, até à data da entrada em vigor do presente diploma, situadas fora das áreas classificadas nos planos urbanísticos como espaços urbanos ou urbanizáveis.

Artigo 25.º-A

#### **Harmonização entre as inscrições cadastrais e as descrições registrais**

1. Os prédios cadastrados devem ser descritos ou atualizadas as respetivas descrições registrais quanto à área de acordo com a inscrição cadastral, ao abrigo do disposto no artigo 8.º-E.

2. A prova da inscrição cadastral é aquela que constar do sistema de informação predial.

Artigo 25.º-B

#### **Configuração geométrica ou NIP**

Nas áreas cadastradas, as exigências do Código do Registo Predial e legislação complementar ou conexa quanto à indicação das confrontações, consideram-se satisfeitas com a indicação da configuração geométrica do prédio, através das coordenadas geográficas das extremas que o delimitam, obtidas durante a operação sistemática de execução do cadastro predial, ou pela mera indicação do Número de Identificação Predial (NIP) dos prédios confinantes.

Artigo 25.º-C

#### **Obrigações fiscais**

1. Para efeitos de prova do cumprimento das obrigações fiscais, nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 79/V/98, de 7 de dezembro, com vista ao registo predial obrigatório de prédios cadastrados:

- a) Quando esteja em causa atos de formalização de direitos isentos nos termos da Lei, a Câmara Municipal, tendo em conta o valor matricial dos prédios, deve emitir declarações individuais ou coletivas discriminando os prédios isentos do IUP sobre a transmissão, nos termos da Lei;
- b) Relativamente aos prédios omissos na Conservatória do Registo Predial, para efeitos de registo obrigatório, o órgão municipal competente aprovará uma deliberação prevendo a presunção de que todos os prédios inscritos na matriz predial pagaram o IUP sobre a transmissão.

2. Em alternativa ao disposto na alínea b) do número anterior, pode a Câmara Municipal emitir declarações individuais ou coletivas discriminando os prédios relativamente aos quais foram pagos o IUP sobre a transmissão.

Artigo 34.º-A

#### **Títulos de propriedade perfeita**

1. Os possuidores de terrenos do domínio privado do Estado ou das Autarquias Locais, incluindo as construções neles edificados, realizando o respetivo aproveitamento, agindo como se fossem proprietários, numa posse pública, pacífica e continua, desde antes de 1971 e que não beneficiaram do disposto no Decreto n.º 132/71, de 6 de abril, têm direito que seja conferido título da propriedade perfeita, pelo serviço central responsável pelo Património do Estado ou pela Câmara Municipal competente, conforme seja o caso, no prazo de 2 (dois) meses, contados a partir da data da caraterização definitiva do prédio, no âmbito da operação de execução do cadastro predial na ilha da situação do prédio.



2. O direito pode ser reconhecido a favor de quem tenha sucedido ao possuidor inicial por morte ou por negócio entre vivos, mesmo que sem título, desde que as sucessões tenham sido acompanhadas das correspondentes transmissões da posse.

3. O título de propriedade perfeita pode constar duma simples declaração assinada pelo responsável máximo do serviço central responsável pelo Património do Estado ou do Presidente da Câmara Municipal competente, conforme seja o caso, podendo esta competência ser delegada.

Artigo 34.º-B

#### Presunção da posse

1. Constitui presunção da posse e com as características a que se refere o n.º 1 do artigo anterior a verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) A inscrição do terreno na matriz em nome do interessado, desde antes de 1971;
- b) O comprovativo de pagamento das contribuições fiscais ou outras relativas ao terreno, quando devido.

2. Para efeito da prova do exercício da posse, prevista no n.º 1 do artigo 34.º-A, exercida pessoalmente ou por intermédio de outrem, o interessado ou seu procurador deve apresentar os seguintes documentos:

- a) Declaração, com assinatura reconhecida, de que se encontra ou sucedeu na posse, indicando a causa e as circunstâncias da aquisição do direito;
- b) Certidão matricial especificando a data da inscrição matricial;
- c) Comprovativo de pagamento das contribuições fiscais;
- d) Planta cadastral, emitida pela entidade competente.

Artigo 34.º-C

#### Limites físicos do prédio

Os limites físicos do prédio são aqueles que resultarem do levantamento das coordenadas geográficas durante a operação de execução do cadastro predial, sem oposição dos confinantes, comprovada por planta cadastral.

Artigo 34.º-D

#### Inscrição cadastral

1. O prédio deve, até o reconhecimento do direito de propriedade, ser inscrito a favor do titular cadastral em situação de cadastro diferido.

2. Se o prédio pretensamente fizer parte de herança numa sucessão aberta e ainda não concluída, o prédio deve:

- a) Ser inscrito no cadastro diferido a favor de “Herdeiros de ...”, se não houver habilitação de herdeiros.
- b) Ser inscrito no cadastro diferido em regime de compropriedade a favor de todos os herdeiros com quotas iguais, havendo habilitação de herdeiros.

Artigo 34.º-E

#### Título de propriedade plena

1. Os possuidores de parcelas de terreno, cedidos gratuitamente pelo Estado, designadamente nos termos

da Resolução n.º 62/2010, de 15 de novembro, alterado pela Resolução n.º 35/2011, de 12 de setembro, da Portaria n.º 12/2013, de 15 de fevereiro, e da Portaria n.º 13/2013, de 15 de fevereiro, têm direito a receber, do serviço central responsável pelo Património do Estado, no prazo de 60 dias, contados a partir da data da publicação do presente diploma, o título de propriedade plena.

2. O título de propriedade pode consistir numa mera declaração da entidade referida no número anterior, desde que contenha os elementos essenciais do contrato.

3. Findo o prazo estabelecido no n.º 1, sem que o Estado tenha cumprido a obrigação, o prédio pode ser inscrito no cadastro predial e registado na Conservatória do Registo Predial competente a favor do possuidor ou seus herdeiros funcionando os diplomas referidos no n.º 1 como título jurídico translativo da propriedade.

Artigo 37.º-A

#### Regime aplicável

Em tudo o que não estiver previsto no presente diploma aplica-se o regime geral, designadamente:

- a) O regime jurídico do cadastro predial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto;
- b) O Decreto-Regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que desenvolve e regulamenta o regime jurídico do cadastro predial;
- c) O Decreto-lei n.º 09/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Notariado;
- d) O Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Registo Predial;
- e) A Lei de Solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.”

Artigo 4.º

#### Nova sistematização

1. O Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho, passa a ter nova sistematização, nos termos dos números seguintes.

2. O atual Capítulo I mantém-se inalterável.

3. O Capítulo II é subdividido em Secções, conforme se segue:

- a) Seção I - Aquisição de dados cadastrais, incluindo os artigos 4.º e seguintes;
- b) Seção II - Entidade Executante (EE) e Equipa de Apoio Técnico (EAT), incluindo os artigos 6.º e seguintes;
- c) Seção III - Processo especial de execução do cadastro predial, incluindo os artigos 7.º-A e seguintes;
- d) Seção IV - Área do prédio, incluindo os artigos 8.º-E e seguintes;
- e) Seção V - Formalização de direitos, incluindo os artigos 10.º e seguintes;
- f) Seção VI - Conservação do cadastro predial, a que corresponde o artigo 10.º-A.

4. É aditado um novo Capítulo VIII, sob epígrafe “RECONHECIMENTO DE DIREITOS DE PROPRIEDADE”, após o artigo 34.º, integrando as seguintes secções:

- a) Seção I - Posse de terrenos do domínio privado do Estado ou das Autarquias Locais abrangidos pelo Decreto n.º 132/71, de 6 de abril, incluindo os artigos 34.º-A e seguintes;
- b) Seção II - Parcelas de terrenos cedidos gratuita e voluntariamente pelo Estado, que inclui o artigo 34.º-E.

5. O atual Capítulo VIII, abrangendo os artigos 35.º e seguintes, passa a ser o Capítulo IX.

Artigo 5.º

#### Produção de efeitos

1. O presente diploma produz efeitos retroativos a partir da data do início oficial da operação de execução do cadastro predial na ilha do Maio, ficando validados todos os atos praticados pela entidade executante e outras autoridades públicas antes da sua publicação e entrada em vigor.

2. Os artigos 5.º-A, 5.º-C, 8.º-E, 14.º-A, 21.º, 25.º, 25.º-A, 25.º-B, 25.º-C e 36.º produzem efeitos retroativos à data do início da operação de execução do cadastro predial na ilha do Sal.

3. As alterações introduzidas no fluxo do processo especial de execução do cadastro predial, designadamente pelos artigos 7.º-E, 8.º, 8.º-A, 8.º-B, 8.º-C e 8.º-D, aplicam-se a todos os processos relativos a prédios pendentes de caracterização provisória, no âmbito da operação de execução do cadastro predial na ilha do Sal, que, à data da entrada em vigor do presente diploma, ainda não tenham sido objeto de validação por parte da Equipa de Apoio Técnico (EAT).

Artigo 6.º

#### Republicação do Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho

É republicado o Decreto-lei n.º 37/2014, de 23 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 52/2015, de 24 de setembro, e pelo presente diploma, do qual consta como anexo e faz parte integrante.

Artigo 7.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no seguinte ao da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros de 04 de agosto de 2016.

*José Ulisses de Pina Correia e Silva - Olavo Avelino Garcia Correia - Janine Tatiana Santos Lélis - Gilberto Correia Carvalho Silva - Eunice Andrade da Silva Spencer Lopes*

Promulgado em 1 de setembro de 2016

Publique-se.

O Presidente da República Interino, JORGE PEDRO MAURICIO DOS SANTOS

## ANEXO REPUBLICAÇÃO

### Decreto-lei n.º 37/2014

de 22 de julho

Como é consabido, está em curso o “Projeto de Gestão da Propriedade para a Promoção do Investimento” (LMIP), financiado pelo Governo Americano, através do segundo compacto do *Millennium Challenge Corporation* (MCC), executado pelo *Millennium Challenge Account* – Cabo Verde II (MCA-CV II).

O objetivo principal do Governo é, acima de tudo, melhorar o clima de investimentos em Cabo Verde, refinando o ambiente jurídico e institucional, bem como os procedimentos legais, com vista a criar as condições indispensáveis a uma maior credibilização das informações fundiárias e consequentemente garantir uma maior segurança jurídica das transações imobiliárias no país.

Para que tal aconteça, pretende-se desenvolver e implementar um novo sistema de gestão de informações prediais, na perspetiva da operacionalização do princípio do registo predial obrigatório, introduzido no Código do Registo Predial (CRP), aprovado pelo Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março, cuja implementação dependente da execução do cadastro predial.

Assim, com o financiamento do projeto acima referido, para além das medidas que visam criar as condições legais e institucionais, está previsto para o corrente ano de 2014 o início dos trabalhos de campo de execução do cadastro predial da ilha do Sal, a título experimental, especificando os direitos sobre os bens imóveis e os seus limites físicos, e, posteriormente, nas ilhas da Boa Vista, São Vicente e Maio, escolhidas precisamente por causa do seu elevado potencial de investimento.

Ora, a execução do primeiro cadastro predial de um país é sempre um momento singular na vida da população, em especial dos proprietários dos bens imóveis. Pressupõe grandes investimentos financeiros e uma ampla mobilização e envolvimento da sociedade cabo-verdiana, no país e na diáspora, pois, sem a sua participação não se pode garantir o sucesso da operação.

Na verdade, aos titulares de direitos de propriedade sobre bens imóveis e outros direitos reais está reservado um papel fundamental no processo de identificação física do prédio, devendo cada um fazer a competente declaração da propriedade apresentando simultaneamente o título jurídico correspondente, mas também, procedendo à demarcação física do prédio e comparecendo no ato de levantamento cadastral na presença dos confiantes para a definição dos limites da propriedade.

Outrossim, a história da gestão fundiária e imobiliária em Cabo Verde indica-nos uma séria probabilidade da operação de execução do cadastro predial deparar com um elevado número de situações de cadastro diferido pela impossibilidade de provar o direito com um título precisamente pelo fato de existirem na sociedade cabo-verdiana muitos direitos informais, ou seja, transmissões *inter vivos* ou *mortis causa* inválidas porque adquiridas

através de um negócio jurídico ou operação ferida do vício de forma por preterição da forma prescrita na lei - a escritura pública.

São, portanto, dois aspetos cruciais para o sucesso da reforma em curso, ou seja, (i) a necessidade de garantir a participação massiva de todos os interessados na operação de execução do cadastro e, subsequentemente, (ii) incentivar a formalização massiva dos direitos que se relevarem informais, na perspetiva da implementação do registo predial obrigatório, medida tida por fundamental no incremento da segurança jurídica da propriedade.

Para o efeito, levou-se a cabo um estudo legal que deteve de forma aprofundada sobre o quadro legal de gestão da terra em Cabo Verde que propôs um conjunto de medidas que enforma uma reforma legislativa profunda a desenvolver no curto, médio e longo prazo.

No imediato, importa criar as condições legais e institucionais que permitam realizar, com sucesso, a primeira experiência piloto de execução do cadastro predial na ilha do Sal, cujo início está previsto para meados deste ano, e, posteriormente, nas demais ilhas contempladas no âmbito do financiamento dos Estados Unidos da América, através do *Millennium Challenge Corporation* (MCC).

Neste sentido, este diploma adota um conjunto de medidas legislativas especiais, designadamente, no concernente à operação de execução do cadastro predial; à regularização fundiária nas áreas urbanas de génese ilegal (AUGD); ao registo predial oficioso ou em casos especiais, de entre outros, com preterição do princípio do trato sucessivo; a adoção de medidas excepcionais facilitadora da remição do foro no regime de aforamento, com vista à aquisição da propriedade plena; bem como a criação de incentivos administrativos em termos de redução ou isenção de emolumentos notariais e de registo, no quadro de formalização de direitos de propriedade e outros direitos reais secundários adquiridos com violação da forma legalmente prescrita para o negócio imobiliário.

Na perspetiva do reforço da equidade do género, esta lei vem impor a obrigaçã de inscrever em nome dos dois cônjuges, no âmbito do processo de execução do cadastro predial, os prédios que, à luz da lei, sejam reconhecidamente bens comuns ou em condições de serem reconhecidos como tal, por exemplo, no caso de união de fato durável.

Concomitantemente, procedeu-se, através de diploma próprio, à alteração pontual de alguns diplomas legais vigentes no nosso ordenamento jurídico em aspetos tidos por críticos em termos de segurança jurídica, logo, indispensáveis e inadiáveis na perspetiva do incremento de maior rigor e transparência na utilização dos processos fundamentais de formalização de direitos, no quadro da operação de execução do cadastro predial, quais sejam os institutos da justificação notarial, da justificação administrativa e da habilitação de herdeiros, bem como do registo predial. Referimo-nos aos seguintes diplomas:

- o O Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto (regime jurídico do cadastro predial);
- o O Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, que aprova o Código- do Notariado;

o O Decreto-lei n.º 2/97, de 21 de janeiro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 35/2008, de 27 de outubro, que estabelece o regime dos bens patrimoniais do Estado;

o O Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Registo Predial; e

o O Código Civil, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 12-C/97, de 30 de junho.

No demais, as soluções aqui apresentadas estão devidamente fundamentadas no Relatório das Lacunas Legais” elaborado no quadro da assistência técnica desenvolvida no quadro do segundo compacto do *Millennium Challenge Corporation* (MCC) e visando a “Preparação da base jurídica para o Registo Sistemático”, pelo que, tal documento faz parte integrante da presente proposta.

Este regime é aplicável a título experimental na ilha do Sal e, subsequentemente, nas ilhas da Boa Vista, São Vicente e Maio, devendo ser permanentemente avaliado e adequado à realidade emergente da nossa primeira experiência de execução do cadastro predial em Cabo Verde.

Ouvida a Associação Nacional dos Municípios Cabo-verdianos.

Assim:

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do n.º 2 do artigo 204.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1.º

#### Objeto

O presente Decreto-lei estabelece o regime jurídico especial de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 2.º

#### Âmbito de aplicação

O presente Decreto-lei aplica-se às ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

Artigo 3.º

#### Conceitos

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

- a) “Áreas Urbanas de Génese Ilegal” (AUGI), os prédios ou conjuntos de prédios contíguos, independentemente da sua titularidade que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento ou ocupação espontânea, através de assentamentos informais, destinadas a construções ilegais até à data da entrada em vigor do presente diploma, e que nos respetivos planos urbanísticos estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável;

- b) “Certidão de Identificação Predial” (CIP), o documento público que certifica os dados físicos, económicos e jurídicos dos prédios cadastrados constantes do sistema de informação predial;
- c) “Direitos informais”, as transmissões imobiliárias *inter vivos* ou *mortis causa* realizadas por acordo verbal ou escrito particular, ou seja, com preterição da forma legal;
- d) “Evidências”, o conjunto de informações constantes das bases de dados dos diferentes serviços da administração central e local do Estado, bem como da administração municipal, designadamente o registo predial, o registo matricial, o título de transmissão da propriedade;
- e) “Planta cadastral”, o documento público que certifica a localização geográfica de um prédio devendo conter, obrigatoriamente, o Número de Identificação Predial (NIP) e área do prédio, bem como o Número de Identificação Predial (NIP) dos prédios confinantes, quando cadastrados;
- f) “Regularização fundiária da posse”, o processo negocial de reconhecimento de direitos sobre a terra na sequência de uma ocupação de terrenos alheios com construções clandestinas destinadas a habitação própria;
- g) “Remissão do foro”, é um processo pelo qual se dá a confusão na mesma pessoa, o foreiro, dos domínios direto e útil do prédio adquirindo desta forma o direito de propriedade plena sobre o prédio detido em regime de aforamento;
- h) “Sistema de informação predial”, a plataforma informática integrada de gestão e transação da propriedade desenvolvida especificamente para o cadastro predial e registo ou outra que a vier a substituir;
- i) “Terrenos vagos” são aqueles que não tenham entrado definitivamente no regime do domínio público ou no regime da propriedade privada dos particulares ou das Autarquias Locais;
- j) “Terrenos sem dono conhecido” são aqueles relativamente aos quais não existem ou não são conhecidos os respetivos titulares do direito, através de título constitutivo da propriedade ou inscrição no registo predial, nos termos da lei;
- k) “Validação informática”, o ato pelo qual uma entidade competente, através de meios tecnológicos, ratifica ou confirma a veracidade de informação da sua competência introduzida no sistema de informação predial.

## CAPÍTULO II

### REGIME JURÍDICO DO CADASTRO PREDIAL

#### Seção I

##### Aquisição de dados cadastrais

###### Artigo 4.º

###### Trabalhos de campo e recolha de informações

1. A entidade executante do cadastro predial pode, se a situação no terreno o justificar, proceder à recolha de

informações relevantes para o cadastro predial através de visitas domiciliárias, sem prejuízo do princípio da inviolabilidade de domicílio constitucionalmente consagrado, ou de pontos de encontros previamente determinados das povoações e bairros da ilha.

2. O disposto no número anterior abrange, designadamente, a sensibilização dos titulares cadastrais para o ato de demarcação, o preenchimento da declaração de titularidade, o levantamento das coordenadas do prédio, a recolha de documentos que provam a titularidade do direito, bem como o apoio aos grupos vulneráveis na identificação física do seu prédio e reconhecimento do respetivo direito, designadamente os diferentes possuidores informais e detentores de direitos reais secundários tais como aforamento, direito de usufruto e direito de superfície.

3. O serviço central responsável pela gestão do património do Estado e a Câmara Municipal territorialmente competente têm o dever de participar, ao lado da entidade executante, em todas as fazes da operação cadastral”.

4. Para efeitos do disposto no número anterior, a entidade executante facultará aquelas entidades públicas, com a antecedência necessária, informações sobre o seu programa de trabalho.

5. A Câmara Municipal competente criará as condições adequadas para, sem quaisquer formalidades e burocracias e ao longo de toda a operação de execução do cadastro predial, assegurar o livre acesso das entidades públicas e privadas à informação constante do registo matricial, através da consulta direta dos livros e fornecendo informação específica, sempre que solicitada, designadamente para confirmar ou infirmar a veracidade, correção e legalidade dos dados constantes do Sistema de Informação Municipal (SIM).

6. A Câmara Municipal deve ainda, sempre que solicitado, designadamente pela Entidade Executante ou Equipa de Apoio Técnico, o seguinte:

- a) Facilitar o acesso ou fornecer, gratuitamente, em suporte digital ou papel, conforme seja possível, cópia de todas as escrituras públicas de compra e venda, contratos de concessão do direito de aforamento ou constituição de outros direitos reais sobre imóveis que estejam disponíveis no seu Cartório Privativo;
- b) Facultar toda a informação geográfica e alfanumérica relevante constante dos arquivos do Gabinete Técnico.

7. O Cartório Notarial deve, sempre que solicitado, designadamente pela Entidade Executante ou Equipa de Apoio Técnico, facilitar o acesso ou fornecer, gratuitamente, em suporte digital ou papel, conforme seja possível, cópia das escrituras públicas, designadamente de compra e venda, justificação notarial e habilitação de herdeiros.

#### Artigo 4.º-A

##### Alterações físicas operadas nos prédios

A Câmara Municipal deve, no decurso da operação de execução do cadastro predial, comunicar obrigatoriamente ao serviço central responsável pelo cadastro, preferen-

cialmente por via eletrónica, no prazo máximo de 5 dias úteis, contados a partir do fato, as alterações físicas operadas nos prédios, acompanhado dos elementos de suporte.

Artigo 4.º-B

**Comunicação de informações**

As informações a que se refere o artigo 11.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que aprova o Regulamento do Regime Jurídico do Cadastro Predial, devem ser comunicadas ao serviço central responsável pelo cadastro e/ou à Câmara Municipal, conforme couber, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data da verificação do fato.

Artigo 5.º

**Terrenos e outros prédios do domínio privado e público do Estado e dos Municípios**

1. O serviço central responsável pela gestão do património do Estado e a Câmara Municipal competente ficam obrigados a disponibilizar ao serviço central responsável pelo cadastro e à entidade executante, antes da data prevista para o início da operação de demarcação dos prédios, todas as informações disponíveis, designadamente físicos e jurídicos, relativamente aos terrenos e outros prédios do domínio privado e público do Estado e do Município.

2. As Câmaras Municipais competentes devem ainda colocar à disposição das entidades referidas no artigo anterior todas as informações físicas e jurídicas dos terrenos do domínio privado da autarquia local objeto de transmissão a favor de terceiros, independentemente da forma de disposição.

Artigo 5.º-A

**Confrontações do prédio**

A exigência de indicação das confrontações na caracterização dos prédios, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, é meramente facultativa.

Artigo 5.º-B

**Prédios em situação de herança jacente ou indiviso**

1. Na ausência de habilitação de herdeiros, os prédios indivisos em situação de herança jacente devem ser inscritos no cadastro predial a favor de “Herdeiros de ...” e do “cônjuge meeiro”, caso este exista.

2. Se os herdeiros apresentarem apenas a escritura pública de habilitação de herdeiros sem, contudo, concretizar, na prática, a partilha, o prédio será descrito e inscrito a favor de todos os herdeiros em regime de compropriedade.

3. Caso a herança esteja dividida de fato e não *de iure* o cadastro predial deve refletir a situação real, devendo os herdeiros serem advertidos da obrigação de formalizar a partilha nos prazos e termos legais.

Artigo 5.º-C

**Valor cadastral**

O valor cadastral dos prédios abrangidos pelo âmbito de aplicação do presente diploma é aquela que constar da matriz predial como valor matricial do respetivo prédio, à data da caracterização provisória.

Seção II

**Entidade Executante (EE) e Equipa de Apoio Técnico (EAT)**

Artigo 6.º

**Entidade executante**

1. A entidade executante do cadastro predial nas ilhas alvo pode ser:

- a) O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);
- b) Entidades privadas contratadas pelo *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II* (MCA-CV II), através de seleção por concurso público, sem prejuízo da responsabilização técnica e contratual perante o Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);
- c) Os Municípios, mediante acordo de execução celebrados com o Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT).

2. O contrato entre o *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II* (MCA-CV II) e a entidade executante referida na alínea b) do número anterior não dispensa o serviço central responsável pelo cadastro de credenciar esta, por despacho publicado no *Boletim Oficial*, para executar o cadastro predial.

3. As entidades privadas contratadas para a execução do cadastro predial nas ilhas indicadas no artigo 2.º gozam de todos os poderes de autoridade necessários para o efeito, designadamente no que se refere à caracterização provisória dos prédios, organização da exposição e consulta pública, antes da intervenção das entidades públicas, em especial a Equipa de Apoio Técnico (EAT).

4. As atividades da Entidade Executante e, em especial, a caracterização provisória dos prédios, pode ser sujeita ao controlo de qualidade sistemático ou esporádico e por amostras representativas, antes da exposição e consulta pública, nos termos a definir e determinar pela entidade contratante.

Artigo 6.º-A

**Equipa de Apoio Técnico (EAT)**

1. A Equipa de Apoio Técnico (EAT) é composta, obrigatoriamente, pelos seguintes membros efetivos:

- a) Um Coordenador indigitado pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);
- b) Um representante do Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT);
- c) Um representante da Conservatória do Registo Predial territorialmente competente;
- d) Um representante do Cartório Notarial territorialmente competente;
- e) Um representante do Município da área abrangida pela operação de execução do cadastro predial;
- f) Um representante do setor responsável pelo Património do Estado.

2. Para efeitos das alíneas *b)* e *c)* do n.º 1, havendo na ilha uma Conservatória dos Registos e Cartório Notarial, reunido num serviço, pode ser designado um único representante.

3. A Equipa de Apoio Técnico (EAT) pode ainda integrar, como membro efetivo, um representante da Sociedade de Desenvolvimento Turístico das Ilhas de Boa Vista e Maio (SDTBM), desde que previsto nas Portarias que regulam a organização e funcionamento das Equipas de Apoio Técnico (EAT) das operações de execução do cadastro predial nas ilhas da Boa Vista e do Maio.

4. Facultativamente, podem ainda integrar a Equipa de Apoio Técnico (EAT), sem direito a voto, representantes de outras entidades ou serviços em função das especificidades da área em causa.

#### Artigo 7.º

##### Apoio na regularização ou formalização de direitos

A entidade executante, com o apoio da Equipa de Apoio Técnico, deve, a todo o tempo, esclarecer os titulares cadastrais, cujos direitos de mostram informais, os mecanismos de regularização ou formalização do respetivo direito utilizando para o efeito as ferramentas legais disponibilizadas no quadro do “Projeto de Gestão da Terra para a Promoção do Investimento”, coordenado pelo *Millennium Challenge Account – Cabo Verde II (MCA-CV II)*.

#### Seção III

##### Processo especial de execução do cadastro predial

#### Artigo 7.º-A

##### Demarcação dos prédios

1. A demarcação dos prédios obedece ao disposto no artigo 15.º e 16.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, com as especificidades previstas nos números seguintes.

2. A demarcação dos prédios deve ocorrer, preferencialmente, até o fim do prazo de declaração de titularidade do direito.

3. O incumprimento por parte do titular cadastral da obrigação de proceder à prévia demarcação do prédio, nos prazos e condições legais, não constitui, por si só, fundamento de inclusão do prédio no cadastro diferido, nem inviabiliza a prossecução do processo de execução do cadastro predial, devendo, neste caso, a entidade executante fazer o levantamento dos limites físicos do prédio com base nas confrontações patentes nas evidências, a declaração de titularidade e demarcação dos confinantes, bem como outras informações recolhidas durante os trabalhos de campo.

#### Artigo 7.º-B

##### Declaração de titularidade

1. A declaração de titularidade dos prédios obedece ao disposto no Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, sem prejuízo das especificidades previstas nos números seguintes.

2. A declaração de titularidade deve ser apresentada dentro dos 30 (trinta) dias úteis posteriores à data do início oficial da operação de execução do cadastro predial.

3. O prazo fixado no n.º 1 é acrescido de uma dilação de 5 (cinco) dias úteis, quando o titular cadastral comprovar que reside no estrangeiro.

4. Os titulares cadastrais podem remeter a declaração de titularidade por meios eletrónicos, via internet.

5. No caso do número anterior, a declaração de titularidade deve ser devidamente preenchida e assinada de acordo com o documento de identidade do declarante cuja cópia será igualmente anexada, sob pena de rejeição da declaração.

6. O procedimento de retificação de discrepâncias previsto no artigo 18.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, é inaplicável, com exceção do disposto no n.º 5.

7. Compete à entidade executante, a pedido do interessado ou oficiosamente, analisar e decidir sobre as discrepâncias eventualmente existentes entre o teor das declarações de titularidade relativamente à realidade física, à descrição predial e à inscrição matricial durante a caracterização provisória comunicando o fato ao titular cadastral, através dum meio idóneo, e alertando-o para a necessidade de verificar os dados a expor em consulta pública.

8. A comunicação deve ser feita com pelo menos 5 dias de antecedência relativamente ao dia do início da consulta pública, considerando-se como meio idóneo para o efeito, para além dos já tradicionais, as mensagens enviadas através de correio eletrónico ou SMS.

9. Se o titular cadastral, nos prazos e condições determinados por lei, não cumprir a sua obrigação de apresentar voluntariamente a declaração de titularidade do prédio, para efeitos de inscrição no cadastro predial e registo predial, a entidade executante pode suprir a omissão preenchendo oficiosamente o formulário, sempre que esteja na posse de evidências, designadamente as constantes do Registo Matricial e ou do Registo Predial.

10. No caso previsto no número anterior, da declaração preenchida pela entidade executante deve constar a fonte das evidências, a sua natureza oficiosa, bem como a identificação da pessoa que a preencheu.

11. O disposto no n.º 2 não impede nem isenta o titular cadastral da obrigação de apresentar a sua declaração de titularidade até 10 dias úteis antes da data marcada para a exposição e consulta pública, mesmo que o formulário já tenha sido preenchido, oficiosamente, nos termos do n.º 9.

#### Artigo 7.º-C

##### Presunção

Os dados introduzidos no cadastro predial com base no n.º 2 do artigo 7.º-A e no n.º 6 do artigo 7.º-B presumem-se corretos até prova em contrário.

#### Artigo 7.º-D

##### Normas técnicas

1. A exigência de aprovação por Portaria das normas técnicas de qualidade e homogeneidade da informação cadastral prevista no n.º 3 do artigo 17.º do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei

n.º 45/2014, de 20 de Agosto, é inaplicável às operações de execução do cadastro nas quatro ilhas abrangidas pelo âmbito de aplicação do presente diploma.

2. O disposto no número anterior não inviabiliza a obrigação do serviço competente adotar as normas técnicas e publicitá-las por outras formas.

Artigo 7.º-E

#### Caraterização provisória

1. A caraterização provisória dos prédios é da competência da Entidade Executante e é feita com base nos elementos recolhidos nos trabalhos de campo, incluindo os decorrentes na análise das evidências e da declaração de titularidade apresentada pelos titulares cadastrais ou pelos representantes mandatados para o efeito.

2. A Entidade Executante fundamenta a caraterização provisória dos prédios, nos termos do n.º 1, com base num parecer multidisciplinar por ela emitida e submete-os à exposição e consulta pública, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 8.º

#### Exposição e consulta pública

1. A caraterização provisória dos prédios realizada pela Entidade Executante é obrigatoriamente objeto de exposição e consulta pública, nos termos da lei, podendo ser realizada em atos e datas diferentes, uma para cada Freguesia ou outra divisão e delimitação, desde que devidamente determinada e publicitada.

2. A exposição e consulta pública devem ser publicitadas pelo serviço central responsável pelo cadastro ou outra entidade executante com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, nos termos do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro.

3. A exposição e consulta pública é da responsabilidade da Entidade Executante e deve ter uma duração mínima de 20 (vinte) dias úteis.

Artigo 8.º-A

#### Reclamação da caraterização provisória

1. Os titulares cadastrais e qualquer outro interessado podem apresentar à Entidade Executante reclamação relativa à caraterização provisória dos prédios expostos para consulta pública, nos termos do Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, e do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, com as adaptações constantes dos números seguintes.

2. As reclamações devem ser apresentadas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do termo do prazo da consulta pública.

3. A Entidade Executante deve analisar a reclamação e emitir parecer fundamentado, propondo a confirmação da caraterização provisória ou a sua alteração.

4. A reclamação, acompanhada do parecer da Entidade Executante, é submetida à Equipa de Apoio Técnico (EAT), a quem compete a decisão.

5. Se o parecer for no sentido de deferimento da reclamação, designadamente quando implique a alteração

da localização das estremas de outros prédios ou titular do direito, a Entidade Executante deve proceder à audiência prévia, por escrito, dos interessados afetados, os quais dispõem de 10 (dez) dias úteis para se pronunciarem sobre as pretendidas alterações à estrutura predial.

6. A audição a que se refere o número anterior é realizada pela Entidade Executante, juntando logo o eventual pronunciamento do interessado ao processo a submeter à decisão da Equipa de Apoio Técnico (EAT).

Artigo 8.º-B

#### Validação da caraterização provisória

1. Compete à Equipa de Apoio Técnico (EAT) validar a caraterização provisória de todos os prédios, independentemente de haver ou não reclamação por parte dos titulares cadastrais ou outros interessados.

2. A validação da EAT ocorre depois da exposição e consulta pública, durante um período máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir do fim do prazo de reclamação.

3. A Equipa de Apoio Técnico (EAT) pode, mediante fundamentação expressa, devolver à Entidade Executante os processos de caraterização provisória dos prédios, incluindo as que decorrem da reclamação por ela tida como procedente, designadamente nos seguintes casos:

- a) Quando discorde da caraterização provisória;
- b) Quando falte algum elemento ou informação relevante;
- c) Quando haja contradição de informação.

Artigo 8.º-C

#### Alteração da caraterização provisória

1. Se a caraterização provisória do prédio exposto para consulta pública vier a ser alterada, na sequência de reclamação do titular cadastral ou interessados ou da mera intervenção da Equipa de Apoio Técnico (EAT), no âmbito do exercício das suas competências de validação, os interessados deverão ser notificados, por escrito, da decisão, nos termos da lei.

2. Da decisão da Equipa de Apoio Técnico (EAT), notificada aos interessados pela Entidade Executante, nos termos do n.º 1, cabe reclamação, sem prejuízo do recurso nos termos gerais de direito.

Artigo 8.º-D

#### Caraterização definitiva

1. A caraterização provisória dos prédios torna-se automaticamente definitiva com o ato de validação da Equipa de Apoio Técnico (EAT), devendo indicar com precisão os prédios definitivamente cadastrados e os que ficam em situação de cadastro diferido.

2. O disposto no número anterior não prejudica a posterior apresentação de pedidos de retificação à caraterização definitiva dos prédios, nos termos gerais de direito.

3. A caraterização provisória é sujeita a homologação pelo responsável máximo do serviço central responsável pelo cadastro predial, sempre que a Entidade Executante tenha sido uma entidade privada.

## Seção IV

**Área do prédio**

## Artigo 8.º-E

**Área relevante**

1. A área relevante dos prédios, para efeitos de inscrição cadastral, descrição, atualização ou retificação das respetivas descrições registais, é aquela que resultar dos levantamentos topográficos das extremas, por parte da Entidade Executante, durante os trabalhos de campo da operação sistemática de execução do cadastro predial, desde que não haja oposição ou reclamação de nenhum dos confinantes relativamente aos respetivos limites físicos.

2. A área relevante prevalece, para todos os efeitos legais, sobre qualquer outra área divergente, designadamente as constantes das evidências.

## Artigo 9.º

**Áreas em conflito**

1. A falta de acordo entre confinantes quanto aos limites dos respetivos prédios não determina automaticamente a sua integração no cadastro diferido, podendo os prédios em causa serem cadastrados com exclusão da área em conflito.

2. Uma vez resolvido o conflito, os prédios em causa serão objeto de atualização do cadastro predial e, consequentemente, no registo predial.

## Seção V

**Formalização de direitos**

## Artigo 10.º

**Publicidade da escritura pública de justificação notarial e de habilitação de herdeiros**

1. Fica dispensada a obrigação prevista na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 100.º, bem como nos n.ºs 3 e 4 do artigo 86.-A, todos do Código do Notariado, aprovado pelo Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, concernente à publicação nos jornais dos extratos das escrituras de justificação notarial ou escrituras de habilitação de herdeiros, conforme for o caso, celebradas no quadro dos trabalhos de campo de clarificação de direitos e limites físicos dos prédios da operação de execução do cadastro predial, que se revelarem necessárias para a justificação de direitos informais ou prova da condição de herdeiro e partilha de herança jacente, por parte dos titulares cadastrais, com vista ao registo predial obrigatório.

2. Sem prejuízo do disposto nas alíneas *b*) a *e*) do n.º 2 do artigo 100.º do Código do Notariado, o extrato do conteúdo dos atos notariais referidos no número anterior devem ainda ser publicitados através de afixação de editais em todos os locais apropriados dos edifícios públicos, designadamente nas sedes dos serviços desconcentrados do Estado na ilha em causa e no local onde tiver funcionado a Equipa de Apoio Técnico (EAT).

3. Nos casos previstos no n.º 1, o prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 101.º, conta-se a partir do fim do prazo previsto no n.º 1 do artigo 100.º, todos do Código do Notariado.

4. O disposto no n.º 1 aplica-se apenas aos atos notariais praticados dentro do prazo previsto no artigo 31.º.

## Seção VI

**Conservação do cadastro predial**

## Artigo 10.º-A

**Inscrição oficiosa no cadastro predial**

1. As modificações físicas, jurídicas e económicas operadas na caracterização dos prédios cadastrados são inscritas officiosamente no cadastro predial pelas entidades competentes para a prática dos correspondentes atos.

2. O artigo 35.º do Decreto-regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que desenvolve e regulamenta o regime jurídico do cadastro predial, não se aplica às operações de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio.

## CAPÍTULO III

**ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (AUGI)**

## Artigo 11.º

**Delimitação**

1. Antes do início da operação de execução do cadastro em cada uma das ilhas alvo, os serviços centrais responsáveis pelo cadastro e pelo urbanismo, em articulação com a Câmara Municipal competente e a entidade executante, devem proceder à delimitação territorial do perímetro de todas as AUGI, salvo se a delimitação já estiver prevista em plano urbanístico devidamente ratificado pelo Governo.

2. A delimitação das Áreas Urbanas de Génesis Ilegal (AUGI) deve ser aprovada pela Assembleia Municipal competente, ratificada e publicada por Portaria do membro do Governo responsável pelo setor do ordenamento do território e planeamento urbanístico.

## Artigo 12.º

**Identificação dos possuidores de construções clandestinas**

No processo de execução do cadastro predial, a entidade executante deve, em especial, recolher as seguintes informações:

- a*) A identidade do possuidor chefe de família e o seu agregado familiar;
- b*) A forma de aquisição do lote, designadamente compra ou ocupação espontânea;
- c*) A data de ocupação ou aquisição do lote e da construção da habitação;
- d*) A área ocupada e os seus confinantes;
- e*) Outras informações definidas no Manual de Operações.

## Artigo 13.º

**Legalização**

1. A Câmara Municipal pode desenvolver campanhas de legalização das construções clandestinas em terrenos do domínio privado da Autarquia Local e, nas condições previstas no artigo seguinte, nos terrenos do domínio privado do Estado.



2. Do processo de legalização deve constar os seguintes documentos:

- a) Planta de localização do lote de terreno com as coordenadas topográficas;
- b) Contrato de constituição do direito de superfície, aforamento ou compra e venda;
- c) Certidão de inscrição do prédio na matriz predial.

3. A Câmara Municipal deve promover oficiosamente junto da Conservatória do Registo Predial competente, logo após a conclusão do processo, o registo predial dos prédios legalizados a favor do adquirente, sem quaisquer custos, designadamente em termos de emolumentos, para o interessado.

Artigos 14.º

#### **Regularização fundiária da posse**

1. Os terrenos do domínio privado do Estado e das Autarquias Locais existentes dentro das AUGI e ocupados pelas construções ilegais podem, mediante prévio processo de regularização fundiária da posse, serem cedidas aos ocupantes em regime de direito de superfície, aforamento ou direito de propriedade, mediante contrato a assinar, nos termos previstos na lei de solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, e no Código Civil.

2. O Governo garante a transferência dos terrenos, comprovadamente do domínio privado do Estado e situados dentro das AUGI, para o domínio privado do competente Município, nos termos da lei de solos, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, mediante apresentação de projeto de reconversão e legalização das habitações.

3. Os terrenos da titularidade de terceiros serão objeto de negociação entre o interessado e o privado ou entre este e o Município podendo envolver a transmissão onerosa ou gratuita a favor da Autarquia Local ou permuta, através da atribuição ao privado de lotes com idêntica área noutras zonas.

4. As construções ilegais relativamente às quais existam processos pendentes nos Tribunais instaurados por alegados proprietários dos terrenos não serão objeto de abertura de qualquer processo de reconversão e regularização, enquanto não houver uma decisão judicial transitada em julgado, incluindo transação entre as partes devidamente homologada pelo juiz do processo.

5. As construções clandestinas em terrenos do domínio privado do Estado, objeto de regularização fundiária por parte da Câmara Municipal, serão objeto de análise por parte dos serviços centrais responsáveis pelo cadastro, urbanismo e património do Estado, em articulação com os serviços municipais, com vista ao reconhecimento definitivo da titularidade.

6. As construções clandestinas referidas no número anterior podem ser descritas e inscritas na Conservatória do Registo Predial, com dispensa do princípio do trato sucessivo, mediante a apresentação de declaração conjunta dos serviços referidos no número anterior.

Artigo 14.º-A

#### **Construções clandestinas fora de áreas urbanas ou urbanizáveis**

O presente Capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, às construções ilegais e clandestinas, isoladas ou contíguas decorrente de ocupação espontânea, através de assentamentos informais, até à data da entrada em vigor do presente diploma, situadas fora das áreas classificadas nos planos urbanísticos como espaços urbanos ou urbanizáveis.

### **CAPÍTULO IV**

#### **REGIME DE AFORAMENTO**

Artigo 15.º

##### **Regime especial de remição do foro**

Os prédios em regime de aforamento localizados nas áreas cadastradas ficam sujeitos ao regime especial de remição do foro previsto nos artigos seguintes sendo-lhes inaplicável o regime geral de remição do foro estabelecido pelo Decreto-lei n.º 25/99, de 10 de maio.

Artigo 16.º

##### **Remição do foro**

1. A Câmara Municipal promove, relativamente às áreas cadastradas, a remição oficiosa do foro a favor do foreiro dos lotes de terrenos cadastrados que tenham sido por ela concedidos em regime de aforamento e no qual tenha sido construído ou esteja em construção prédio urbano.

2. A Câmara Municipal pode ainda remir o foro dos lotes de terreno sem qualquer aproveitamento, desde que o foreiro comprove documentalmente recursos próprios ou a sua intenção de recorrer ao crédito bancário para, num prazo a acordar, edificar a sua habitação própria.

3. Para efeitos do número anterior, a Câmara Municipal pode exigir do foreiro uma declaração emitida pelo banco na qual este atesta o depósito de recursos próprios ou o pedido e a decisão de conceder o respetivo crédito.

4. A Câmara Municipal pode condicionar a produção de efeitos da remissão do foro à apresentação do contrato de mútuo com o Banco e disponibilização do crédito.

Artigo 17.º

##### **Preço da remição**

1. O preço da remição é pago em dinheiro e corresponde a vinte vezes o último foro anual vencido.

2. O foreiro pode optar por efetuar o pagamento do preço da remição no máximo de vinte prestações anuais, declarando-o por escrito ao senhorio.

3. A mora no pagamento de qualquer das prestações implica o pagamento da mesma em dobro mas não o vencimento da totalidade do preço da remição.

Artigo 18.º

##### **Efeitos**

1. A remição do foro tem por efeitos a atribuição ao foreiro do direito de propriedade plena e a extinção do aforamento sobre o prédio nos termos do Código Civil.

2. Os efeitos da remição do foro produzem-se com o pagamento total do valor a que se refere o artigo anterior.

Artigo 19.º

### Registo predial obrigatório

A remição do foro está sujeita a registo predial obrigatório que deve ser promovido pela Câmara Municipal estando isento de emolumentos notariais e de registo.

Artigo 20.º

### Casos omissos

Nos casos omissos é aplicável o regime geral da enfiteuse estabelecido no Código Civil, bem como, com as necessárias adaptações, o disposto na Lei de Solos, aprovado pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.

## CAPÍTULO V

### REGISTO PREDIAL

#### Secção I

#### Harmonização entre o registo matricial e o registo predial

Artigo 21.º

##### Terrenos vagos e terrenos sem dono conhecido

1. Os terrenos vagos e os terrenos sem dono conhecido identificados fisicamente durante a operação de execução do cadastro predial nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio, devem ser inscritos no cadastro predial em nome do Estado, ao abrigo do artigo 69.º da Lei de Solos, aprovada pelo Decreto-legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.

2. Os terrenos previstos no artigo anterior devem ser inscritos no registo predial, provisoriamente por dúvidas, a favor do Estado, nos termos do n.º 1 do artigo 25.º, sem prejuízo do direito de recurso administrativo e impugnação judicial por parte do eventual titular do direito lesado.

3. No caso de recurso administrativo ou impugnação judicial, o recorrente ou impugnante goza de dispensa de pagamento prévio de preparos e de custas a final, se a sua pretensão vier a ser julgada procedente.

4. O disposto no presente artigo não prejudica o direito de, nos termos gerais, o eventual titular do direito lesado intentar a ação de reivindicação da propriedade a todo o tempo.

5. O registo provisório por dúvidas converte-se automaticamente em definitivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data em que for lavrado, salvo se estiver pendente recurso administrativo ou impugnação judicial do registo ou ação de reivindicação da propriedade, caso em que a conversão só ocorre depois de ser conhecida a decisão final irrecorrível do caso.

6. A conversão de registo provisório por dúvidas em definitivo deve ser anotada ao registo, logo que verificada

Artigo 22.º

*(Revogado pelo Decreto-lei n.º 52/2015, de 24 de setembro)*

#### Secção II

#### Registo predial excepcional a favor de terceiros com dispensa do princípio do trato sucessivo

Artigo 23.º

##### Terrenos do domínio privado do Estado vendidos pelos Municípios

1. Podem ser objeto de inscrição no registo predial a favor dos atuais possuidores, com dispensa dos princípios

da legitimação e do trato sucessivo, previstos no Código do Registo Predial, mediante prévia convalidação pelas autoridades competentes, sob proposta da Equipa de Apoio Técnico, os lotes de terrenos para edificação urbana, já edificados ou não, que fazem parte do domínio privado do Estado vendidos ilegalmente pelos Municípios a terceiros, por escritura pública celebrada até 31 de dezembro de 2013, desde que o prédio tenha sido inserido no cadastro predial.

2. A convalidação é da competência do departamento governamental responsável pelo Património do Estado, baseia-se nas informações recolhidas durante o processo de execução do cadastro predial e reveste a forma de despacho ou validação informática.

3. O registo é lavrado oficiosamente, quando todas as informações referidas no número anterior constem das bases de dados do sistema de informação predial, ou a requerimento do interessado.

4. O Conservador pode exigir a apresentação de outros documentos essenciais ou complementares que não constem do sistema de informação predial, designadamente, a cópia original da escritura pública outorgada entre o titular do direito e a Câmara Municipal.

5. O disposto no presente artigo não inviabiliza as ações legais, designadamente em termos de declaração da invalidade do negócio jurídico entre a Câmara Municipal e o particular e a correspondente responsabilidade civil que ao caso couber.

Artigo 24.º

#### Prédios em situação de herança jacente

Os prédios que, à data do início da operação de execução do cadastro predial, fazem parte de herança jacente, possuídos por presumíveis herdeiros informalmente e inscritos no registo predial e ou na matriz predial em nome de um dos autores da sucessão, uma vez inscritos no cadastro predial, podem ser registados na Conservatória do Registo Predial em nome do atual herdeiro, com dispensa das sucessivas transmissões intermédias por morte não formalizadas, mediante a apresentação da escritura pública de habilitação notarial de herdeiros.

Secção III

#### Registo predial oficioso

Artigo 25.º

##### Registo obrigatório dos prédios cadastrados

1. Os prédios cadastrados omissos na Conservatória do Registo Predial devem ser sujeitos a registo predial oficioso obrigatório, logo após a caracterização definitiva, devendo os responsáveis máximos dos serviços centrais responsáveis pelo registo predial ou cadastro predial promover o respetivo registo, caso necessário.

2. O disposto no número anterior inclui os atos de retificação e atualização do registo predial, sempre que, do levantamento cadastral, resulte informações não totalmente coincidentes com os que constam da descrição e inscrição do prédio na Conservatória do Registo Predial, designadamente, a área, os confiantes, o estado civil do sujeito ativo, o nome do cônjuge ou do convivente, conforme se tratar de casamento ou união de fato reconhecida, bem como os respetivos regimes de bens.

3. A inexatidão do registo quanto à área de prédios é retificável mediante documento validado no sistema de informação predial pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) donde conste a identificação física do prédio, efetuada no quadro da operação sistemática de execução do cadastro predial.

4. Nos casos previstos no artigo 36.º do presente Decreto-lei, o Conservador procede da seguinte forma:

- a) Na descrição e inscrição do prédio omissos no registo predial deve ser feita menção do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, se os sujeitos forem casados, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 106.º do Código do Registo Predial em vigor, ou, se os sujeitos vivem numa união de fato legalmente reconhecida, o nome do outro convivente e o regime de bens;
- b) Caso o prédio já esteja registado, as inscrições devem ser completadas, atualizadas ou retificadas, por averbamento, nos termos do Código do Registo Predial em vigor, fazendo a menção de todos os elementos a que se refere a alínea anterior, conforme for o caso.

5. A ordem de apresentação do pedido de registo é, para efeitos de aplicação do Código do Registo Predial, o da data da inscrição do prédio no cadastro predial, constituído assim, com suporte no sistema de informação predial, o diário cronológico dos pedidos.

6. Os registos são efetuados no prazo de 30 dias, contados a partir da data da caracterização definitiva dos prédios ou, nos casos em que seja obrigatória, da homologação dos resultados da caracterização definitiva.

7. Os prédios inseridos no cadastro predial sem a prévia declaração de titularidade ou, no caso de prédios rústicos, de demarcação por parte do titular cadastral, quando omissos na Conservatória do Registo Predial, ficam sujeitos a registo provisório por natureza a favor do respetivo titular.

8. O registo converte-se em definitivo na data em que o sujeito ativo do registo intervir no processo e, mediante declaração dirigida ao Conservador do Registo Predial competente, ratificar os dados constantes da inscrição cadastral.

9. O prazo de vigência do registo provisório é de um ano, findo o qual converte-se automaticamente em definitivo, salvo se for objeto de impugnação.

10. A conversão de registo provisório em definitivo deve ser anotada ao registo, logo que verificada.

#### Artigo 25.º-A

##### **Harmonização entre as inscrições cadastrais e as descrições registrais**

1. Os prédios cadastrados devem ser descritos ou atualizadas as respetivas descrições registrais quanto à área de acordo com a inscrição cadastral, ao abrigo do disposto no artigo 8.º-E.

2. A prova da inscrição cadastral é aquela que constar do sistema de informação predial.

#### Artigo 25.º-B

##### **Configuração geométrica ou NIP**

Nas áreas cadastradas, as exigências do Código do Registo Predial e legislação complementar ou conexa quanto à indicação das confrontações, consideram-se satisfeitas com a indicação da configuração geométrica do prédio, através das coordenadas geográficas das extremas que o delimitam, obtidas durante a operação sistemática de execução do cadastro predial, ou pela mera indicação do Número de Identificação Predial (NIP) dos prédios confinantes.

#### Artigo 25.º-C

##### **Obrigações fiscais**

1. Para efeitos de prova do cumprimento das obrigações fiscais, nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 79/V/98, de 7 de dezembro, com vista ao registo predial obrigatório de prédios cadastrados:

- a) Quando esteja em causa atos de formalização de direitos isentos nos termos da Lei, a Câmara Municipal, tendo em conta o valor matricial dos prédios, deve emitir declarações individuais ou coletivas discriminando os prédios isentos do IUP sobre a transmissão, nos termos da Lei;
- b) Relativamente aos prédios omissos na Conservatória do Registo Predial, para efeitos de registo obrigatório, o órgão municipal competente aprovará uma deliberação prevendo a presunção de que todos os prédios inscritos na matriz predial pagaram o IUP sobre a transmissão.

2. Em alternativa ao disposto na alínea b) do número anterior, pode a Câmara Municipal emitir declarações individuais ou coletivas discriminando os prédios relativamente aos quais foram pagos o IUP sobre a transmissão.

#### Artigo 26.º

##### **Prédios integrados no cadastro diferido**

Os prédios integrados no cadastro diferido são submetidos oficiosamente a registo predial pelas seguintes entidades:

- a) O serviço central responsável pelo cadastro e a Câmara Municipal, quando tenham conhecimento de acordo ou decisão judicial sobre a resolução de um conflito sobre os limites da propriedade;
- b) A Câmara Municipal, quando aos prédios objeto de remissão do foro a favor do foreiro, nos termos do presente Decreto-lei;
- c) O Notário que intervenha na escritura de justificação notarial, depois de ultrapassado o prazo de impugnação;
- d) Os Notários privativos do Estado ou da Câmara Municipal, quando intervenham em atos de formalização de direitos sobre prédios em situação de cadastro diferido.

## CAPÍTULO VI

**CERTIFICAÇÃO DE DADOS CONTIDOS  
NO SISTEMA DE INFORMAÇÃO PREDIAL**

Artigo 27.º

**Certidões e outros documentos suscetíveis de serem gerados  
pelos sistemas informáticos**

Os responsáveis e funcionários dos serviços públicos, designadamente os Notários, Conservadores, membros da Equipa de Apoio Técnico e outros agentes envolvidos na operação de execução do cadastro, devem abster de exigir aos outorgantes, utentes e serviços intervenientes a informação e documentação, necessários à celebração de atos ou prova de direitos sobre os prédios, suscetíveis de serem gerados automaticamente pelos sistemas de informação predial, devendo consultá-los e ou disponibiliza-los, podendo embora cobrar pelos seus custos, nos termos da lei.

Artigo 28.º

**Certidão de Identificação Predial**

1. A emissão da Certidão de Identificação Predial (CIP) compete à Conservatória do Registo Predial, ao serviço central responsável pelo cadastro e aos Municípios, podendo a competência ser delegada noutras entidades públicas, designadamente a Casa do Cidadão e demais serviços centrais e desconcentrados do Estado, bem como entidades privadas, através de contratos e acordos de níveis de serviço estabelecidos para o efeito.

2. A inserção e validação das informações físicas, económicas e jurídicas do prédio, na Certidão de Identificação Predial (CIP), competem exclusivamente às seguintes entidades:

- a) O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT), quanto aos elementos de identificação física de natureza cadastral dos prédios;
- b) A Câmara Municipal competente, quanto aos elementos de natureza urbanísticos;
- c) A Conservatória do Registo Predial competente, quanto aos elementos de identificação jurídica dos prédios.

3. A Certidão de Identificação Predial (CIP) é válida para todos os efeitos legal e possui força probatória plena relativamente aos direitos, ónus ou encargos inscritos sobre o prédio nos termos gerais.

4. Os Notários, Conservadores e outros oficiais dos registos e notariado, sempre que intervenham em atos ou contratos que exijam a apresentação da Certidão de Identificação Predial (CIP) relativa a prédios objeto desses atos, contratos ou fatos, podem obtê-la por via eletrónica e, quando solicitado, entregá-la ao proprietário ou sujeito passivo.

5. A Certidão de Identificação Predial (CIP) é válida por um ano, contados a partir da data da sua emissão, salvo quando ocorrer qualquer alteração das informações nela contida.

6. Nas áreas cadastradas, a Certidão de Identificação Predial (CIP) substitui, para todos os efeitos legais, a certidão matricial e a certidão predial.

7. O titular cadastral que participar ativamente no processo de execução do cadastro predial na área de localização do seu prédio tem o direito de receber, gratuitamente, uma Certidão de Identificação Predial (CIP).

## CAPÍTULO VII

**INCENTIVOS EM TERMOS DE ENCARGOS  
ADMINISTRATIVOS**

Artigo 29.º

**Isenção de emolumentos de atos notariais**

1. Os atos notariais destinados à formalização da transmissão imobiliária, *inter vivos* ou *mortis causa*, subsequentes à operação de execução do cadastro predial que tenha integrado um determinado prédio no cadastro diferido, por preterição de formalidades legais na sua transação imobiliária ou por suscitar dúvidas quanto à sua titularidade, ficam isentos de emolumentos notariais, devidos à luz do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro, dentro do prazo previsto no artigo 31.º.

2. Ficam igualmente isentos de emolumentos notariais, a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial, os atos notariais indispensáveis ao reconhecimento da união de fato ou transmissão e constituição do direito de propriedade sobre prédio adquirido na constância da união de fato não reconhecida, mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade, com vista à inscrição do mesmo no cadastro e registo predial.

3. A isenção de emolumentos relativamente aos atos notariais a seguir indicados operam a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial, independentemente da caracterização provisória:

- a) Formalização, por escritura pública, de compra e venda, doação ou troca de imóveis realizados, mediante um escrito particular ou contrato promessa, desde que estes documentos tenham as assinaturas reconhecidas e com data anterior ao início da operação de execução do cadastro na ilha da situação do prédio em causa;
- b) Habilitação de herdeiros;
- c) Partilha de bens imóveis;
- d) Justificação notarial;
- e) Doação de imóveis ou constituição de propriedade sobre prédio adquirido na constância da união de fato não reconhecida, em alternativa ao reconhecimento da união de fato para efeitos de inscrição cadastral;
- f) Divisão de imóveis comuns;
- g) Constituição da propriedade horizontal, com vista à divisão de imóveis comuns ou partilha;
- h) Atos de alienação, repúdio e renúncia de herança ou legado na sucessão aberta.

4. A isenção de emolumentos prevista no n.º 1 aplica-se, com as necessárias adaptações, designadamente aos

seguintes atos notariais praticados pela Câmara Municipal, se vier a ser reconhecida e aprovada por deliberação do órgão municipal competente:

- a) Escritura pública de compra e venda ou doação de imóveis;
- b) Contratos de concessão do direito de aforamento sobre terrenos para edificação urbana;
- c) Atos de remição do foro no regime de aforamento;
- d) Instrumentos de constituição da propriedade horizontal.

5. Os atos notariais praticados pelo departamento governamental responsável pelo Património do Estado, com vista à formalização de direitos, nos termos do n.º 1, ficam igualmente isentos de emolumentos e outros custos administrativos.

Artigo 30.º

#### Isenção ou redução de emolumentos de atos de registo

1. Os atos de registo relativos à primeira descrição e inscrição de prédios cadastrados no Registo Predial, bem como os averbamentos no âmbito da operação de execução do cadastro predial, ficam isentos dos emolumentos registrais, devidos à luz do Decreto-lei n.º 70/2009, de 30 de dezembro, se vierem a ser registados na Conservatória do Registo Predial no prazo máximo de dois anos, e tiverem um valor matricial igual ou inferior a 6.000.000\$00 (seis milhões de escudos).

2. Se o prédio tiver valor matricial superior a 6.000.000\$00 (seis milhões de escudos) os emolumentos referidos no artigo anterior são reduzidos em cinquenta porcentos (50%).

3. Estão igualmente isentos de emolumentos os atos de registo da remição do foro, nos termos do presente diploma.

4. Fica ainda isento de emolumentos registrais os atos de reconhecimento registral da união de fato, com vista à inscrição no cadastro predial e registo de prédio adquirido na constância da união de fato mas inscrito na matriz predial e ou registo predial em nome de um deles, à data da declaração de titularidade.

5. A isenção ou redução de emolumentos relativamente aos atos de registo a seguir indicados operam a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial, independentemente da caracterização provisória:

- a) Reconhecimento registral da união de fato;
- b) Descrição de prédios omissos e inscrições omissas no Registo Predial, desde que o titular cadastral prove ou assine declaração, sob juramento, em como não tem outro prédio na ilha;
- c) Registo predial da remição do foro;
- d) Registo da constituição da propriedade horizontal, para efeitos de divisão de bens imóveis comuns ou partilha;
- e) Cancelamento da hipoteca.

6. Nos casos previstos no n.º 2, o prédio é registado e o proprietário notificado pela Conservatória do Registo

Predial para, num prazo nunca superior a 15 dias, proceder ao pagamento dos emolumentos devidos, sob pena de lhe ser negado a emissão da Certidão de Identificação Predial e na prática de atos relativos ao prédio.

Artigo 31.º

#### Âmbito de aplicação e prazo

As isenções e reduções de emolumentos por atos notariais e de registo, nos termos previstos nos artigos 29.º e 30.º, aplicam-se a toda a ilha, independentemente do âmbito territorial de abrangência da operação cadastral, e vigoram por um período de dois anos, contados a partir da data do início da operação de execução do cadastro predial.

Artigo 32.º

#### Exclusão

A isenção e redução de emolumentos previstos nos artigos 29.º e 30.º não se aplicam aos atos notariais e de registo relativos a prédios cujo proprietário seja titular de mais do que um imóvel na ilha objeto de operação de execução do cadastro predial.

Artigo 33.º

*(Revogado pelo Decreto-lei n.º 52/2015, de 24 de setembro)*

Artigo 34.º

#### Salvaguarda de direitos adquiridos por funcionários

A concessão da isenção ou redução de emolumentos de atos notariais ou de registo previsto no presente Capítulo não prejudica a sua contabilização para efeitos de cálculo do direito de participação emolumentar dos funcionários dos Cartórios Notariais e Conservatórias de Registos.

## CAPÍTULO VIII

### RECONHECIMENTO DE DIREITOS DE PROPRIEDADE

#### Seção I

**Posse de terrenos do domínio privado do Estado ou das Autarquias Locais abrangidos pelo Decreto n.º 132/71, de 6 de abril**

Artigo 34.º-A

#### Títulos de propriedade perfeita

1. Os possuidores de terrenos do domínio privado do Estado ou das Autarquias Locais, incluindo as construções neles edificadas, realizando o respetivo aproveitamento, agindo como se fossem proprietários, numa posse pública, pacífica e contínua, desde antes de 1971 e que não beneficiaram do disposto no Decreto n.º 132/71, de 6 de abril, têm direito que seja conferido título da propriedade perfeita, pelo serviço central responsável pelo Património do Estado ou pela Câmara Municipal competente, conforme seja o caso, no prazo de 2 (dois) meses, contados a partir da data da caracterização definitiva do prédio, no âmbito da operação de execução do cadastro predial na ilha da situação do prédio.

2. O direito pode ser reconhecido a favor de quem tenha sucedido ao possuidor inicial por morte ou por negócio entre vivos, mesmo que sem título, desde que as sucessões tenham sido acompanhadas das correspondentes transmissões da posse.

3. O título de propriedade perfeita pode constar duma simples declaração assinada pelo responsável máximo do serviço central responsável pelo Património do Estado ou do Presidente da Câmara Municipal competente, conforme seja o caso, podendo esta competência ser delegada.

Artigo 34.º-B

**Presunção da posse**

1. Constitui presunção da posse e com as características a que se refere o n.º 1 do artigo anterior a verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

- a) A inscrição do terreno na matriz em nome do interessado, desde antes de 1971;
- b) O comprovativo de pagamento das contribuições fiscais ou outras relativas ao terreno, quando devido.

2. Para efeito da prova do exercício da posse, prevista no n.º 1 do artigo 34.º-A, exercida pessoalmente ou por intermédio de outrem, o interessado ou seu procurador deve apresentar os seguintes documentos:

- a) Declaração, com assinatura reconhecida, de que se encontra ou sucedeu na posse, indicando a causa e as circunstâncias da aquisição do direito;
- b) Certidão matricial especificando a data da inscrição matricial;
- c) Comprovativo de pagamento das contribuições fiscais;
- d) Planta cadastral, emitida pela entidade competente.

Artigo 34.º-C

**Limites físicos do prédio**

Os limites físicos do prédio são aqueles que resultarem do levantamento das coordenadas geográficas durante a operação de execução do cadastro predial, sem oposição dos confinantes, comprovada por planta cadastral.

Artigo 34.º-D

**Inscrição cadastral**

1. O prédio deve, até o reconhecimento do direito de propriedade, ser inscrito a favor do titular cadastral em situação de cadastro diferido.

2. Se o prédio pretensamente fizer parte de herança numa sucessão aberta e ainda não concluída, o prédio deve:

- a) Ser inscrito no cadastro diferido a favor de “Herdeiros de ...”, se não houver habilitação de herdeiros.
- b) Ser inscrito no cadastro diferido em regime de compropriedade a favor de todos os herdeiros com quotas iguais, havendo habilitação de herdeiros.

Seção II

**Parcelas de terrenos cedidos gratuita e voluntariamente pelo Estado**

Artigo 34.º-E

**Título de propriedade plena**

1. Os possuidores de parcelas de terreno, cedidos gratuitamente pelo Estado, designadamente nos termos

da Resolução n.º 62/2010, de 15 de novembro, alterado pela Resolução n.º 35/2011, de 12 de setembro, da Portaria n.º 12/2013, de 15 de fevereiro, e da Portaria n.º 13/2013, de 15 de fevereiro, têm direito a receber, do serviço central responsável pelo Património do Estado, no prazo de 60 dias, contados a partir da data da publicação do presente Decreto-lei, o título de propriedade plena.

2. O título de propriedade pode consistir numa mera declaração da entidade referida no número anterior, desde que contenha os elementos essenciais do contrato.

3. Findo o prazo estabelecido no número anterior, sem que o Estado tenha cumprido a obrigação, o prédio pode ser inscrito no cadastro predial e registado na Conservatória do Registo Predial competente a favor do possuidor ou seus herdeiros funcionando os diplomas referidos no n.º 1 como título jurídico translativo da propriedade.

**CAPÍTULO IX**

**DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Artigo 35.º

**Falta justificada**

Consideram-se justificadas duas faltas dadas ao serviço, do setor público ou privado, por parte do titular cadastral, para participar no ato de demarcação de prédio, como titular do direito e confinante, desde que a entidade patronal tenha sido previamente informado pelo trabalhador.

Artigo 36.º

**Equidade de género na inscrição cadastral**

1. No processo de declaração e inscrição dos titulares cadastrais, relativamente a prédios que, à luz da lei, sejam bens comuns ou suscetíveis de serem reconhecidos como tal, deve ser feita menção do nome do cônjuge ou convivente, enquanto presumível titular cadastral, conforme o sujeito ativo seja casado ou unido de fato, bem como o respetivo regime de bens, devendo, para o efeito, ser exigida a apresentação de documentos de identidade e de casamento ou reconhecimento da união de fato, caso não seja possível ter acesso a estas informações através das bases de dados da administração pública.

2. A Entidade Executante deve sempre esclarecer os cônjuges ou conviventes que não figuram no título como sujeitos ativos dos seus direitos relativamente ao prédio em causa.

3. Tratando-se duma situação de união de fato não reconhecida, mas muito provavelmente reconhecível à luz da lei, deve a Entidade Executante recolher, de entre outros, os seguintes elementos relevantes:

- a) As informações relevantes indispensáveis para a correta caracterização da união de fato não reconhecida;
- b) A data do início da união de fato;
- c) A data da aquisição ou constituição do direito sobre o prédio cadastrado.

4. Em caso de união de fato reconhecível nos termos da lei, mas ainda não reconhecida, os conviventes podem, designadamente, o seguinte:

- a) Reconhecer livremente a união de fato, nos termos dos artigos e seguintes do Código Civil, até o fim da operação de execução do cadastro;
- b) Constituir, por escritura pública, o direito de compropriedade sobre o prédio adquirido na constância da união de fato reconhecível.

5. As situações de vulnerabilidade social serão encaminhadas para o Centro de Mediação e às Organizações Não Governamentais de promoção e equidade do género para o devido apoio e acompanhamento da parte vulnerável.

6. Os processos de constituição da compropriedade sobre o prédio, decorrente da união de fato, devem ser realizados por pacotes, mediante modelos de escritura pública pré-elaboradas e entregues aos conviventes, podendo ser promovida a deslocação do Notário às residências para a realizar o ato.

Artigo 37.º

#### Aldeamentos turísticos

Para efeitos de cadastro predial, aplica-se aos aldeamentos turísticos, com as necessárias adaptações, o regime da propriedade horizontal.

Artigo 37.º-A

#### Regime aplicável

Em tudo o que não estiver previsto no presente diploma aplica-se o regime geral, designadamente:

- a) O regime jurídico do cadastro predial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 29/2009, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-lei n.º 45/2014, de 20 de agosto;

b) O Decreto-Regulamentar n.º 28/2014, de 22 de outubro, que desenvolve e regulamenta o regime jurídico do cadastro predial;

c) O Decreto-lei n.º 9/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Notariado;

d) O Decreto-lei n.º 10/2010, de 29 de março, que aprova o Código do Registo Predial;

e) A Lei de Solos, aprovada pelo Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho.

Artigo 38.º

#### Período experimental

O presente regime especial deve ser objeto de reavaliação permanente, em especial, no período que medeia entre o término da execução do cadastro predial piloto na ilha do Sal e início da operação noutra ilha, com vista à sua adaptação à realidade.

Artigo 39.º

#### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor nas ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e maio na data do início da operação de execução do cadastro predial em cada uma delas.

Aprovado em Conselho de Ministros de 29 de maio de 2014.

*José Maria Pereira Neves - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte - José Carlos Lopes Correia - Emanuel Antero Garcia da Veiga - Eva Verona Teixeira Andrade Ortet.*

Promulgado em 18 de julho de 2014

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE CARLOS DE ALMEIDA FONSECA



## I SÉRIE BOLETIM OFICIAL

Registo legal, nº 2/2001, de 21 de Dezembro de 2001

Endereço Electronico: [www.incv.cv](http://www.incv.cv)



Av. da Macaronésia, cidade da Praia - Achada Grande Frente, República Cabo Verde  
C.P. 113 • Tel. (238) 612145, 4150 • Fax 61 42 09  
Email: [kioske.incv@incv.cv](mailto:kioske.incv@incv.cv) / [incv@incv.cv](mailto:incv@incv.cv)

**I.N.C.V., S.A. informa que a transmissão de actos sujeitos a publicação na I e II Série do Boletim Oficial devem obedecer as normas constantes no artigo 28º e 29º do Decreto-Lei nº 8/2011, de 31 de Janeiro.**