

# CLARIFIQUE DIREITOS E LIMITES

## REGISTE SUA PROPRIEDADE

*Operação de Cadastro Predial  
Ilha do Sal*

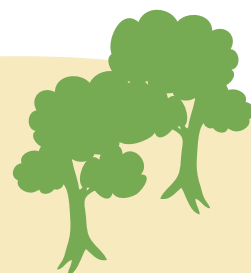
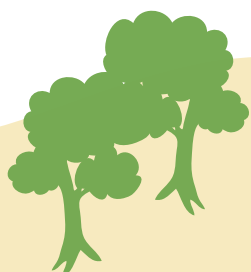


PERGUNTAS FREQUENTES SOBRE  
**A OPERAÇÃO DO CADASTRO PREDIAL**

Millennium Challenge Account  
Cabo Verde

Projecto Gestão de Propriedade para  
a Promoção do Investimento LAND

Trabalhos de Clarificação dos Direitos  
e Limites de Propriedades



# ÍNDICE

<a href="#">O que é o Cadastro Predial?</a>	4
<a href="#">Em que consiste uma Operação de execução do Cadastro Predial?</a>	4
<a href="#">Quem são os titulares cadastrais?</a>	4
<a href="#">Quais são as vantagens da Operação de Cadastro Predial?</a>	4
<a href="#">Quais são as vantagens do Cadastro Predial?</a>	4
<a href="#">O que são prédios e como são classificados</a>	5
<a href="#">Onde vão ser executadas as primeiras Operações de Cadastro Predial em Cabo Verde?</a>	5
<a href="#">Quais as etapas da Operação de execução do Cadastro na ilha do Sal?</a>	5
<a href="#">Quem é responsável pela Operação do Cadastro Predial?</a>	6
<a href="#">Como se pode identificar as pessoas que estão a realizar esta Operação do Cadastro Predial?</a>	6
<a href="#">Quem são os actores chave da Operação do Cadastro Predial?</a>	6
<a href="#">Quais as obrigações dos titulares cadastrais durante a Operação de execução do Cadastro?</a>	7
<a href="#">Estes procedimentos de execução do cadastro vão ter custos para os titulares cadastrais?</a>	7
<a href="#">Haverá outros custos para o titular cadastral?</a>	7
<a href="#">O que é a Declaração de Titularidade?</a>	7
<a href="#">Quem deve apresentar as declarações de titularidade?</a>	8
<a href="#">Como devem fazer os titulares casados?</a>	8
<a href="#">Como proceder numa situação de união de facto?</a>	8
<a href="#">Onde se encontra disponível o modelo de Declaração de Titularidade?</a>	8
<a href="#">Como fazer a demarcação e/ou demonstrar os limites de uma propriedade?</a>	8
<a href="#">Quais os documentos exigidos na Operação do Cadastro?</a>	9
<a href="#">Quais os incentivos que se aplicam no caso de ter de obter documentação?</a>	9
<a href="#">Como verificar se os dados físicos recolhidos e os direitos do prédio estão correctos?</a>	10
<a href="#">Quando e como fazer uma reclamação?</a>	10
<a href="#">Qual é o prazo para apresentar reclamações relativas a um prédio?</a>	10
<a href="#">Quem analisa as reclamações relativas à caracterização provisória dos prédios?</a>	10
<a href="#">O que acontece em caso de deferimento da reclamação?</a>	10
<a href="#">E se surgirem opiniões divergentes em relação a uma propriedade?</a>	10
<a href="#">Havendo conflitos, como proceder à sua resolução?</a>	11
<a href="#">Haverá um espaço para o atendimento aos cidadãos no âmbito da Operação do Cadastro?</a>	11
<a href="#">O que se pode fazer no Gabinete de Apoio?</a>	11
<a href="#">Quais os diplomas legais que enquadram a Operação do Cadastro Predial?</a>	11
<a href="#">Qual o sistema de informação que sustenta a Operação do cadastro Predial?</a>	11
<a href="#">Como vão ser tidos em conta os aspectos ambientais?</a>	12
<a href="#">Que medidas estão previstas para apoiar as populações mais vulneráveis?</a>	12
<a href="#">Que medidas vão garantir que tanto os direitos das mulheres como dos homens são salvaguardados?</a>	12
<a href="#">Como esclarecer outras dúvidas ou questões relacionadas com esta Operação?</a>	12
<a href="#">Alguns conceitos fundamentais no contexto da Operação do Cadastro Predial</a>	13
<a href="#">Contactos</a>	15

# Perguntas Frequentes sobre a Operação do Cadastro Predial

Este documento apresenta algumas perguntas que pessoas/instituições poderão colocar acerca da Operação do Cadastro Predial na ilha do Sal. Propõe respostas concisas às perguntas e indica, no final do documento, onde podem ser obtidos mais esclarecimentos. Será actualizado à medida que novas perguntas forem colocadas.

## O que é o Cadastro Predial?

É um registo administrativo que inclui dados, designadamente informações quanto aos limites físicos das propriedades e direitos a elas associados.

## Em que consiste uma Operação de execução do Cadastro Predial?

Uma Operação de execução do Cadastro Predial inicia com a recolha de dados no campo, junto de todas as pessoas que têm algum direito ou alguma relação com a propriedade.

O objectivo é clarificar os limites das propriedades e os direitos dos titulares cadastrais, sejam estes proprietários, detentores de determinados direitos secundários ou estejam em situação de posse.

A Operação inclui a recolha de dados, o seu tratamento e a sua introdução no sistema único de informação predial.

## Quem são os titulares cadastrais?

Titular significa uma pessoa que detém algum direito, neste caso sobre um terreno / propriedade. A pessoa que tem o direito de propriedade pode ser um privado - pessoa singular ou colectiva, ou ainda uma entidade pública - Câmara Municipal ou o Estado. Para além do dono, no caso de muitas propriedades existem outros titulares, ou seja pessoas com outros direitos associados à propriedade, que fazem com que o proprietário não goze de forma exclusiva do bem imobiliário que lhe pertence. São chamados direitos reais secundários e, no contexto da Operação de Cadastro Predial, incluem:

1. Direito de aforamento;
2. Direito de superfície;
3. Direito de usufruto;
4. Direito de servidão predial;
5. Posse com características legalmente relevantes para a aquisição do direito de propriedade;
6. Concessão administrativa.

## Quais são as vantagens da Operação de Cadastro Predial?

É muito importante ter todos os direitos clarificados e do-

cumentados como manda a lei (o que vai permitir que sejam registados no cadastro, tanto os direitos de propriedade como os outros).

Depois da Operação do Cadastro o registo predial será **obrigatório** no Sal. O **cidadão pode aproveitar** as condições especiais que a Operação oferece para formalizar os seus direitos e registar a sua propriedade (uma equipa à disposição e custos menores para tratar de vários documentos necessários).

## Quais são as vantagens do Cadastro Predial?

Este **sistema único** de cadastro predial vai proteger os direitos das pessoas, porque tem por base informações completas e correctas. Ademais, as reformas em curso implicam a passagem para um sistema de registo predial obrigatório, no contexto da implementação do cadastro predial: este funcionará como sistema único e harmonizado.

Prevê-se um forte impacto destas reformas na promoção do aumento do investimento e na produtividade da terra.

De maneira geral o Cadastro Predial, enquanto sistema único de informação predial vai contribuir para:

1. Salvaguardar os direitos dos cidadãos;
2. Uma maior segurança jurídica nas transacções imobiliárias, o que valoriza os seus bens;
3. Ganhos de eficiência em termos administrativos (menos tempo e menor custos para tratar de assuntos ligados a terrenos / casa).

No final, a **Operação de Cadastro Predial** vai permitir ao cidadão valorizar economicamente o seu bem / terreno / casa, garantindo-lhe a segurança da posse:

- Uma propriedade com registo predial é comprovadamente, como manda a lei, do seu dono e considerada pelo banco como uma garantia para um empréstimo;
- Ter os seus direitos clarificados e registados é uma garantia contra a acção de uma entidade externa, pública ou privada, em relação ao seu terreno / casa: Por exemplo no caso de uma acção de expropriação, tem os seus direitos melhor salvaguardados, porque estão clarificados e registados.

## O que são prédios e como são classificados?

O prédio é a uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma (terreno), abrange as águas, plantações, edifícios, e construções de qualquer natureza que existam no solo ou assentes com carácter de permanência. Cada apartamento (fracção) nos edifícios constituídos sobre o regime de propriedade horizontal é um prédio. Os prédios podem ser classificados em

### Prédios Rústicos

Terrenos afectos ou que tenham como destino normal a actividade agrícola.

### Prédios Mistos

Todos aqueles que estejam constituídos por uma parte rústica e outra urbana, desde que nenhuma das partes possa ser classificada como principal.

### Prédios Urbanos

Aqueles que não devam ser classificados como rústicos, incluindo os terrenos destinados à construção, salvo quando se integram dentro do conceito de prédios mistos.

## Onde vão ser executadas as primeiras Operações de Cadastro Predial em Cabo Verde?

A primeira Operação piloto de execução do Cadastro Predial vai decorrer na ilha do Sal, de 28 Abril 2015 a 27 Abril 2016, enquadrada no âmbito do Projecto *Gestão de Propriedades para a Promoção de Investimentos*, mais conhecido por "Projecto LAND", que conta com o financiamento do [MCA-Cabo Verde II](#).

Prevê-se que posteriormente a experiência possa ser estendida às ilhas da Boa Vista, São Vicente e Maio, no âmbito do referido financiamento.

## Quais são as etapas da Operação de execução do Cadastro na ilha do Sal?

O processo da Operação do Cadastro Predial passa por várias etapas: Publicitação, Trabalhos de campo, Caracterização provisória, Exposição e Consulta pública, e Caracterização definitiva.

**A última etapa da Operação do Cadastro Predial é a publicação de um aviso oficial declarando concluída a Operação. A partir desse momento, o Registo Predial torna-se obrigatório na zona cadastrada.**

## 1- PUBLICITAÇÃO

### Em que consiste a etapa:

Consiste na afixação e publicitação de editais que anunciam o início da Operação do Cadastro Predial e contêm informações quanto às suas etapas e prazos. Os editais são publicados em dois jornais e nos sítios de internet das instituições do Estado, e afixados em Consulados, Embaixadas, locais de estilo, sedes dos Municípios abrangidos e contíguos, serviços descentralizados ou desconcentrados do Estado, entre outros locais de aglomeração de pessoas.

### Quando decorre :

- É efectuada 60 dias antes do início da Operação do Cadastro.
- No Sal a publicitação decorreu de 27 de Fevereiro a 27 de Abril de 2015.

## 2 - TRABALHOS DE CAMPO

### Em que consiste a etapa:

Consistem na realização de um inquérito junto dos titulares cadastrais residentes e não residentes. Permite a aquisição de dados cadastrais, especificamente em relação aos limites físicos dos terrenos/propriedades e direitos associados. Abrange todas as propriedades (prédios) da ilha do Sal. Os titulares cadastrais que não se encontram na ilha ou no país podem participar passando uma procuração a representação legal no Sal ou, à distância, realizando os procedimentos necessários via internet – através do site [Porton di nos ilha](#).

### Quando decorre :

- Vão decorrer de forma faseada de 28 de Abril a 27 de Novembro de 2015.
- Está em curso a definição da sequência dos trabalhos – zona a zona, que será divulgada.

## 3 - CARACTERIZAÇÃO PROVISÓRIA

### Em que consiste a etapa:

Consiste no parecer relativamente à situação de cada propriedade (prédio), resultante da informação recolhida e analisada.

É feita com base nos elementos recolhidos nos trabalhos de campo, mediante as [declarações de titularidade](#) apresentadas pelos titulares cadastrais, e as informações e registos da Câmara Municipal, Cartório Notarial e Conservatórias de Registo Predial.

### Quando decorre :

- É elaborada após os trabalhos de campo.
- A caracterização provisória é aprovada pela [Equipa de Apoio Técnico \(EAT\)](#) que tem, entre outras responsabilidades, a de validar as recomendações sobre a situação de cada propriedade, com base nas informações recolhidas e tratadas.

## 4 - EXPOSIÇÃO E CONSULTA PÚBLICA

### Em que consiste a etapa:

Consiste na exposição da caracterização provisória para consulta pública e recebimento de reclamações.

As listas e mapas serão afixados nas zonas onde foram recolhidos os dados e serão utilizados vários meios de comunicação para divulgar onde e durante quanto tempo serão expostos os dados para consulta, e como consultar os dados. No local haverá pessoas disponíveis para apoiar os titulares cadastrais a consultar os dados e, se necessário, submeter uma reclamação.

Para titulares cadastrais fora da ilha do Sal ou do país (incluindo a Diáspora) será disponibilizada a informação através do site [Porton di nos ilha](#).

### Quando decorre :

- Decorrerá de forma faseada, de Agosto a Dezembro de 2015.
- Serão divulgadas com antecedência as zonas que estão prontas para consulta pública e as datas em que vai decorrer a exposição dos dados

## 5 - CARACTERIZAÇÃO DEFINITIVA

### Em que consiste a etapa:

Consiste em nova revisão e parecer sobre cada propriedade (prédio), após a consulta pública. Ou seja, findo do prazo para apresentação de reclamações e tomada a decisão sobre as reclamações recebidas. Também após a verificação da existência de novos elementos (ex. declarações rectificadas, resolução de conflitos pendentes, nova documentação, etc.).

Isto significa que cada propriedade, de acordo com a caracterização definitiva, estará pronta para ser introduzida no cadastro predial. Caso persistam questões por resolver, será integrada no cadastro predial como “cadastro diferido”, ou seja as situações para as quais não foi possível obter uma plena caracterização e identificação, pelo que a clarificação de limites e direitos fica adiada (deferida).

### Quando decorre :

- Decorrerá de forma faseada entre Setembro de 2015 e Abril de 2016, seguindo as zonas (blocos) da consulta pública.
- A caracterização definitiva é aprovada pela [Equipa de Apoio Técnico \(EAT\)](#) que tem, entre outras responsabilidades, a de validar as recomendações relativas à situação de cada prédio, com base nas informações recolhidas e tratadas.

### Quem é responsável pela Operação do Cadastro Predial?

O Instituto Nacional de Gestão do Território ([INGT](#)) é o serviço central responsável pelo cadastro predial.

As Operações de Cadastro são implementadas pelo INGT ou outra Entidade - pública ou privada, a quem o INGT delega esta função, enquanto [Entidade Executante \(EE\)](#) da Operação. No caso da operação da ilha do Sal foi contratado e credenciado o consórcio DAI/HTSPE/PRIME/VA.

### Como se pode identificar as pessoas que estão a realizar esta Operação do Cadastro Predial?

Todos os técnicos da Entidade Executante têm um cartão de identificação com a respectiva fotografia. Estão ainda vestidos com uma camisola que identifica a Operação do Cadastro Predial.

Se for abordado por uma pessoa que lhe suscita dúvidas, solicite a apresentação do cartão de identificação, ou contacte o [Gabinete de Apoio](#).

### Quem são os actores chaves da Operação do Cadastro Predial?

#### O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT):

Estabelece as directrizes técnicas, fiscaliza o cumprimento das leis, regulamentos e directrizes, assume a realização de trabalhos cadastrais, directamente ou mediante contrato, e emite a Certidão de Identificação Predial (CIP), juntamente com a Conservatória do Registo Predial e o Município, para além de garantir o funcionamento, a qualidade e a actualização do registo e de coordenar a [Equipa de Apoio Técnico \(EAT\)](#).

#### A Câmara Municipal (CM):

Garante o acesso à informação constante da matriz predial, dá informações sobre alterações toponímicas (denominações e numerações), etc.; fornece informações sobre os limites ou extremas de lotes concedidos ainda sem implantação física. No caso da operação piloto em curso é a Câmara Municipal do Sal que tem estas atribuições.

#### O Ministério da Justiça (MJ):

Nomeadamente a Conservatória do Registo Predial (CRP) e o Cartório Notarial (CN), que asseguram o acesso à informação constante do registo predial (Conservatória do Registo Predial) e das escrituras públicas (Cartório Notarial), informam sobre as alterações ocorridas durante a operação e desencadeiam a rectificação dos elementos e dados cadastrais. A **Casa do Direito** garante o acesso das populações vulneráveis, incluindo mulheres, à Justiça e ao Direito, mediante o fornecimento de informações, consulta jurídica e serviço de mediação. Também pode ajudar na ligação entre estas populações e a Entidade Executante (EE).

#### O Ministério das Finanças e do Planeamento (MFP):

Através da **Direcção-Geral do Património do Estado (DGPE)** e também dos serviços descentralizados das re-

ceitas do Estado, que gerem e administram os bens imóveis do Estado não afectos a outros serviços.

### Equipa de Apoio Técnico (EAT):

É criada para cada Operação do cadastro predial e reúne representantes/técnicos de cada uma das instituições acima referidas. Cabe-lhe promover, agilizar e apoiar tecnicamente a Entidade Executante (EE) da Operação do Cadastro Predial. A EAT presta informações e esclarecimentos aos titulares cadastrais; tem a seu cargo a validação das recomendações da EE, resultantes das informações recolhidas e analisadas, decide sobre reclamações, mediante parecer prévio da EE, aprecia e decide sobre a integração de prédios no cadastro diferido.

### Entidade Executante (EE):

Os trabalhos da Operação do Cadastro do Sal foram adjudicados ao consórcio DAI/HTSPE/VA/PRIME, encarregue enquanto EE de clarificar os direitos e limites dos terrenos/propriedades na ilha do Sal, incluindo recolha de dados no terreno, esclarecimentos vários sobre a operação, operacionalização da consulta pública e recomendação da situação física e legal do prédio para validação final da EAT.

### Casa do Cidadão (CC):

Presta serviços presencialmente, via internet e telefone, assegurando certidões diversas e válidas no processo de execução do cadastro, emissão de NIF e certidão de NIF, certidão de casamento/óbito, etc., além de vir a poder participar na emissão da CIP (Certidão de Identificação Predial), quer como balcão de atendimento, presencial e via web, quer como gestora dos níveis de acordo de serviço das entidades envolvidas na emissão da CIP.

## Quais as obrigações dos titulares cadastrais durante a Operação de execução do Cadastro?

O titular cadastral deve:

- Efectuar a [declaração de titularidade](#);
- [Demarcar](#) e/ou demonstrar os limites da sua propriedade;
- Prestar informações e apresentar a [documentação](#) que prova a propriedade, caso existam;
- Verificar a in ormação da caracterização provisória durante a [consulta pública](#) e apresentar a sua [reclamação](#), caso não esteja de acordo.

## Estes procedimentos de execução do cadastro vão ter custos para os titulares cadastrais?

Não. Os procedimentos de campo previstos durante os trabalhos da Operação do Cadastro não têm custos para os titulares cadastrais. Fazer a **Declaração de Titularidade** não tem custos, o que também se aplica à demarcação

em campo, com auxílio da equipa de terreno, e às reclamações.

Os **serviços de apoio** durante a Operação de execução do Cadastro, referenciados mais à frente, não têm custos para os titulares cadastrais.

Alguns aspectos ligados à demarcação podem implicar custos, dependendo do material utilizado.

Os titulares cadastrais podem ter de tratar de alguma documentação para demonstrar os seus direitos, sendo que alguns podem ter custos.

## Haverá outros custos para o titular cadastral?

Se o titular cadastral tiver de efectuar processos/obter documentos que lhe permitam demonstrar os seus direitos, estes poderão ter custos.

Contudo, através do *Regime Jurídico Especial de Execução do Cadastro Predial nas Ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio* aprovou-se vários incentivos para estimular a formalização massiva dos direitos que se revelarem informais.

Estas isenções aplicam-se transitoriamente durante a execução do cadastro predial na ilha do Sal e, subsequentemente, nas demais ilhas contempladas pelo regime jurídico especial. Os [incentivos](#) são descritos mais abaixo.

Os custos com a demarcação dependem das condições em que for feita, nomeadamente os custos dos materiais utilizados. Contudo não há uma exigência relativa ao tipo de material a utilizar e podem ser utilizadas pedras ou outros materiais, não necessariamente marcos que impliquem custos.

## O que é a Declaração de Titularidade?

A Declaração de Titularidade é um documento que deve ser preenchido pelos titulares cadastrais, no qual declara o seu direito sobre uma determinada propriedade (prédio) no âmbito de uma Operação do Cadastro.

É feita em formulário próprio.

### São dados de declaração obrigatória:

- O nome ou designação social do titular;
- Número de identificação fiscal do titular ;
- Domicílio ou sede dos titulares;
- Número da descrição predial na Conservatória dos Registos (se existir);
- Número de inscrição na matriz predial (se existir);
- Local onde se situa o prédio;

- Designação por que é conhecido o prédio;
- Dados relativos ao título aquisitivo disponível;
- Dados relativos a outros documentos comprovativos da titularidade disponíveis;
- O uso do prédio.

Existem ainda dados complementares, de declaração não obrigatória.

A Entidade Executante prestará aos titulares cadastrais os esclarecimentos e apoio necessários para o preenchimento da declaração.

Os dados constantes da Declaração de Titularidade presumem-se correctos, sem prejuízo da faculdade da Equipa de Apoio Técnico (EAT) requerer ao titular os esclarecimentos e a documentação complementar pertinente. A prestação de falsas declarações ou a apresentação de documentos falsificados é punível nos termos previstos no Código Penal.

## Quem deve apresentar as declarações de titularidade?

A Declaração de Titularidade é apresentada directamente pelo titular cadastral ou pelo seu representante legal (detentor de uma procuração para o efeito).

Para titulares cadastrais que se encontrem fora do país, o formulário poderá ser acedido on-line, em breve, através do [Porton di nos ilha](#)

- Na situação de comunhão (casamento ou união estável), qualquer contitular tem legitimidade para apresentar a declaração de contitularidade, devendo informar o contitular.
- Nas situações de compropriedade de duas ou mais pessoas, qualquer contraparte tem legitimidade para apresentar a declaração de titularidade, aplicando-se o dever de informação aos demais compartes.
- Caso o prédio for propriedade horizontal, qualquer condómino tem legitimidade para apresentar a declaração, bem como o administrador do condomínio, devendo também informar os demais sobre o teor da declaração. No âmbito da Operação do Cadastro os aldeamentos turísticos são tratados como propriedade horizontal, com as necessárias adaptações.

## Como devem fazer os titulares casados?

Na situação de comunhão, no âmbito de um casamento, a declaração pode ser conjunta e qualquer contitular tem legitimidade para apresentar a declaração de contitularidade. Na declaração devem constar os nomes dos dois cônjuges.

A comunhão de bens adquiridos é um dos regimes possíveis no casamento, o mais comum. Significa que existe um conjunto de bens comuns, adquiridos após o casamento, que é propriedade de ambos os cônjuges.

Se o casal escolheu o regime de comunhão geral de bens, todos os bens são bens comuns, incluindo os adquiridos por qualquer dos dois antes do casamento.

## Como proceder numa situação de união de facto?

Na união de facto reconhecida aplicam-se as regras da comunhão de bens adquiridos.

## Onde se encontra disponível o modelo de Declaração de Titularidade?

A Declaração de Titularidade vai ser disponibilizada pela equipa de terreno da Operação do Cadastro, aquando da visita de terreno e pode ser preenchida com o apoio da equipa de terreno (versão electrónica ou em papel).

Também será disponibilizada através do Gabinete de Apoio estabelecido para o efeito na ilha do Sal (em Espargos, no edifício do IEFP/ Centro de Emprego) e na Casa do Cidadão do Sal (que também funciona no IEFP/Centro de Emprego).

- Pode ser feita via internet, acedendo ao formulário on-line, através do [Porton di nos ilha](#).

## Como fazer a demarcação e/ou demonstrar os limites de uma propriedade?

A demarcação pode ser feita em qualquer momento da Operação do Cadastro Predial, de preferência, antes da equipa da EE comparecer no local. O titular cadastral deve fazer a demarcação, sempre que possível, juntamente com os titulares de terrenos/casas vizinhas, com os quais devem chegar a um acordo quanto aos limites da propriedade de cada um.

Para demarcar um terreno (construído ou não) é necessário assinalar os seus limites ou fronteiras colocando uma marca em cada ponto do terreno (no caso de uma casa que ocupa todo o terreno pode corresponder às paredes da casa, ou muro do quintal). O número de marcas depende do formato do terreno (quanto mais irregular for o terreno, maior o número de marcas a colocar para definir correctamente a sua forma).

Durante a visita, a Equipa de Terreno pode apoiar os titulares cadastrais e seus vizinhos a fazer a demarcação caso esta não tenha sido feita antes.

Não há uma exigência relativa ao tipo de material a utilizar, podem ser utilizadas estaca de madeira, de plástico, uma pedra pintada, pedras ou outros materiais.

A marca deve ser visível e de fácil identificação para a Equipa de Terreno.

Se existem limites físicos, por exemplo um muro, uma vedação, uma estrada ou um limite natural (vale, leito de ribeira, etc.), estes servem de marca.



Se o terreno já estiver demarcado, pode ser mantido como está.

No caso de terrenos vizinhos (pegados um ao outro), os titulares cadastrais devem colocar uma única marca.

Se mora num prédio ou condomínio (em propriedade horizontal), apenas deve ser demarcado o terreno, o que pode ser feito pelo administrador do condomínio ou qualquer condómino. No âmbito da Operação do Cadastro os aldeamentos turísticos são tratados como propriedade horizontal, com as necessárias adaptações.

A Equipa de Terreno, durante a visita, faz a delimitação do prédio com base nas demarcações ou informações prestadas pelos titulares cadastrais ou seus representantes. Vai utilizar instrumentos para registar os limites com a máxima precisão. Os pontos (marcas) são registados com coordenadas geográfica, o que permite que a sua localização seja gravada. A equipa vai ainda fotografar a propriedade.

A apresentação da planta de localização é muito importante.

## Quais os documentos exigidos na Operação do Cadastro?

- Certidão de registo predial, emitida pela Conservatória legalmente competente (da área da localização do prédio), caso o prédio esteja registado.
- Certidão do registo matricial, emitida pela Câmara Municipal, caso exista. De preferência acompanhado do documento que prova a aquisição do direito (ex. escritura de compra e venda).
- Escrituras relevantes (compra e venda, doação, permuta, partilha, justificação notarial ou título de arrematação em hasta pública), emitidas pelo Cartório Notarial.
- Sentenças relevantes, emitidas por tribunal.

Caso o titular cadastral não disponha de documentação que prove a titularidade do seu direito, pode aconselhar-se junto do Gabinete de Apoio.

## Quais os incentivos que se aplicam no caso de ter de obter documentação?

Alguns processos a realizar (ou documentação a obter) para demonstrar a titularidade da propriedade ou outros direitos podem acarretar custos, conforme tabelas em vigor.

Contudo, o *Regime Jurídico Especial de Execução do Cadastro Predial nas Ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio* aprovou vários incentivos para estimular a formalização massiva dos direitos que se revelarem informais.

Os incentivos incluem:

### » **Incentivo 1**

**Isenção** de emolumentos de atos de **registo**

#### Casos aplicáveis

- Atos de registo pela primeira vez no Registo Predial de prédios cadastrados
- Atos de registo da remição do foro

#### Condições

- Se forem registados na Conservatória do Registo Predial no prazo máximo de dois anos (Abril 2017)
- Se tiverem um valor matricial igual ou inferior a 6.000.000\$ (seis milhões de escudos)
- Se o proprietário for titular de um só imóvel na ilha

### » **Incentivo 2**

**Redução em 50%** de emolumentos de atos de **registo**

#### Casos aplicáveis

- Atos de registo pela primeira vez no Registo Predial de prédios cadastrados
- Atos de registo da remição do foro

#### Condições

- Se forem registados na Conservatória do Registo Predial no prazo máximo de dois anos (Abril 2017)
- Se tiverem valor matricial superior a 6.000.000\$ (seis milhões de escudos)
- Se o proprietário têm mais de um imóvel na ilha

### » **Incentivo 3**

**Isenção** de emolumentos de atos de **registo**

#### Casos aplicáveis

- Atos de registo de propriedade legalizada em campanha de legalização promovida pela Câmara

#### Condições

- **Isenção** a ser solicitada pela Câmara Municipal

### » **Incentivo 4**

**Isenção** de emolumentos de atos notariais necessários para formalizar direitos

#### Casos aplicáveis

- Atos notariais de transmissão de propriedade - entre vivos ou por herança, que visem clarificar direitos (propriedades que ficam de outra forma em cadastro diferido)

#### Condições

- Se os atos forem efectuados no Cartório Notarial no prazo máximo de dois anos (Abril 2017)
- Se o proprietário for titular de um só imóvel na ilha

## » **Incentivo 5**

### **Iisenção de imposto de selo**

#### **Casos aplicáveis**

- Atos de formalização de transmissões do direito de propriedade (transmissões ocorridas até 31 de Agosto de 2014) e todos os atos notariais e de registo predial subsequentes
- Atos de remição do foro dos terrenos do domínio privado dos Municípios, cedidos em regime de aforamento e todos os atos notariais e de registo predial subsequentes

#### **Condições**

- Quando os atos são efectuados no prazo de dois anos (Abril de 2017)

## » **Incentivo 6**

**Possível isenção do IUP** – Imposto Único sobre o Património (pendente de aprovação pela Câmara Municipal)

#### **Casos aplicáveis**

- Atos de formalização por escritura pública das transmissões de prédios adquiridos até 31 de Agosto de 2014 (diferentes transmissões por atos entre vivos até ao titular actual; ou sucessivas transmissões por herança até ao titular actual)

#### **Condições**

- Quando os atos são efectuados no prazo de dois anos (Até Abril de 2017)

## » **Incentivo 7**

**Dispensa do Princípio do Trato sucessivo** no registo a favor de terceiros

#### **Casos aplicáveis**

- Terrenos do domínio privado do Estado vendidos pelos Municípios a terceiros, por escritura pública até 31 de Dezembro de 2013

#### **Condições**

- Mediante convalidação prévia das autoridades competentes (Património do Estado) e devidamente documentados

## » **Incentivo 8**

**Dispensa do Princípio do Trato sucessivo** no registo a favor de terceiros

#### **Casos aplicáveis**

- Prédios em situação de herança jacente, com vista à sua inscrição no registo predial, mediante apresentação da escritura pública de habilitação de herdeiros

#### **Condições**

- Prédios que, à data de início da operação de

execução do cadastro (Abril 2015), sejam possuídos por presumíveis herdeiros de forma informal

## **Como verificar se os dados físicos recolhidos e os direitos do prédio estão correctos?**

Uma vez concluída a recolha dos dados cadastrais, a caracterização provisória dos prédios será disponibilizada aos cidadãos para consulta, de forma faseada (zona a zona).

Os locais onde vai ser exposta a caracterização provisória para consulta pública serão publicitados com 30 dias de antecedência, sendo também publicitado o período de exposição. Os dados da caracterização provisória também serão disponibilizados virtualmente, online através do [Porton di nos ilha](#). Nos pontos de consulta pública estarão pessoas para apoiar os titulares cadastrais na consulta e verificação dos seus dados .

## **Quando e como fazer uma reclamação?**

Qualquer titular (ou seu representante) que verifique que um dado (ou dados) apresentado(os) está incorrecto/incompleto deve fazer uma reclamação. As reclamações são elaboradas em formato próprio (a divulgar) e devem ser fundamentadas. Podem ser feitas no local da consulta pública (onde estarão pessoas para apoiar os titulares cadastrais) ou no Gabinete de Apoio. Ou ainda via internet através do Portal do Cidadão ([Porton di nos ilha](#)).

## **Qual é o prazo para apresentar reclamações relativas a um prédio?**

Podem ser apresentadas reclamações relativas à caracterização provisória dos prédios até 20 dias após o termo do prazo da consulta pública.

## **Quem analisa as reclamações relativas à caracterização provisória dos prédios?**

As reclamações são apreciadas e decididas pela [Equipa de Apoio Técnico \(EAT\)](#), num prazo de 15 dias, sendo a decisão notificada por escrito aos titulares cadastrais.

Neste processo a EAT conta com o parecer prévio da Entidade Executante.

## **O que acontece em caso de deferimento da reclamação?**

O deferimento da reclamação (decisão favorável) dá lugar à correspondente alteração da caracterização provisória do prédio em causa. Se a alteração implicar mudanças de limites que afectam outros prédios, antes da alteração é realizada uma audiência prévia dos titulares cadastrais vizinhos (confinantes).

Em caso de discordância dos titulares cadastrais, os pré-

dios em questão são considerados em situação de cadastro diferido, sendo os reclamantes e os titulares cadastrais notificados por escrito desse facto.

## E se surgirem opiniões divergentes em relação a uma propriedade?

A Operação do Cadastro da ilha do Sal irá consistir na clarificação dos direitos e dos limites das propriedades, pelo que é natural que existam várias posições sobre uma parcela. Algumas desses desentendimentos podem derivar de negócios informais, sem obediência da forma prescrita na lei, pelo que bastará a formalização dos direitos para que sejam resolvidas. Podem ainda surgir conflitos quando os titulares e seus vizinhos confinantes não chegam a acordo quanto aos limites das suas propriedades.

## Havendo conflitos, como proceder à sua resolução?

Tradicionalmente tem-se recorrido aos tribunais mas existem outros mecanismos, menos morosos, ao dispor do cidadão durante a execução do cadastro, nomeadamente mediação e arbitragem, prestados por entidades capacitadas para o efeito, entre as quais a **Casa do Direito do Sal**.

De salientar que os casos em que os conflitos sejam resolvidos no âmbito desta operação e que resultem depois num processo de regularização ou registo, beneficia também dos vários incentivos descritos mais acima.

Em caso de constatação de conflito e mediante solicitação dos interessados, a questão em conflito é encaminhada para resolução via [Gabinete de Apoio](#), a funcionar em Espargos, no IIEFP/Centro de Emprego:

Estão previstos incentivos em termos de isenções de custos para quem recorrer aos meios alternativos em detrimento dos tribunais.

## Haverá um espaço para o atendimento aos cidadãos no âmbito da Operação do Cadastro?

Sim. Haverá um [Gabinete de Apoio](#), que tem como objectivo garantir um atendimento personalizado a todos os que dele necessitarem. O Gabinete de Apoio pode ser contactado presencialmente (fica em Espargos, no IIEFP/Centro de Emprego), via telefone (241 1880, 5882430 ou 5224529) ou por e-mail: [apoio.cadastro@prime.cv](mailto:apoio.cadastro@prime.cv)

Para além do Gabinete de Apoio, as pessoas serão apoiadas durante o trabalho de campo pela equipa de agentes de terreno.

Os titulares cadastrais que residem fora do país ou noutra ilha podem contactar o Gabinete de Apoio via e-mail ([apoio.cadastro@prime.cv](mailto:apoio.cadastro@prime.cv)) ou obter informações através da Casa do Cidadão, Embaixadas e Consulados, ou ain-

da através do [Ministério das Comunidades](#) ou da [Câmara Municipal do Sal](#) (através do facebook), que tem um pe-louro dedicado ao emigrante.

Os titulares cadastrais que residem fora do país ou noutra ilha podem ainda nomear um representante legal, ao qual passam uma [procuração](#).

## O que se pode fazer no Gabinete de Apoio?

O Gabinete de Apoio conta com técnicos de comunicação, técnicos sociais e juristas. No Gabinete de Apoio poderá ter:

- Acesso às informações sobre a Operação do Cadastro, seu calendário e prazos e planificação das deslocações da equipa de terreno (que também serão divulgadas pelos média)
- Apoio na realização dos procedimentos:
  - Apoio no preenchimento da Declaração de Titularidade
  - Apoio na realização da Demarcação
  - Apoio na elaboração e submissão de reclamações
- Aconselhamento jurídico e conciliação
- Encaminhamento para mediação para resolução de conflitos
- Apoio no seguimento junto das instituições na obtenção de documentos para formalização de direitos
- Apoio na solicitação de isenções/outros apoios
- Acesso à legislação que enquadra a Operação do Cadastro Predial
- Submeter qualquer reclamação quanto ao desenrolar da Operação

## Quais os principais diplomas legais que enquadram a operação cadastro predial?

- Decreto-Lei n.º 29/2009, de 17 de Agosto, que aprova o [Regime Jurídico do Cadastro Predial](#), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 45/2014, de 20 de Agosto
- Decreto-Regulamentar n.º 28/2014, de 22 de Outubro, que aprova o [Regulamento do Regime Jurídico do Cadastro Predial](#) (RRJCP)
- Decreto-Lei n.º 37/2014, de 22 de Julho, que aprova o [Regime Jurídico Especial de Cadastro para as Ilhas do Sal, Boa Vista, São Vicente e Maio](#)

## Qual o sistema de informação que sustenta a Operação do cadastro Predial?

É o LMITS – *Land Management Information and Transaction System*, em português o *Sistema de Informação, Gestão e Transação de Propriedades*. É uma plataforma infor-

mática de âmbito nacional desenvolvida pelo NOSi com financiamento do [MCA-Cabo Verde II](#), na qual serão introduzidos os dados recolhidos e clarificados durante a Operação.

## Como vão ser tidos em conta os aspectos ambientais?

A recolha de dados vai ter em conta aspectos ambientais. Serão assinalados os terrenos/propriedades que se encontram em áreas com restrições, tais como áreas protegidas, habitats críticos, zonas de vulnerabilidade climática (orla costeira, zonas de elevação do mar), zonas de risco (sujeitas a inundação, em declive acentuado), etc. Este rastreio visa identificar situações de incumprimento e risco ambiental, numa perspectiva de minimização de impactos ambientais, e propor, sempre que possível, medidas de mitigação.

## Que medidas estão previstas para apoiar as populações mais vulneráveis?

O quadro legal e regulamentar da Operação do Cadastro prevê medidas que contribuem para a garantia dos direitos das pessoas em situação de vulnerabilidade, tais como:

- Medidas facilitadoras da regularização fundiária da posse nas Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), que são áreas urbanas essencialmente ocupadas por famílias vulneráveis.
- Medidas facilitadoras da remição do foro no regime de aforamento, com vista à aquisição da propriedade plena, sabendo-se que o regime de aforamento impacta famílias com menos posses.
- Preterição do princípio do trato sucessivo e aprovação de um quadro de incentivos administrativos, sabendo-se que os custos administrativos sobre as transacções imobiliárias (impostos, taxas, emolumentos) são elevados, o que no caso de titulares vulneráveis pode tornar-se um impedimento à formalização dos direitos.
- A participação enquanto princípio geral, reforçando a actuação cívica dos cidadãos, mediante acesso à informação e à participação nos procedimentos de execução e conservação do cadastro.
- A obrigação, por parte da entidade executante (EE) de apoiar os grupos vulneráveis no preenchimento da Declaração de Titularidade, na demarcação e identificação física dos seus terrenos/propriedade e no processo de reconhecimento do respectivo direito, incluindo os diferentes possuidores informais e detentores de direitos reais secundários tais como aforamento, direito de usufruto e direito de superfície.

## Que medidas vão garantir que tanto os direitos das mulheres como dos homens são salvaguardados?

As medidas acima referidas aplicam-se em particular às mulheres, já que existe uma forte interacção entre pobreza e género. As mulheres, sobretudo as representantes de agregados, estão entre a população mais pobre, menos educada e com menor acesso a meios de subsistência. Por várias razões os direitos das mulheres, incluindo as casadas ou em união de facto, são mais inseguros do que os dos homens. A Entidade Executante irá assim prestar apoio em particular às mulheres em situação de vulnerabilidade.

## Como esclarecer outras dúvidas ou questões relacionadas com esta Operação?

Através dos seguintes locais e/ou contactos:

### Presencialmente:

- No Gabinete de Apoio (Espargos, edifício do IEPF/ Centro de Emprego)
- No Gabinete Técnico da Câmara Municipal do Sal
- Na **Casa do Direito** no Sal, em Espargos (Preguiça, Rua 8 de Março, 2411964)
- Na **Casa do Cidadão** no Sal (no edifício do IEPF/ Centro de Emprego, em Espargos)

### Via telefone:

- Através da linha verde da Casa do Cidadão Nº 800 2008 (grátis)
- Através dos números do Gabinete de Apoio: 2411880, 5882430 ou 5224529

### Via internet / correio electrónico:

#### Gabinete de Apoio:

[apoio.cadastro@prime.cv](mailto:apoio.cadastro@prime.cv)

#### Também do e-mail:

[info@cadastro.ingt.cv](mailto:info@cadastro.ingt.cv)

#### E-mail da Casa do Cidadão:

[casadocidadao@casadocidadao.gov.cv](mailto:casadocidadao@casadocidadao.gov.cv)

#### Sítio Porton di nos ilha:

<https://portoncv.gov.cv/>

# **ALGUNS CONCEITOS FUNDAMENTAIS NO CONTEXTO DA OPERAÇÃO DO CADASTRO PREDIAL**

## **AFORAMENTO**

Situação em que o direito de propriedade é dividido em dois domínios, sendo o senhorio um dos titulares (ex. uma Câmara Municipal), e o foreiro outro. O foreiro paga anualmente o foro ao senhorio. Tem entretanto direito de usar e fruir do terreno como coisa sua.

## **CADASTRO DIFERIDO**

Situação em que se encontram os terrenos/propriedades para os quais não foi possível obter a respectiva caracterização e identificação.

## **CIP - CERTIDÃO DE IDENTIFICAÇÃO PREDIAL**

Documento emitido após o registo predial obrigatório, em que constam o respectivo NIP – Número de Identificação do Prédio, a identificação dos titulares cadastrais, a representação gráfica e os elementos físicos e económicos. Em áreas cadastradas nenhum ato notarial, de registo e outros, pode ser praticado perante a Administração Pública sem a existência da certidão de identificação predial.

## **COMPROPRIETÁRIO**

Quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa (bem concreto versus património comum). Direitos qualitativamente iguais (mesmos direitos) embora possam ser quantitativamente diferentes (comproprietário em percentagens diferentes).

## **CONFINANTES**

As/os proprietários das parcelas que fazem fronteira com um terreno (vizinhos).

## **CONTITULAR**

Titulares conjuntos de bens (património, concebido como um todo unitário) adquiridos na constância do casamento ou união de facto.

## **DIREITO REAL SECUNDÁRIO**

Pessoas que, não sendo proprietárias, têm uma relação com uma propriedade (ex. aforamento, uso, usufruto, etc.). Inclui a posse da propriedade em situações legalmente relevantes para a aquisição do direito de propriedade.

## **DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações.

## **ESCRITURA PÚBLICA**

Acto praticado perante o notário, em que consta a manifestação de vontade das partes em realizar um negócio ou declarar uma situação. O notário lavra a escritura e a fé pública do notário confere às escrituras o estatuto de provas pré-constituídas. Ou seja todo seu conteúdo é estimado como verdadeiro, garantindo maior segurança ao negócio jurídico e reduzindo disputas judiciais.

Exemplos:

- Escritura pública de Compra e Venda:
  - quando uma das partes vende um bem a outra
- Escritura pública de partilha por morte:
  - quando há transmissão dos bens da pessoa falecida aos seus herdeiros, por via da sucessão hereditária ou testamentária.
- Escritura pública de justificação notarial:
  - permite a privados produzir prova do seu direito caso não disponha de documento para o provar (título jurídico válido). Invoca as razões que justificam a posse.

## **ESTREMA OU LIMITE**

Linha imaginária que mostra os limites de uma propriedade. Essa linha é “traçada” com base nas coordenadas dos marcos de propriedade (vértices).

## **GRUPO VULNERÁVEL**

A vulnerabilidade refere-se à menor capacidade de uma pessoa, família, grupo ou comunidade de antecipar, lidar, resistir e recuperar-se de uma ameaça. Nesse sentido a vulnerabilidade revela-se sobretudo face a calamidades. Contudo é uma condição pré-existente que afecta a capacidade individual, familiar ou comunitária de se preparar e recuperar de eventos disruptivos.

No contexto da Operação do Cadastro foram identificados como estando em particular situação de vulnerabilidade os seguintes grupos: pessoas/famílias em situação de pobreza, pessoas analfabetas ou com menor grau de escolaridade, famílias representadas por mulheres com baixa escolaridade e renda, membros de comunidades rurais / piscatórias, imigrantes em situação de pobreza, membros da diáspora sem representantes legais em Cabo Verde.

## **IMPLANTAÇÃO FÍSICA DO LOTE**

Refere-se à demarcação de um lote de terreno urbano pela Câmara Municipal.

## **MARCO DE PROPRIEDADE**

Sinal de demarcação. Pode ser em madeira, material de construção ou outro material. Permite identificar um ponto dos limites (estremas) de uma propriedade.

## **POLÍGONO OU PARCELA**

Representação gráfica da dimensão espacial da propriedade (da sua superfície).

## **REGISTO PREDIAL**

Destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos terrenos/propriedades, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imo-

biliário. A informação dada pelo registo (com interesse para quem vai comprar casa por exemplo) permite saber a composição da propriedade, a quem pertence e que tipo de encargos sobre ela incidem (ex. hipotecas, penhoras, etc.).

## **REMIÇÃO DE FORO**

Processo através do qual o foreiro fica com direito de propriedade do terreno que tem por aforamento.

No contexto da Operação do Cadastro Predial, o quadro legal e regulamentar prevê a possibilidade das Câmaras implementarem medidas de remição do foro. Os foreiros interessados podem requerer a remição do foro, pedido a ser analisado e aprovado pela Câmara. A remição de foro implica o pagamento de vinte vezes o valor do último foro vencido. Os pagamentos podem ser parcelados, ao longo de um período máximo de 1 ano.

## **TITULAR CADASTRAL**

Proprietário (pessoas singulares ou colectivas) ou pessoa que tem um direito real secundário (ver de seguida) ou em relação de posse, sobre uma propriedade.

## **TRATO SUCESSIVO**

Diz respeito à exigência de, no registo, o actual titular do direito o ter adquirido do titular anterior. E que esse o tenha adquirido do anterior, e assim por diante, sem quebras na cadeia de titulares anteriores. O princípio por detrás é que os assentos (registo) sobre um direito sejam consequência uns dos outros.

## **VÍCIO DE FORMA**

Refere-se a práticas informais de transmissão imobiliária, ou seja que não respeitaram os procedimentos previstos pela lei. Refere-se a situações de transmissão inter-vivos ou *mortis causa* (herança) que não seguiram o prescrito pela lei (sem escritura pública, etc.) e que carecem de regularização (formalização dos direitos).

**PARA MAIS INFORMAÇÕES POR FAVOR  
CONTACTE O GABINETE DE APOIO:**

**Endereço:**

Edifício do Centro de Emprego- IEFP - em  
Espargos

**Telefone:**

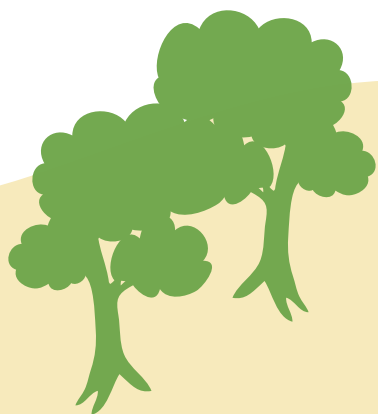
2411880, 5882430 ou 5224529

**E-mail:**

[apoio.cadastro@prime.cv](mailto:apoio.cadastro@prime.cv)

**Linha Verde (grátis):**

800 2008







# OPERAÇÃO CADASTRO PREDIAL

