



CLARIFIQUE DIREITOS E LIMITES

REGISTE SUA PROPRIEDADE

*Operação de Cadastro
Ilha do Sal*



MCA - CABO VERDE II

Millennium Challenge Account Cabo Verde



www.governo.cv



MILLENNIUM
CHALLENGE CORPORATION
UNITED STATES OF AMERICA

A Operação do Cadastro Predial da ilha do Sal surge no contexto do **Projecto de Gestão de Propriedades para a Promoção de Investimento – Projecto LAND**, financiado pelo Governo dos Estados Unidos da América, através do Millennium Challenge Cooperation no montante de 17,2 Milhões de Dólares. Este Projecto, para além de ter apoiado as reformas legais e institucionais realizadas numa primeira fase, apoia ainda a realização de operações sistemáticas de recolha de dados no terreno, visando a clarificação dos limites e dos direitos sobre propriedades, contribuindo para a construção do Cadastro Predial em Cabo Verde. A ilha do Sal foi escolhida como ilha piloto, à qual se deverão seguir as ilhas de Boa Vista, São Vicente e Maio, ilhas identificadas como as de maior potencial para o investimento.

O que é a Operação do Cadastro Predial da ilha do Sal

Consiste na recolha no terreno de informações relativas aos direitos e limites de todos os prédios na ilha, sejam eles terrenos, edifícios, construções ou fracções individuais - em caso de propriedade horizontal, estejam elas situadas nas áreas urbanas ou rurais.

Responsável pela execução

Esta operação vai ser realizada por uma Entidade Executante (empresa HTSPE/VERDE AZUL/PRIME), devidamente licenciada pelo INGT (Instituto Nacional de Gestão de Território), a instituição responsável pela execução do cadastro predial a nível nacional.

Nos próximos meses esta empresa estará em permanente contacto com os titulares cadastrais, isto é as pessoas que tenham algum direito ou relação com os prédios. Ou seja, quem tem a posse, propriedade ou outro tipo de direito sobre o prédio (usufruto, aforamento, etc.).

Com que finalidade

O objectivo é a criação de um sistema de informação do Cadastro Predial único, contendo dados actualizados sobre as propriedades e direitos associados, bem como promover o registo dos mesmos na Conservatória do Registo Predial. E ainda permitir o acesso a informações fidedignas sobre propriedades de forma rápida e segura, facilitando a vida dos utentes/proprietários, investidores, etc.

Quais são as Etapas da Operação de Cadastro Predial e do Projecto LAND

- Publicitação sobre o início da operação (60 dias antes do início dos trabalhos de campo)

- Trabalho de campo para a aquisição de dados cadastrais junto dos titulares cadastrais
- Caracterização provisória com base nos dados recolhidos em campo e do acesso às informações e registos da Câmara Municipal, Cartório Notarial e Conservatórias de Registo Predial
- Exposição e Consulta pública dos dados da caracterização provisória
- Tratamento de eventuais reclamações recebidas durante a fase da exposição e consulta pública
- Caracterização definitiva
- Conclusão da operação, mediante publicação do respectivo aviso
- Registo dos prédios/propriedades no cadastro e no registo predial

O trabalho de campo, caracterização provisória, consulta pública e caracterização definitiva decorrem de forma faseada, de acordo com a programação que for definida no âmbito da Operação (secção cadastral a secção cadastral).

Como é que os titulares cadastrais participam na Operação de Cadastro

O titular cadastral deve:

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

Demarcação e Delimitação

- Na visita de campo a equipa da empresa (Entidade Executante) faz a delimitação do prédio com base nas demarcações ou informações prestadas pelos titulares cadastrais ou seus representantes
- Para prédios já demarcados, à chegada da Entidade Executante, os titulares apenas mostram os marcos existentes
- A demarcação deve ser feita, sempre que possível na presença dos proprietários confinantes. Os titulares cadastrais são responsáveis por erros na demarcação que resultem da sua acção, directa ou indirecta

Observação: o Regime Jurídico Especial prevê a justificação de até 2 faltas ao serviço, quando necessário, para participar no ato de demarcação

Declaração de Titularidade

Quem pode fazer?

- Titular cadastral ou seu representante legal
- Nas situações de comunhão, por casamento ou união de facto, um dos cônjuges pode apresentar a declaração onde consta o nome dos dois
- Nas situações de compropriedade, qualquer um dos proprietários pode apresentar a declaração
- Na propriedade horizontal, a administração ou um dos condóminos pode apresentar a declaração, devendo informar os demais

Onde?

- Preferencialmente durante a visita de terreno, com o apoio da Entidade Executante
- Na Unidade de Apoio da Operação de Cadastro e na Casa do Cidadão (ambos nas instalações do IEPF em Espargos).
- Via internet, acedendo ao formulário online, em www.portondinosilha.cv

Quanto custa?

- Não tem custos.

Que documentos são necessários

- Certidão de registo predial caso o prédio esteja registado
- Certidão do registo matricial, caso existe
- Escrituras relevantes (compra e venda, doação, permuta, partilha, justificação notarial ou título de arrematação em hasta pública)
- Sentenças relevantes
- Caso não disponha de documentação que prove a titularidade do seu direito, pode aconselhar-se junto da Unidade de Apoio.

Que tipo de incentivos estão disponíveis

Existe um importante quadro de incentivos transitórios, para estimular a realização de procedimentos necessários à formalização dos direitos (detalhes em www.portondinosilha.cv)

- Isenção de emolumentos de actos de registo e notariais
- Isenção de imposto de selo
- E nalguns casos do Imposto Único sobre Património, mediante deliberação da Câmara Municipal competente

Mecanismos de consulta pública

- A caracterização provisória é exposta por secção cadastral, afixada num local físico e virtualmente, anunciados com antecedência de 30 dias.
- A exposição inclui um índice por titular cadastral, um índice predial, com a lista numerada de todos os prédios, caracterização e mapas.
- Nos pontos de consulta pública estarão pessoas para apoiar os titulares cadastrais na consulta dos seus registos, verificação da localização e limites do prédio, e verificação da informação contida na tabela.
- As reclamações podem ser feitas por um titular cadastral ou seu representante legal no local da consulta pública, na Unidade de Apoio, ou via internet.

Resolução de conflitos

A Operação de Cadastro da ilha do Sal irá consistir na clarificação dos direitos e dos limites das parcelas, pelo que é expectável que surjam alguns conflitos. Alguns podem derivar de negócios informais, sem obediência da forma prescrita na lei, pelo que bastará a formalização dos direitos para que sejam resolvidos.

Tradicionalmente tem-se recorrido aos tribunais mas existem outros mecanismos ao dispor do cidadão durante a execução do cadastro, nomeadamente mediação e arbitragem, prestados por entidades capacitadas para o efeito, nomeadamente a Casa do Direito do Sal. Em caso de constatação de conflito e mediante solicitação dos interessados, a questão em conflito é encaminhada para resolução via Unidade de Apoio.

Legislação relevante

- **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 37/2014, de 22 de Julho, 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 e Maio**
- **Lei n.º 25/VII/2008, de 3 de Março, que aprova o regime especial para a regularização da situação dos particulares que ocupam terrenos do domínio privado do Estado**

Informações

Existe uma Unidade de Apoio, sita no edifício do IEFP - Espargos, que presta gratuitamente informações e esclarecimentos, recebe e apoia o preenchimento de declarações de titularidade.

Podem ainda ser obtidas informações via:

- Gabinete Técnico da Câmara Municipal, Casa do Direito e Casa do Cidadão
- Linha verde da Casa do Cidadão 800 2008
- info@cadastro.ingt.cv
- www.portondinosilha.cv

