

Angola

Flash Informativo

Regime Jurídico do Cadastro Predial

No passado dia 18 de outubro foi publicada a Lei que aprova o *Regime Jurídico do Cadastro Predial* (Lei n.º 23/21, de 18.10.2021), o qual é entendido como um instrumento decisivo para a segurança jurídica relativamente à situação dos prédios e sua localização.

Para tanto, a presente Lei visa dar resposta à **necessidade de se estabelecer a metodologia de base e as normas para a execução, renovação e conservação do cadastro predial e da cartografia cadastral**, fixando, desde logo, os seguintes princípios que deverão ser observados:

- a) **Princípio da coordenação**, que assegura a delimitação de responsabilidades entre as entidades competentes pelo conteúdo da informação constante da base de dados do Cadastro e respetivas atualizações;
- b) **Princípio da complementaridade**, que respeita à coordenação das informações produzidas pelas diversas entidades competentes, notadamente entre o Cadastro, a Matriz Predial e o Registo Predial;
- c) **Princípio da subsidiariedade**, que estabelece que a informação deve ser recolhida e transmitida pelas entidades competentes que mais adequadamente o possam fazer, tendo em conta fatores de proximidade;

d) **Princípio da participação**, que reforça a atuação cívica dos cidadãos, através do acesso à informação e à participação nos procedimentos de execução e conservação do Cadastro;

e) **Princípio da publicidade**, que garante a transparência e o carácter público dos procedimentos de execução, conservação do Cadastro, bem como das informações cadastrais, sem prejuízo da garantia da proteção dos dados pessoais envolvidos.

É ainda reforçado o carácter permanente e o interesse público dos trabalhos de execução, renovação e conservação do cadastro, garantindo o Estado a sua qualidade e o acesso dos cidadãos à sua consulta, competindo ao Serviço Central de Cadastro a emissão da Certidão Cadastral.

Atenta a importância do Cadastro Predial, é determinada a **inscrição obrigatória dos prédios no Cadastro**, para a prática de qualquer ato jurídico relativo aos prédios rústicos e urbanos, podendo a inscrição ser feita oficiosamente ou a pedido dos particulares.

Salienta-se, ademais, que a apresentação da Certidão Cadastral é obrigatória em todos os atos notariais e demais atos praticados perante a Administração Pública, relativos a prédios localizados em área cadastrada, **não podendo nenhum ato ser praticado sem a exibição da respetiva Certidão Cadastral**.

A cada prédio cadastrado é atribuído um código numérico unívoco, designado por **Número de Identificação Predial (NIP)**, cuja menção é obrigatória em todos os documentos públicos, como forma de identificação de prédios cadastrados.

Complementarmente, o diploma dedica um capítulo à definição da tramitação dos processos de execução, renovação e conservação do Cadastro, cujo processo se inicia sempre mediante anúncio, por meio de editais a afixar nas sedes dos respetivos governos provinciais e Órgãos das Administrações Locais, e no jornal de maior circulação nacional.

Nessa sequência, os proprietários ou usufrutuários de prédios localizados em zonas abrangidas por uma operação de execução do cadastro devem proceder à identificação dos mesmos, no prazo indicado para o efeito, bem como participar no período de exposição e consulta pública, a fim de validar a informação recolhida.

Aos titulares cadastrais dos prédios existentes ou a constituir numa área cadastrada, a Lei impõe, ainda, que informem ao Serviço Central de Cadastro:

- a) A existência de prédios que não estejam cadastrados, bem como de quaisquer erros nas caracterizações de prédios cadastrados;
- b) As alterações ocorridas em prédios cadastrados, que modifiquem o posicionamento de qualquer das respetivas extremas, independentemente da alteração ou não da sua área.

Na descrição dos prédios, o Cadastro deve contemplar as seguintes informações: as características físicas, económicas e jurídicas, designadamente a sua localização administrativa e geográfica, a configuração geométrica, a superfície, o uso ou destino, a qualidade das construções, a representação gráfica, o seu valor imobiliário e os titulares cadastrais.

Da análise deste Regime Jurídico do Cadastro Predial releva ainda, por último, destacar a previsão do **exercício de atividades cadastrais por entidades privadas**. Desta feita, pessoas singulares e coletivas privadas, com reconhecida competência técnica e profissional, poderão realizar trabalhos no domínio do Cadastro Predial, desde que possuam autorização e alvará emitido pelo Serviço Central do Cadastro. Os trabalhos finais de execução ou renovação do Cadastro realizados por estas entidades privadas ficarão sempre sujeitos a homologação pelo Serviço Central do Cadastro.

A presente Lei entra em vigor em 16 de abril do próximo ano, 180 dias após a data da sua publicação.

A presente informação é disponibilizada pela NGA Advogados a Clientes e Colegas e tem carácter abstrato e meramente informativo. Caso necessite de assistência jurídica de carácter específico, por favor contacte-nos.

João Miguel Matos
Partner
joao.matos@nga.pt

Mathilde Valério
Associate Lawyer
mathilde.valerio@nga.pt