



ID: 70385150

12-07-2017

PRÉDIOS RÚSTICOS

# Legalizar pode custar mais que o valor do terreno

Uma autêntica “via sacra”. Um processo longo e demorado”. Pode custar mais do que o valor real dos terrenos. O Negócios foi falar com especialistas sobre o problema dos terrenos sem dono e o que é preciso fazer para os legalizar. Quem o queira fazer prepare-se, porque pode não ser fácil.

## FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Imagine que herdou um terreno que pertencia aos seus pais, que o tinham herdado de um tio, que, por sua vez o tinha comprado a um vizinho, mas nunca se dera ao trabalho de fazer o registo na conservatória. Nas sucessivas passagens de propriedade, havia vários herdeiros e a propriedade inicial dividiu-se em parcelas cada vez menores que não ultrapassam agora os dois hectares. A sua fica algures no meio de uma serra coberta de mato e arvoredo e há anos que não a manda limpar, não só pelo que isso custa, mas porque, na realidade, não faz a menor ideia da sua localização.

Casos como este são aos milhares em Portugal, sobretudo no Norte do país, onde não está feito o cadastro predial (este abrange apenas o sul, onde os prédios têm maiores dimensões) e se estima que existam mais de 10 milhões de pequenas parcelas, das quais um número elevado não tem os registos actualizados ou nem sequer se lhes conhece o dono, porque são omissos. E, não se sabendo que são os proprietários, também não é possível responsabilizá-los, nomeadamente, pela limpeza e manutenção, essenciais para a prevenção de incêndios florestais.

Casos como o do nosso exemplo são aos milhares e “a maior parte não vale hoje aquilo que custa proceder à legalização”, afirma João Dinis, membro da direcção da Confederação Nacional da Agricultura. Armando A. Oliveira, da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução, admite que assim possa ser. “Há muitas pequenas propriedades que, em termos práticos, não têm qualquer

valor real, apesar de até se localizarem em zonas que, no conjunto, valem muito.” Legalizá-las, no entanto, isso sim, já tem custos substanciais.

O Governo tem no Parlamento um diploma para a criação de um cadastro simplificado, que promete aos proprietários a possibilidade de registarem os prédios sem custos desde que vão indicar a sua localização. Basicamente, a ideia é ficar a saber o que pertence a quem.

### Registo predial vs. Matriz

A identificação de um terreno, contudo, está longe de ser simples, num cenário em que os registos estão desactualizados.

Em Portugal, o sistema de registo dos imóveis assenta no registo predial (onde há um direito registado a favor de uma pessoa) e na inscrição

matricial (não comprova direitos, mas define quem são os titulares para efeitos fiscais). Ora, pode acontecer que, para o mesmo prédio rústico, o registo tenha um nome e a matriz tenha outro, explica o notário Alexandre Pereira. E pode até nem haver registo predial, só matriz. “Nos meios rurais, como o registo custa dinheiro e a matriz não, há um certo desprezo pelo registo predial. As pessoas, tendo a caderneta, achavam que era uma prova que o prédio é seu, quando o que conta de facto é o registo”, explica. Hoje o registo já é obrigatório, mas só passou a ser assim há cerca de uma década. E para as heranças indivisas, em que não se fazem partilhas, continua a não ser obrigatório.

Por outro lado, os registos que há têm indicações muito vagas sobre a localização dos prédios, baseadas nas chamadas confrontações:

Para ser possível a identificação numa planta é preciso fazer uma investigação, com técnicos que vão ao local. E tudo isso tem custos. Em notários, solicitadores, advogados. “Uma investigação destas pode custar 100 ou 150 euros, ou 330 ou 500, dependendo do grau de informação de que se parte”, diz Armando A. Oliveira, sublinhando que muitos prédios valem menos do que isso. Depois, os registos, incluindo publicações nos jornais (para ver aparecem donos), certidões de buscas na conservatória, tudo isso não custa menos de 200 ou 300 euros, admite Alexandre Pereira. Sendo que não está ainda claro que custos cobrirá o cadastro simplificado.

Vale então a pena o trabalho de legalizar? O conselho de Armando A. Oliveira é simples: “Se acha que não vale a pena gastar dinheiro para delimitar a sua propriedade, mais vale deixar que ela passe a integrar o domínio do Estado”. E que “esta desgraça que aconteceu em Pedrógão sirva, pelo menos, para que perceber que alguma coisa tem de ser feita”.

“

**A maior parte dos terrenos não registados não vale hoje aquilo que custa proceder à legalização.**

JOÃO DINIS  
Direcção da Confederação Nacional da Agricultura

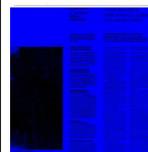
**Se acha que não vale a pena gastar dinheiro para delimitar a sua propriedade, mais vale deixar que ela passe a integrar o domínio do Estado.**

ARMANDO A. OLIVEIRA  
Presidente do Colégio de Especialidade da OSAE

”



O Governo quer saber de quem são os terrenos para poder responsabilizar os pr



## O QUE FAZER A “via sacra” para a legalização

Dependendo de cada caso concreto, registar devidamente uma pequena parcela de terra pode ser um processo moroso e caro.

Sérgio Lemos/CM

### HARMONIZAÇÃO ENTRE O REGISTO E A MATRIZ

Para se fazer uma escritura de um prédio é preciso fazer a harmonização entre o registo predial e a matriz, por forma a que o nome do proprietário seja igual nos dois lados e as áreas do prédio também batam certo. Por vezes começa aí o problema, porque os registos estão muito desatualizados.

### PRÉDIOS DESCRITOS NO REGISTO PREDIAL

Se o prédio está em nome de outra pessoa que não o proprietário, é preciso fazer o chamado trato sucessivo, ou seja, verificar documentalmente as várias transmissões até o imóvel chegar à pessoa que é agora seu proprietário. Aí será possível fazer o registo

### PRÉDIOS OMISSOS NO REGISTO PREDIAL

Estes só podem ser registados de estiverem inscritos na matriz para efeitos fiscais, ainda que em favor de pessoa diferente daquela que quer fazer o registo. Aí é preciso ter um título de aquisição e saber os nomes dos anteriores dois proprietários, para que se faça uma busca nas conservatórias para garantir que aquele prédio não está já registado em nome de outra pessoa. Primeiro é preciso descobrir qual a conservatória onde esses registos poderão ter sido feitos.

### USUCAPÃO AO FIM DE 20 ANOS

Caso se descubra que o prédio que se quer registar, afinal está em nome de outra pessoa, uma hipótese é usar a figura do usucapão, provando que ao longo de 20 anos foi aquela a pessoa que explorou o prédio em causa. Pode ser necessário apresentar testemunhas.

### DEFINIR ÁREAS E LOCAIS

Como os registos estão desatualizados. É preciso ir ao local, com técnicos especialistas, que façam medições e definam a localização exacta, com as coordenadas, a chamada georeferenciação.

## Como descobrir onde começa e acaba uma propriedade?

Os prédios registados e/ou inscritos na matriz têm a área e as chamadas confrontações. Falta a georeferenciação, que é o que o Governo agora quer obter.

O pacote de reforma das florestas, em discussão no Parlamento, prevê a criação de um sistema cadastral simplificado, com procedimentos menos burocráticos, de forma gratuita e sem sanções para quem registre tudo até ao final de 2019. No entanto, além de não estar claro o que terá ou não de ser pago, os proprietários terão sempre de saber onde ficam localizados os seus prédios, ou seja, a representação gráfica georeferenciada desses prédios. E essa pode ser a parte difícil. E cara.

Nos prédios com registo ou mesmo nas cadernetas prediais os proprietários têm a indicação da localização em termos de freguesia, o nome que é dado ao local, a área, se é terra de oliveiras, pasto, pinhal e, também, as confrontações: a norte com os herdeiros do senhor X, a sul com um caminho, a nascente com uma casa de fulano”. Tudo referências que às vezes já nem existem (o caminho desapareceu, a casa foi abaixo, o pomar passou a eucaliptal...).

Por outro lado, os marcos que não de ter sido colocados com base nas indicações sobre os confinantes, “numa zona de floresta não se conseguem ver em fotografias, portanto é preciso que um técnico se desloque ao local”, explica Armando A. Oliveira, da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (OSAE). Depois, havendo um conflito entre vizinhos sobre onde começa a terra de um e acaba a de outro, “ou se resolve pela via da mediação, ou então com recurso à justiça”.

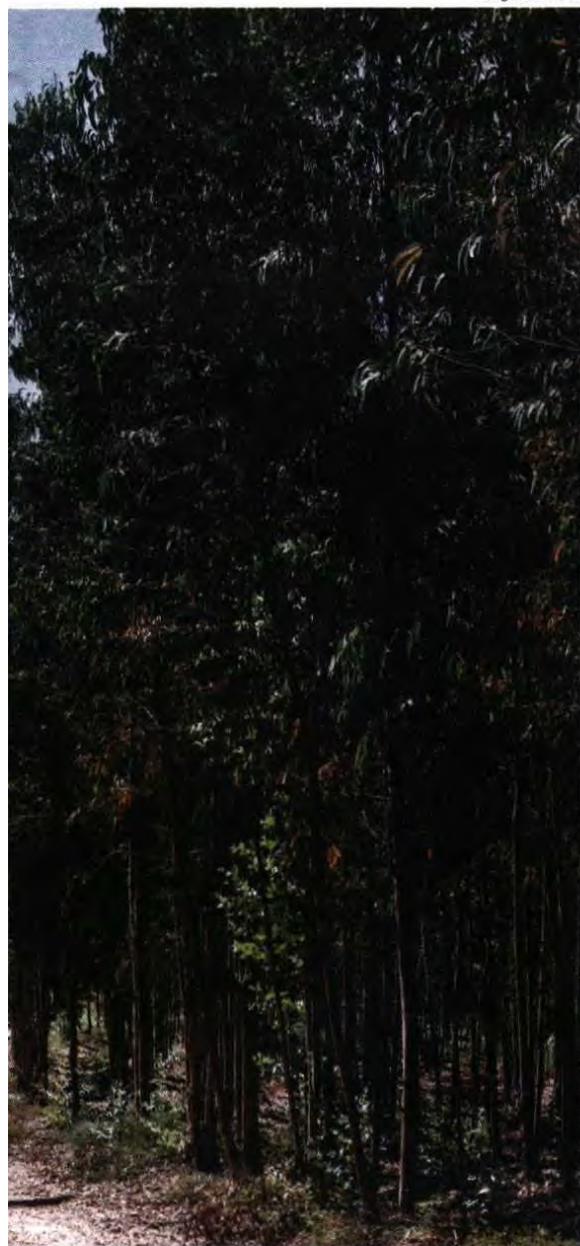
Os solicitadores já fazem este tipo de trabalho e têm até um sistema, o Geopredial, em que, a pedido dos clientes fazem o mapeamento completo dos li-

mites de uma propriedade. Não raro têm de fazer pesquisas em conservatórias e notários, à procura de escrituras desaparecidas. Ou entrevistas aos familiares ou aos idosos da terra, que é quem ainda se lembra de onde ficam os limites das parcelas.

“Tem de ser tudo feito caso a caso”, explica Armando A. Oliveira. E depois há que convocar os vizinhos, a ver se concordam com as medições e delimitações e se entenderem entre si. No Geopredial, da OSAE, é feito um auto de constatação com fotografias, declarações de testemunhas, e todo um conjunto de prova que o proprietário poderá apresentar quando necessário.

Com o cadastro simplificado que o Governo quer aprovar no Parlamento haverá um Balcão Único do Prédio (BUPi) onde os proprietários poderão registar então as coordenadas geográficas dos seus imóveis, o chamado “polígono” – um conjunto de linhas numa carta a representar a propriedade.

“O facto da representação gráfica georeferenciada ser feita por técnico habilitado implica o recurso a topógrafo e os honorários deste profissional não são propriamente baratos”, lembra Regina Santos Pereira, advogada especialista na área do imobiliário. Por outro lado, acrescenta, quando “os confinantes não se entendem, só o tribunal é que pode resolver o conflito, através por exemplo de uma acção de demarcação. O projecto do Governo prevê a possibilidade de recurso à arbitragem. “Uma boa ideia, que pode evitar o recurso a tribunal, mas implica a intervenção de todas as partes e às vezes não se sabem quem são”, remata. ■ FL



proprietários pela falta de manutenção.