

ECONOMIA (/ECONOMIA)

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.



Filomena Lança

| filomenalanca@negocios.pt (<mailto:filomenalanca@negocios.pt>)

11 de julho de 2017 às 23:10

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 se 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



Miguel Baltazar

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 hão-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 limites 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 georrefenciada 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.