



ADVOGADOS

PROPOSTA DE LEI 69/XIII: A IMPORTÂNCIA DE UM CADASTRO PREDIAL ATUALIZADO E INTELIGENTE

DRAFT LAW 69/XIII: THE IMPORTANCE OF UPDATED AND INTELLIGENT LAND REGISTRATION

por by: **Francisco Pereira Miguel** | ADVOGADO LAWYER



Qualquer agente do mercado imobiliário português já experimentou em algum momento do seu percurso profissional problemas relacionados com a inexatidão ou a inexistência do cadastro ou do registo predial de um imóvel: prédios omissos ou sem dono conhecido; discrepâncias entre a descrição do mesmo imóvel no cadastro e no registo; deficiências na descrição física e na localização geográfica dos imóveis; ou simplesmente a incorreção ou falta de atualização da informação existente. E para agravar a situação, a informação disponível sobre os imóveis não só está dispersa por uma série de entidades públicas, como é organizada de acordo com critérios técnicos e terminologia jurídica distinta.

Any agent in the Portuguese property market has, at some time in their professional career, experienced problems concerning the inaccuracy or non-existence of a land registration for a property; buildings that are non-existent or have no known owner; discrepancies between the description of a property in the register and cadastre; errors in the physical description and geographic location of properties; or the existing information is simply incorrect or outdated. And to make matters worse, the information available on properties is not only scattered throughout a series of public entities, but it is organised according to different technical criteria and judicial terminology.



Trata-se um mal a erradicar. Informação predial desatualizada, insuficiente, incorreta, incoerente e desintegrada, repercute-se obviamente de forma muito negativa na qualidade de qualquer plano estratégico para o território nacional e na capacidade de colocar muitas medidas de gestão territorial em prática, quer se trate da exploração e proteção dos recursos naturais e energéticos do país, do desenvolvimento da oferta turística, ou da proteção das populações contra riscos naturais, nomeadamente incêndios florestais. Enfim, é inquestionável que é importante saber a quem pertence certa parcela de terreno, qual a sua área e delimitação física, o que lá existe plantado ou construído, qual a utilização permitida, autorizada ou potencial, e o seu valor tributário. E que se consiga aceder a tal informação de forma célere e segura.

A Proposta de Lei 69/XIII aprovada em Conselho de Ministros, no dia 21 de março de 2017, revela uma consciência política desta realidade e pode vir a representar um passo importante na tão desejável reforma do sistema cadastral português. No essencial, o Governo apoiando-se no espírito da Lei nº 31/2014 (de 30 de maio), e retomando parte do rumo do Decreto-Lei nº 172/95 (de 18 de julho), propõe-se criar um sistema de informação cadastral simplificado e um balcão único do prédio (BUPi), com o objetivo de identificar prédios e proprietários, localizá-los geograficamente com clareza, e terminar assim com a confusão e ineficiências diversas geradas pela existência de prédio omissos e sem dono, ou cuja informação fundamental não é correta ou não está atualizada.

Apesar de estarmos ainda longe de um sistema de cadastro predial multifuncional, esperamos que esta proposta de lei seja implementada quanto antes e de forma eficaz, pois a sê-lo, representará uma etapa fundamental na criação de um cadastro coerente e inteligente. Centralização e integração da informação predial traz benefícios óbvios para todos: para aqueles que estão incumbidos de proteger o território nacional e para aqueles que estão interessados em desenvolver o potencial nele existente.

This problem must be eradicated. Land registration information that is out of date, insufficient, incorrect, inconsistent and disintegrated, obviously reflects very badly on the quality of any strategic planning for the national territory and the ability to put many territorial management measures into practice, whether these involve the exploitation and protection of the country's natural and energy resources, the development of the tourism offer, or protecting populations against natural risks, namely forest fires. In short, it is unquestionable that it is crucial to know who each land parcel belongs to, how much it measures and where its physical boundaries lie, what is planted or built there, and what its licensed, authorised or potential use is, as well as its taxable value. And this information should be accessed quickly and securely.

The Draft Law 69/XIII approved in the Council of Ministers on 21 March 2017, reveals that the political powers are aware of this reality and may lead to an important step in an urgently needed reform of the Portuguese land registration system. Essentially, the government bases the proposal on the nature of Law nº 31/2014 (of 30 May), and resumes part of the orientation of Decree-Law nº 172/95 (of 18 July), suggesting the creation of a simplified land information system, as well as a one-stop building registry desk (BUPi), in order to identify buildings and owners, clearly locate them geographically, and thereby eliminate the widespread confusion and inefficiency generated by buildings that are non-existent and ownerless, or whose fundamental information is incorrect or outdated.

Although we are still far from a multifunctional land registration system, we hope this draft law will be effectively implemented and as soon as possible, since that would represent a crucial step to creating consistent and intelligent land registration. Centralising and integrating property information carries obvious benefits for everyone: those who are responsible for protecting the national territory and those who are interested in developing its potential.