



FLORESTAS · PT

---

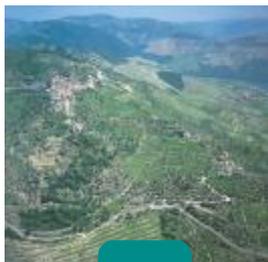
# O cadastro e a propriedade rústica

---

Rodrigo Sarmiento de Beires  
Bosque.Inov Lda

14 de dezembro 2022





1

Enquadramento  
Paisagem do Douro



2

Gerir a terra e  
a paisagem  
Uma via de solução



3

Cadastro e  
propriedade  
rústica  
A realidade  
cadastral



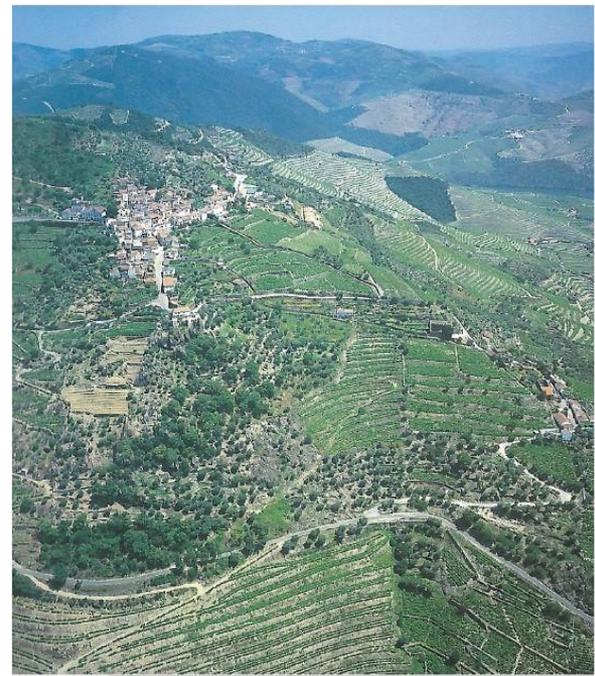
4

Saber mais  
Leituras  
adicionais

---

Falar do Cadastro  
é falar do território que nos envolve  
e de uma paisagem com presença humana.

---



# 1. Enquadramento – Olhar a paisagem



## Olhemos a paisagem do Douro



Fonte foto: Candidatura Alto Douro Vinhateiro a Património Mundial

O que a marca é a terra, a natureza e ambiente, o agros secular, o homem, a economia.

No Douro, o uso da terra reparte-se por:

- 3% de espaços urbanos e redes infraestruturais;
- 1% águas interiores;
- 30% de uso agrícola;
- 66% são áreas de gestão silvopastoril;

Destas apenas 26% são floresta, matas ou bosques.

A sustentabilidade das culturas é base do futuro da paisagem. Duas premissas: **água** e **trabalho**.

**Sem gestão integrada** e continuada há fogos e perdas.

**Com gestão rural ativa** há produções, **serviços de ecossistema**, água e CO<sub>2</sub> fixado.

# 1. Enquadramento – Olhar a paisagem

---



## Olhemos agora para Portugal continental numa visão integrada do território não urbano

Dos cerca de **9 milhões hectares** (8,9 Mha) de Portugal continental:

- 5,9 Mha são de **gestão silvopastoril = 66%**,  
sendo: 26% agricultura, 5% urbanos e 3% improdutivo.
- Destes 5,9 Mha, **só metade tem floresta** (3,2 Mha IFN6), um terço da qual sem gestão.  
A restante área é composta por matos e incultos ou pastagens ociosas.
- Ou seja, cerca de **metade do território rústico não tem gestão rural**, nem prevenção ou ordenamento.
- Contudo, matos e incultos cobrem 9 a 11% no Alentejo e Ribatejo, mas 27% a 45% no resto do país.  
Quando dentro das herdades, são geridos. Dispersos nas encostas, sem cadastro, ficam sem gestão!

Temos que **reaprender a gerir esses restantes 3+1 Mha de espaços florestais marginalizados**, que são de encostas de propriedade dispersa, de áreas protegidas e periurbanas, onde ocorrem 90% dos incêndios.

**Esses restantes 4 Mha têm problemas estruturais graves** (riscos externos, de custos e produtividade, sem cadastro), que coartam a viabilidade, operacionalidade e a rentabilidade da gestão florestal. E daí o abandono!

É que, nestas condições, **a floresta é rentável apenas em parte do país** (onde vale a pena investir e gerir), que são afinal os 2 Mha já geridos (de eucalipto, sobreiro, pinheiro-manso e algum pinheiro-bravo, castanheiro).

## 2. Gerir a terra e a paisagem – Uma via de solução

---



**Em conclusão – é necessário abrir uma nova via de solução:**

O problema dos fogos e da perda do sequestro do CO<sub>2</sub>, com a perda arbórea, dos solos, da água...

é, na essência, uma questão territorial e de gestão fundiária, antes de ser da **gestão agroflorestal**.

- Controlar os fogos exige integrar a gestão da floresta com os matos, incultos, pastagens ... e a natureza;
- Exige tornar viável essa gestão continuada e integrada, encosta a encosta, reordenando a paisagem, a qual, sendo essencialmente florestal, só décadas mais tarde se tornará rentável e sustentável (vide montado);
- Exige tornar vantajoso disponibilizar a terra inculta para ser arrendada ou cedida, para os produtores rurais as poderem contratar e gerir. **É aqui que mais falta o Cadastro**, pois muitos já não sabem onde as terras estão. A gestão ativa é a forma mais eficaz e económica de assegurar a prevenção e proteção contra fogos rurais.
- Exige criar condições para levar os proprietários e investidores a gerirem a terra a 50 ou 70 anos (e não a 12), passando a remunerar as servidões e os serviços dos ecossistemas (sem valor de mercado), e, apoiando mas exigindo a replantação imediata, caso surja um fogo exógeno, para que o ciclo de gestão recomece logo.

As **Áreas Integradas de Gestão da Paisagem** (AIGP), criadas pelo Programa de Gestão da Paisagem (PTP), onde se apoia o investimento e a gestão rural, promovendo o cadastro, **são uma via de solução nesse sentido**, ainda que dirigida apenas para os territórios vulneráveis.

## 2. Gerir a terra e a paisagem – Uma via de solução



### Em conclusão – é necessário abrir uma nova via de solução:

Para viabilizar e dinamizar a gestão dessas terras rústicas abandonadas ou subgeridas em todo o País Urge complementar o PTP, criando **um novo regime de valorização dos espaços rurais** que permita:

1. **Trazer valor económico às produções, serviços e servidões** dos espaços florestais.
2. **Tornar atrativa a gestão rural integrada** dos espaços florestais em propriedade dispersa.
3. **Tornar rentável a gestão profissional e certificada** dos espaços florestais e da paisagem.
4. **Atrair poupanças e investidores** para financiar investimentos geridos **a muito longo prazo**.



**Quanto mais tarde se intervier na gestão integrada da paisagem, menos se poderá usufruir da já pouca gestão rural existente nas zonas rurais.**

# 3. Cadastro e propriedade rústica



## 3.1. Breves notas sobre a propriedade rústica

Os Territórios Rústicos / Rurais são muito diversos:

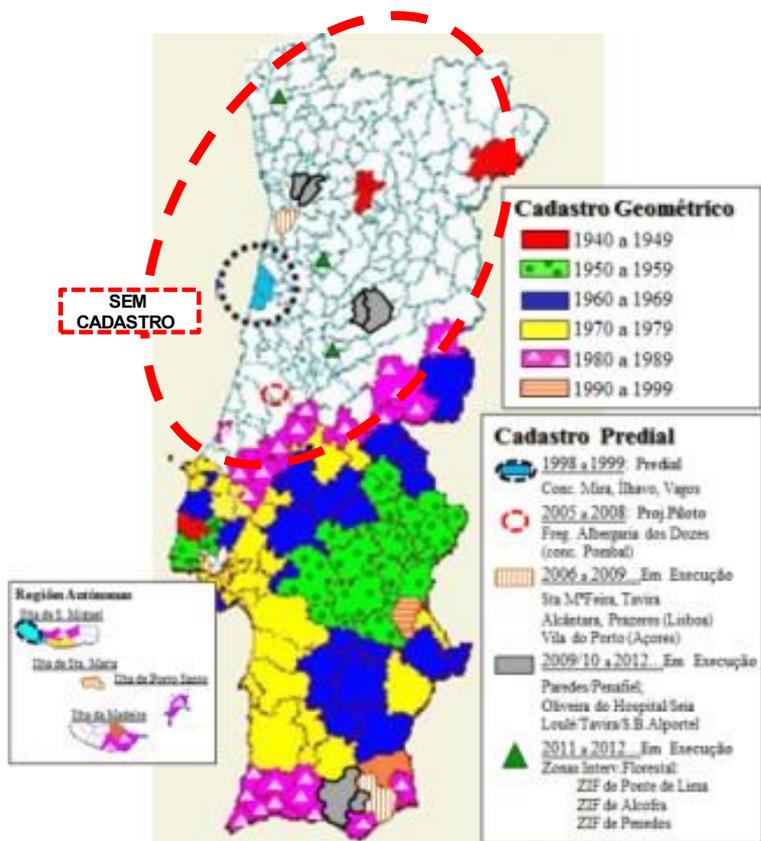
- Varia a realidade física do território;
- Varia a realidade e densidade demográfica;
- Varia o uso e ocupação do solo e as culturas;
- Varia a dimensão média dos prédios rústicos
- Varia a dimensão e dispersão das **propriedades**, que só em parte são ainda **explorações ativas**.

Também a **Realidade Cadastral é muito diversa**.

Grosso modo, **só metade do País tem Cadastro**.

(Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica, **Cadastro Predial** ou o novo Sistema de Informação Cadastral Simplificada via **BUPi – Balcão Único do Prédio**).

Mas o **MOTOR DO QUE SE PASSA NO TERRITÓRIO SÃO SEMPRE OS PROPRIETÁRIOS RURAIS**, e, em especial, os **PRODUTORES RURAIS** que assumem diretamente a gestão da terra (sua ou contratada).



Fonte: Direcção Geral do Território (<http://mapas.igeo.pt/>), e laboração B.Inov

# 3. Cadastro e propriedade rústica



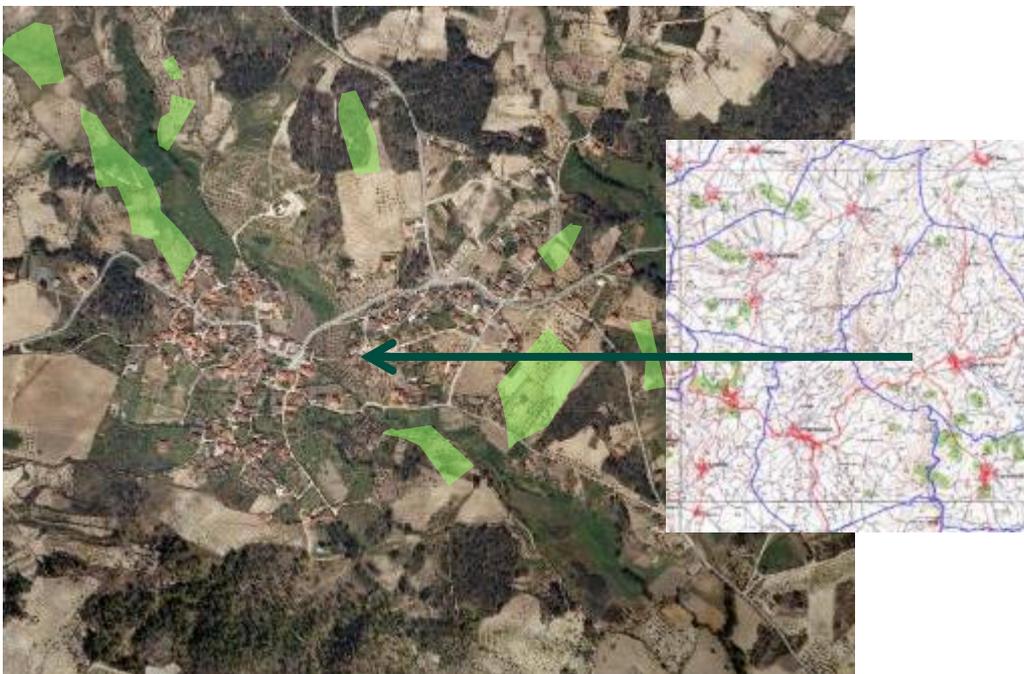
## 3.1. Breves notas sobre a propriedade rústica (continua)

O **território** não é um conjunto de zonas ou Planos, mas sim **uma malha de prédios** rústicos e urbanos.

**Os prédios rústicos**, quase sempre dispersos, **agregam-se em Explorações Agrícolas/Agroflorestais** (ativas ou inativas), sem figura jurídica própria, mas localizam-se "sempre" dentro da Freguesia.

Por trás de cada prédio, está a **capacidade de gestão operacional** e as opções, os meios disponíveis e os **interesses do(s) proprietário(s)**, ou a sua recetividade para delegar essa gestão, a descendentes ou terceiros.

**Identificar e delimitar os prédios rústicos** que formam a propriedade rural, atualizando e harmonizando o registo predial é um **ato de gestão prioritário**.



Fonte: mapas em fundo, <http://mapas.igeo.pt/>

# 3. Cadastro e propriedade rústica

---



## 3.2. Alguns Conceitos sobre a gestão fundiária dos prédios rústicos

1. O Território é de **Domínio Público** (não apropriável; 3%) ou de **Domínio Privado** (Apropriável; 97%).
2. A Propriedade Rústica em Portugal pode ser **Privada, Pública ou Comunitária**.
3. Ter um prédio inscrito na **Matriz das Finanças** apenas assegura que paga impostos (IMI).

Pagar IMI é uma das formas de exercer a posse de uma terra, mas **não confirma a propriedade**.

**Outra das formas de posse é pela Identificação Predial no BUIP**- base e início do Cadastro Predial.
4. A POSSE (da terra ) é um **PODER** | A PROPRIEDADE é um **DIREITO**.
5. Para exercer o **direito de propriedade** (por ex. contratando-a) é preciso registá-la na **Conservatória**.

Para esse “**Registo Predial**” são necessários documentos/ escrituras oficiais que comprovem o “direito”.  
Quando o Registo está ainda em nome dos pais ou avós, é necessário provar o “**trato sucessório**”.

# 3. Cadastro e propriedade rústica

---



## 3.2. Conceitos sobre a gestão fundiária dos prédios rústicos (continua)

6. É nas **Finanças** que se inicia o **processo de identificação predial**, confirmando a inscrição do prédio na Matriz (o artigo da Matriz), verificando os titulares e descritivo do prédio ou pedindo a correção, ou:
  - requerendo o “artigo da Matriz” (com descrição/local, área, confrontações, titulares);
  - caso o prédio esteja “Omisso” na Matriz, requerendo a sua inscrição, demonstrando a sua aquisição (por herança, processo de imposto de selo, etc) ou eventual artigo de Matriz “antigo”.
6. Com o novo Sistema de Informação Cadastral Simplificada (gerido pelo IRN, que integra as Conservatórias e o BUPi) a identificação predial deve ser efetuado no Balcão Único do Prédio (BUPi), por demarcando sobre a fotografia aérea, ou, desejavelmente e apoio de um técnico, associando um levantamento perimetral, com base na realidade física no terreno (e não apenas no mapa
  - O Balcão Único do Prédio (BUPi) permite às pessoas proprietárias de prédios rústicos e mistos georreferenciar e registar gratuitamente as suas propriedades.
7. **Para firmar um negócio jurídico, como arrendar, comprar, vender, ajustar as confrontações, ceder a gestão** de um prédio rústico **é obrigatório registar ou atualizar a posse da terra no Registo Predial** (Conservatória), assegurando que está harmonizada (descrição, titulares) com as da Matriz (Finanças).
  - Este procedimento pode exigir a assinatura de todos os comproprietários e confinantes.

# 3. Cadastro e propriedade rústica



## 3.3. Harmonização descritiva entre a Matriz e a Descrição Predial

Dados da MATRIZ das finanças  
Caderneta Predial

e

DESCRIÇÃO PREDIAL na Conservatória  
Certidão da Descrição Predial e Inscrições

	<b>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA</b> Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS - CIO - VISELA
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 14 - VIZELA FREGUESIA: 02 - SANTA EULÁLIA	
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 720 ARV:	
<b>NOBRE/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO</b>	
Perdas:	
<b>CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO</b>	
Morar: Maria Alice Teófilo F. [REDACTED]	
Mascara: Límia da Illegitimidade Poente: José A. [REDACTED]	
<b>ELEMENTOS DO PRÉDIO</b>	
Ano de Inscrição na matriz: 1982 Valor Patrimonial Inicial: 64,89	
Valor Patrimonial Actual: €5,59 Determinado no ano: 1989	
Área Total (ha): 0,230000	
Descrição: Mota	
<b>TITULARES</b>	
Identificação fiscal: 102852422 Nome: MARIA JOSE CALMON NAVARRO DE ANDRADE MACHADO	
MASCARA: [REDACTED] SILVA	
Morada: AV 5 DE OUTUBRO 21 3 ES, LISBOA, 1050-047 LISBOA	
Tipo de titular: Propriedade plena Partic: 1/3 Documento: ESCI	
PORTO	

Conservatória do Registo Predial de Vizela	Freguesia Santa Eulália 2000/20150525
<b>DESCRIÇÃO - AVENHAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
<b>RÚSTICO</b>	
DENOMINAÇÃO: MOTA DE MATRIZ DO TRAVEJO	
SITUADO EM: Lugar do Gatairo Alto do Forno	
ÁREA TOTAL: 1200 M2	
ÁREA DESCRIBIDA: 1200 M2	
MATRIZ n.º: 1291 MATRIZ n.º: Rústica	
<b>COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:</b>	
Terreno a sudoeste com carvalhos. Norte, estrada nacional; sul, Quinta da Carreira; nascente, estrada municipal; poente, Juliana Cas	
GIA	
Olga Mari	
<b>INSCRIÇÕES - AVENHAMENTOS - ANOTAÇÕES</b>	
Conservatória do Registo Predial de Vizela.	
AP. 2991 de 2015/16/25 17:11:13 UTC - Aquisição	
Registado no Sistema em: 2015/16/25 17:11:13 UTC	
CAUSA: Compra	
<b>SUBJEITO(S) ALIVO(S):</b>	
** DIANA MANUELA	
NIF: 222973485	
Sociedade, Major	
Morada: Rua do Mar	
<b>SUBJEITO(S) PASSIVO(S):</b>	
** ANA TERESA	
NIF: 122201240	

**SEM HARMONIZAÇÃO NÃO HÁ CONTRATOS REGISTRÁVEIS**

# 3. Cadastro e propriedade rústica



## 3.4. BUPi - Balcão Único do Prédio

<https://bupi.gov.pt/prorietarios>

bupi.gov.pt/como-funciona/

Propriedades frequentadas | Ajuda | Contacto | EN

**BUPi**  
Balcão Único do Prédio

SOBRE ADERIR TÉCNICOS HABILITADOS BLOG PLATAFORMA

### Como funciona

Sou proprietário.  
**Posso localizar as minhas propriedades?**

—Escolha o seu município—

Consulte aqui a lista de municípios onde o BUPi já está disponível.

### Quem pode aderir ao BUPi?

**Proprietários**

Podem aderir gratuitamente os titulares de propriedades localizadas em municípios aderentes ao BUPi - consulte aqui os municípios. A localização de propriedades pode ser efetuada pelo interessado, via online, ou num balcão BUPi, presencialmente, com um técnico habilitado. Caso efetue a localização e identifique os limites da sua propriedade online, o processo é encaminhado para um técnico, que verificará a conformidade da informação.

**IDENTIFIQUE AQUI AS SUAS PROPRIEDADES**

### Ainda não

O município que selecionou ainda não aderiu ao BUPi ou encontra-se em fase de adesão. *Subscreva a newsletter BUPi* para ser alertado sobre o início deste processo.

Última atualização: 18/10/2021

### Sim!

Já pode localizar, de forma rápida, as suas propriedades nesse município.

**VEJA AQUI COMO IDENTIFICAR**

# 3. Cadastro e propriedade rústica



## 3.4. BUPi - Balcão Único do Prédio (continuação)

<https://bupi.gov.pt/prorietarios>

Onde posso identificar as minhas propriedades?  
Aqui ou num balcão

Aqui

### Identifique online e de forma simples as suas propriedades

Para iniciar online, precisa de ter consigo o Cartão de Cidadão ou a Chave Móvel Digital (CMD) e de reunir toda a documentação sobre a sua propriedade:

#### Documentos obrigatórios:

- Cartão de Cidadão (ou Bilhete de Identidade e NIF);
- Caderneta predial com o número das matrizes ou informação para consulta no Portal das Finanças.

#### Documentos facultativos:

- Caso o promotor já tenha feito um levantamento prévio, deve levar consigo o ficheiro das coordenadas;
- Documento que comprove a titularidade direito de propriedade, se existir;
- Documento que comprove a legitimidade do promotor para dar início ao procedimento de RGG, se necessário.

### A vantagem de o fazer aqui

ACEDA AQUI À PLATAFORMA

### Como localizar as suas propriedades

O processo é bastante simples. Basta preencher o formulário que lhe é apresentado e na altura de identificar as suas propriedades pode optar por duas formas:

Desenhe na plataforma



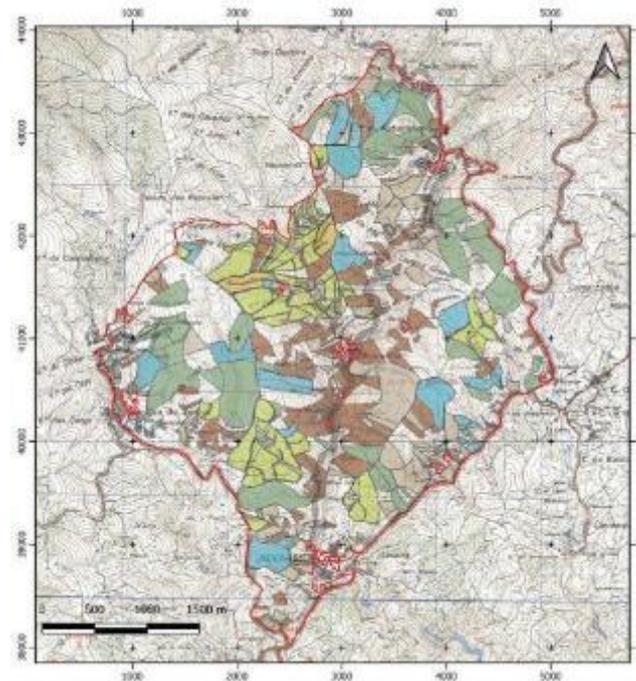
# 3. Cadastro e propriedade rústica



## 3.5. Como montar uma carta cadastral de uma zona ou AIGP? – Algumas dicas práticas

### PREPARAR A MONTAGEM DA CARTA CADASTRAL

- a) Criar base de dados das informações cadastrais a recolher
- b) Recolher o trabalho já feito, incorporando os levantamentos já efetuados para projetos de investimento parcelário SIP, etc
- c) Disponibilizar (ou oferecer) levantamentos perimetrais aos proprietários rurais, colhendo informações sobre os confinantes;
- d) Obter uma **fotografia aérea antiga** próxima da data da última Avaliação geral das Finanças nesse concelho (além da atual);
- e) Obter **listagem dos prédios da Matriz** (com confrontações) ou **cópia das fichas da Matriz** manuscritas. As Entidades Gestoras das ZIF ou das AIGP podem requerer acesso a estes dados;
- f) É normal haver Artigos dispersos com número mais recentes, em geral atribuídos a **parcelas destacadas de artigos antigos**;
- g) Na Conservatória os números dos **Artigos referidos nas DP**s, são quase sempre **da mesma era** (i.e. de uma Avaliação geral).



Fonte: AFCG – Associação Florestal do Concelho de Góis

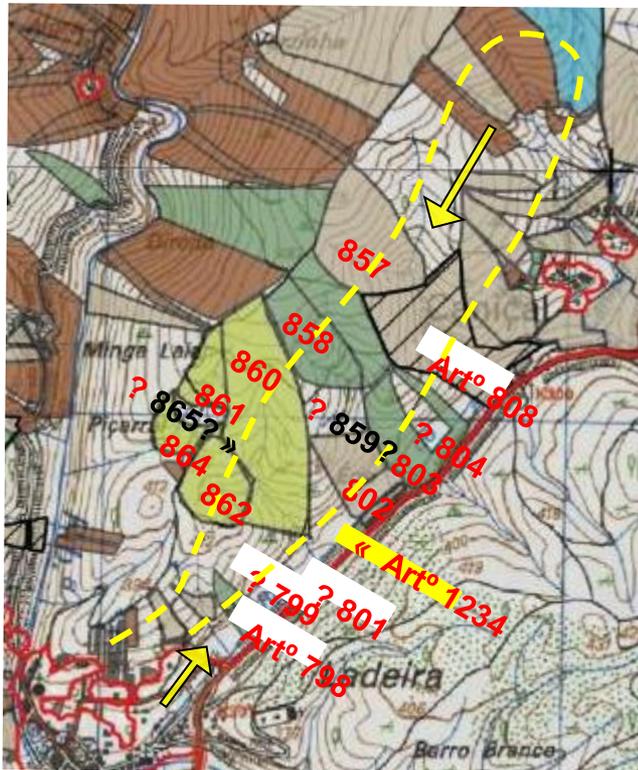
A fase que antecede a estabilização da informação cadastral simplificada. O caso de Alvares.

# 3. Cadastro e propriedade rústica



## 3.5. Como montar uma carta cadastral de uma zona ou AIGP? – Algumas dicas (cont.)

### EVITAR CONFLITOS E SOBREPOSIÇÕES e muito trabalho!



- a) Antes de ir ao terreno fazer levantamentos **verificar os prédios já identificados**;
- b) Nos levantamentos perimetrais **diferenciar os sinais das pedras ou marcas** de outros pontos limites, sem marca física;
- c) Quando georreferenciar prédios confinantes procure **usa as mesmas marcas de outros prédios já identificados**;
- d) **Resolva logo falhas/sobreposições ao inscrever no BUPi**: a realidade no terreno não se muda no BUPi. E, quase sempre, mais vale “ceder” alguns metros e resolver, do que ganhar um conflito.
- e) **Descubra a sequência dos artigos da Matriz**, que é a de um percurso (de ida e volta diária dos Louvados /Avaliadores);
- f) **Analisar as confrontações** de prédios seguidos com iguais **elementos fixos** (rios, caminhos, etc.) para ver como encaixam;

# Afinal, para quê fazer o cadastro?

(Eis um exemplo do território não cadastrado)



**Para tornar viável a gestão rural, que é a base da sustentabilidade da paisagem.**

Tal implica que a terra sem gestão ou em abandono possa ser contratada, para que os agricultores/produtores florestais ativos possam passar a geri-la com os meios de que dispõem.

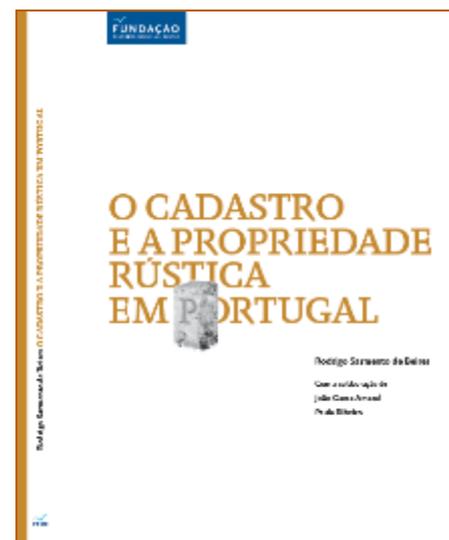


## PRECEITOS PRIMORDIAIS

- a) Preceitos Constitucionais e o Domínio Público
  - *A Rede do Domínio Público – As regras do Código Civil e não só*
- b) A Malha Cadastral das Zonas Apropriáveis
  - *As Zonas de Propriedade Registável - o reverso do Domínio Público*
- c) A Posse, a Propriedade e o Abandono
  - *A Propriedade (Registo), o Uso, as Licenças e os Planos*

## DO TERRITÓRIO E SEUS PRÉDIOS AO CADASTRO

- a) O Território - malha de prédios rústicos e urbanos
  - *Identificação, Propriedade, Registo*
- b) O Prédio, a Finanças e o Registo Predial
  - *Inscrição na Matriz, Descrição Predial, Demarcação*
- c) O Cadastro e a Gestão do Território
  - *O que é e para que serve. Propostas para melhorar o que temos.*



Descarregar em:  
<https://www.ffms.pt/publicacoes/detalhe/777/o-cadastro-e-a-propriedade-rustica-em-portugal>

# Nota biográfica

---



**Rodrigo Sarmento  
de Beires**

*Bosque - Inovação  
e Desenvolvimento  
Florestal*

Engenheiro civil de planeamento territorial, pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (1977), e membro da Ordem dos Engenheiros, é atualmente sócio executivo da Bosque - Inovação e Desenvolvimento Florestal e consultor para empresas industriais da fileira florestal.

Durante o seu percurso profissional foi ainda consultor para projetos legislativos florestais e da fundiária rústica para os XV, XVI, XVII, XIX e XXII Governos, presidente da direção da SPIDOURO - Sociedade de Promoção de Empresas e Investimentos do Douro e Trás-os-Montes (1996-03), vice-presidente da Comissão de Coordenação da Região do Norte e Coordenador da Comunidade de Trabalho Galiza-Norte de Portugal (1992-95), presidente da Comissão Executiva da Operação Integrada de Desenvolvimento do Vale do Ave (1992-95), presidente do Conselho de Administração da Nor-Risco - Capital de Risco (1988-92), diretor da Associação dos Municípios da Terra Quente Transmontana (1982-87), técnico da Comissão de Planeamento da Região do Norte e sócio da Traz-gás - Comércio de Combustíveis, da Gevapa e da Rajor - Pesquisa e Mineração.

É co-autor do livro “O Cadastro e a Propriedade Rústica em Portugal” (FFMS, 2013).



FLORESTAS · PT

---

# Obrigado

---

- O conteúdo patente na apresentação é da responsabilidade do autor -

