



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejastica.cv
www.provedordejastica.cv

ESTUDO

URBANISMO e ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Pela equipa:

Dr.^a Vera Querido, que coordena
Dr. Anízio Ascensão
Dr.^a Dulcinea Mesquita
Dr. Gerson Soares
Dr.^a Ineida Corsino
Dr.^a Jeiza Barbosa
Dr. Sérgio Duarte





**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

ESTUDO URBANISMO e ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



Dezembro de 2019



Índice

ENQUADRAMENTO	5
PARTE I – CONTEXTUALIZAÇÃO GERAL	8
1. Políticas de Ordenamento do Território e Urbanismo	8
2. Sistema de Gestão Territorial	11
3. Avaliação dos Instrumentos de Gestão Territorial	19
4. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA: Concessões na Orla Marítima	26
4.1 Modos de aquisição de solos	26
4.2 Concessão de terrenos na Orla Marítima	28
PARTE II – ANÁLISE DE ALGUNS CASOS CONCRETOS	31
1. Inexistência e ou alteração dos planos urbanísticos e consequências para o cidadão	32
1.1 Inexistência de Planos Detalhados	32
1.2 Aprovação e Alteração dos Planos Urbanísticos – Plano Director Municipal (PDM) e Plano Detalhado (PD)	33
2. Violação do Direito de Propriedade Privada	39
2.1 Por violação do direito de servidão de vistas	39
3. Limitação do exercício do direito de propriedade privada	42
3.1 Por não emissão de Planta de Localização	42
3.2 Por não aprovação de projeto de arquitetura	44
3.3 Por não emissão de licença de construção	45
3.4 Por expropriação indevida	47
3.5 Por venda de coisa alheia	50
4. Demolição	50



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

5. Reabilitação	52
3.1 - Registo de propriedade	53
3.1.1 - Registo Predial	53
3.1.1 Factos sujeitos a registo, ou seja, obrigatórios	55
3.1.3 - O Registo Predial rege-se por diversos Princípios	59
3.1.4 - Suprimento de deficiências	62
3.1.5 Prazo de execução dos registos	63
3.2 - Registo Matricial	64
V - CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
VI - RECOMENDAÇÕES	72



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

ENQUADRAMENTO

Desde 2014 que várias queixas vêm sendo apresentadas ao Provedor de Justiça, tendo como objeto questões relativas a operações urbanísticas e instrumentos de gestão territorial, visando as Câmaras Municipais (CM). Aludem os queixosos que este assunto merece um olhar atento e urgente pois, por um lado, a ela estão associados aspetos jurídicos importantes, designadamente o reconhecimento e a proteção da propriedade privada, podendo fazer com que os proprietários não consigam fruir do seu património segundo a sua aptidão e, por outro lado, as posições adotadas pelas CM face aos instrumentos de gestão territorial podem comprometer a segurança jurídica e a credibilidade na gestão de terrenos e instrumentos de gestão territorial por parte das Câmaras Municipais.

Com base naquela ordem de razões, queixa o cidadão da inexistência e ou alteração dos planos urbanísticos, com prejuízo para os seus interesses e expectativas legítimos; contesta o cidadão que vê o seu direito de propriedade privada a ser violado por parte das Câmaras Municipais, designadamente pela expropriação indevida; por venda de bem alheio; pela limitação do direito à propriedade privada (por exemplo, não emissão de documentos urbanísticos: planta localização, aprovação de projeto, certidões matriciais, licenças de construção, demolições); pela violação do seu direito à servidão de vistas, bem como do registo predial e matricial.

Para além da situação acima aduzida, há relatos de cidadãos anónimos denunciando indícios de especulação imobiliária, envolvendo a concessão de terrenos públicos, particularmente na orla marítima.

Neste contexto, ponderados os alegados prejuízos resultantes da atuação dos órgãos municipais quanto ao assunto, atendendo à complexidade jurídica da matéria e o seu impacto na vida dos queixosos e cidadãos no geral, dignou-se, o Provedor de Justiça, solicitar a realização do presente estudo, com o **objetivo de aferir a situação atual e clarificação da regulamentação legal que rege essa área**. E, por esta via, aferir a legalidade e justeza da posição que vem sendo adotada pelas Câmaras Municipais, bem como eventuais omissões legais/regulamentares, os quais podem propiciar alguma discricionariedade na atuação daquelas entidades.

Assim, visando um cabal esclarecimento e uma verificação dos factos aduzidos nas queixas dirigidas ao Provedor de Justiça, o estudo versa, no essencial, sobre as seguintes matérias:

1. Inexistência e/ou alteração dos planos urbanísticos e consequências para o cidadão:
 - 1.1 Inexistência de planos detalhados;
 - 1.2 Alteração dos Planos Diretores Municipais (PDM);
 - 1.3 Alteração dos Planos Detalhados (PD);
2. Violação do Direito de Propriedade Privada:
 - 2.1 Por expropriação indevida;
 - 2.2 Por venda de coisa alheia;



PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- 2.3 Por violação do direito de servidão de vistas;
3. Limitação do exercício do direito de propriedade:
 - 3.1 Por não emissão de planta localização;
 - 3.2 Por não aprovação de projeto;
 - 3.3 Por Não emissão de licenças de construção;
 - 3.4 Por expropriação indevida;
 - 3.5 Por venda de coisa alheia.
4. Demolições
5. Reabilitação
6. Registo de propriedade:
 - 5.1 Registo predial;
 - 5.2 Registo Matricial;
 - 5.3 Certidão Matricial
7. Concessões.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

PARTE I – CONTEXTUALIZAÇÃO GERAL

1. Políticas de Ordenamento do Território e Urbanismo

O Ordenamento do Território e Urbanismo “surge, pois, no contexto da Constituição da República¹ como meio e fim de políticas económicas, sociais e culturais. O direito à habitação, enquanto direito fundamental de todo o cidadão, aparece associado ao direito do urbanismo para pôr em relevo que a habitação condigna passa necessariamente por políticas corretas de ordenamento do território e de planeamento urbanístico”.

Também o direito coletivo ao ambiente, passa igualmente por políticas acertadas de ordenamento do território e do planeamento urbanístico, e políticas de promoção do aproveitamento racional de todos os recursos naturais.”²

O **Programa do Governo para a IX Legislatura** reconhece que “pela sua natureza estratégica e transversal, o Ordenamento do Território deve constituir um instrumento privilegiado de organização e gestão sustentável do espaço nacional, de modo a permitir o aproveitamento durável do solo e das águas territoriais, enquanto recursos ambientais de suporte sob o qual ocorre a localização e a distribuição espacial das infraestruturas e das atividades económicas e sociais” e propõe um conjunto de compromissos que visam um correto ordenamento do território, no documento citado.

¹ Artigos 72º e 73º CRCV

² Decreto-legislativo nº 1/2006, alterado pelos Decreto-legislativo nº 6/2010 de 21 de junho e Decreto-legislativo nº4/2018, de 06 de julho – Define a Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Neste quesito foi anunciada a elaboração de uma Carta de Política do Ordenamento do Território, que ainda não foi concluída, segundo informações recolhidas junto do Instituto Nacional de Gestão do Território.

Por conseguinte o único instrumento, que a nível nacional, dá as “diretrizes” e traz as estratégias para o *correto* ordenamento do território continua a ser a **Diretiva Nacional do Ordenamento do Território** – DNOT, aprovada pela Lei n.º28/VIII/2013 de 10 de abril, publicada no Boletim Oficial - I Série BO n.º 19, de 10 de abril.

Este Instrumento de Gestão Territorial (IGT) assume 7 linhas estratégicas e desdobra-se em 33 diretivas cujo objetivo final é *“o fortalecimento das respetivas potencialidades económicas das ilhas de maneira que a soma dos esforços promova sinergias e complementaridade vantajosas para toda a nação, tornando-se uma ferramenta superior para alcançar um modelo territorial mais equilibrado e atrativo, em consonância com a nova etapa de desenvolvimento do país”* (país de rendimento médio).

Outro documento referenciador das políticas ou medidas de políticas para o ordenamento do território é o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável 2017/2021 (PEDS)**.

Este documento, no capítulo 4, referente ao **Objetivo 2**, intitulado, **Garantir a Sustentabilidade Ambiental**, no ponto 4.2.3.6, retoma os compromissos do Programa do Governo, que considera o ordenamento do território como instrumento privilegiado de organização e gestão sustentável do solo e das águas territoriais e para



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

o efeito assume como objetivos estratégicos: o correto ordenamento do território, a consciencialização do cidadão para seus direitos e deveres em relação ao território, sua proteção, prevenção de fenómenos naturais impactantes, bem como a implementação efetiva das “*diretivas nacionais de ordenamento territorial* (pressupondo que se refere às leis existentes, por exemplo à DNOT) *e urbano* (supondo-se que aqui se enuncia o respeito e aplicação dos planos urbanísticos e a regulamentação associada)”.

Ao longo do período de implementação o PEDS assume ainda como objetivo estratégico: (i) a capacitação técnica nesta matéria, (ii) o alargamento da implementação do cadastro predial a todas as ilhas, abrindo aqui um parentese para realçar a importância do Cadastro Predial como ferramenta de clarificação e confirmação dos direitos, permitindo ao cidadão o usufruto pleno do direito de propriedade, (iii) o melhoramento das cidades pela via da requalificação de bairros e melhoria dos assentamentos informais, (iv) o funcionamento eficiente do setor de habitação (destaque a elaboração do Plano Nacional de Habitação).

São estas as linhas e estratégias para as políticas de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

2. Sistema de Gestão Territorial

Os principais Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) são definidos pela Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU)³ e enformam o Sistema de Gestão Territorial. Estes instrumentos, de acordo com as funções diferenciadas que desempenham se dividem em dois grupos:

- (i) os de carácter estratégico e programático: *Diretiva Nacional do Ordenamento do Território (DNOT)*, *Esquema Regional do Ordenamento do Território (EROT)*, *Planos Sectoriais do Ordenamento do Território (PSOT)*,
- (ii) os de carácter regulamentar: *Planos Especiais do Ordenamento do Território (PEOT)* e *Planos Intermunicipais (PIOT)* e *Municipais do Ordenamento do Território (PMOT)*;

2.1 Âmbito, elaboração, aprovação:

A elaboração e a aprovação dos instrumentos de gestão, seguem procedimentos especificados na Base XVI da LBOTPU. Procura-se a seguir resumir os processos para cada um dos instrumentos de gestão territorial conforme a sua natureza:

³ Decreto-legislativo nº 1/2006, alterado pelos Decreto-legislativo nº 6/2010 de 21 de junho e Decreto-legislativo nº4/2018, de 06 de julho;



a) Tabela 1 – Os planos de ordenamento do território de natureza estratégica (tipo e resumo dos processos):

Planos Estratégicos	Área de Intervenção (âmbito territorial)	Resumo do Processo/Competências	Vigência
Diretiva Nacional (DNOT)	Território Nacional	<p><u>Elaboração</u>: determinada por resolução do Conselho de Ministros e o processo é conduzido pelo serviço central responsável pelo ordenamento do Território;</p> <p><u>Acompanhamento</u>: <i>Comissão de Acompanhamento</i> constituída por representantes dos departamentos governamentais especificados por lei, bem como uma <i>Comissão Consultiva</i> constituída por ordem profissionais, associações dos municípios, universidade pública, e personalidades de reconhecido mérito;</p> <p><u>Aprovação Prévia</u> – Resolução do Conselho de Ministros;</p> <p><u>Exposição Pública</u> – em todos os municípios por <i>60 dias</i>;</p> <p><u>Aprovação Final</u>: Assembleia Nacional</p>	15 anos
Esquema Regional (EROT)	(i) uma ilha; (ii) grupo de ilhas vizinhas; (iii) um grupo de municípios	<p><u>Elaboração</u>: determinada por resolução do Conselho de Ministros e o processo é conduzido pelo serviço central responsável pelo ordenamento do Território;</p> <p><u>Acompanhamento</u>: <i>Comissão de Acompanhamento</i> constituída por</p>	Período nele fixado e nunca superior a 12 anos



PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
 CP.: 237A, República de Cabo Verde
 Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
 VOIP (+238) 350 38 80
 Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

	da mesma ilha.	representantes dos departamentos governamentais especificados por lei mais representante dos municípios envolvidos algumas ordens profissionais identificadas e 3 peritos nomeados pelo Governo; <u>Exposição Pública</u> – nos municípios abrangidos por <i>60 dias</i> ; <u>Aprovação Final</u> : Resolução do Conselho de Ministros;	
Plano Sectorial (PSOT)	Expressão territorial definida pelo plano	<u>Elaboração</u> : Entidades da Administração Central; <u>Acompanhamento</u> : Pelos municípios cujos territórios estejam incluídos ou uma <i>Comissão de Acompanhamento</i> quando existe uma pluralidade de interesses a salvaguardar; Emissão de um parecer no final da elaboração; <u>Participação e discussão pública</u> – pareceres de entidades consultadas e discussão por máximo de <i>30 dias</i> <u>Aprovação Final</u> : Resolução do Conselho de Ministros;	Período nele determinado

b) Tabela 2 – Os planos de ordenamento do território de natureza regulamentar (tipo e resumo dos processos):

Planos Regulamentares	Área de Intervenção (âmbito territorial)	Resumo do Processo/Competências	Vigência
Plano Especial (PEOT)	Área adequada para se estabelecer	<u>Elaboração</u> : Portaria conjunta dos membros de Governo que tutelam os interesses a proteger ou atividade a regular;	Até um instrumento de âmbito



PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

	<p>um quadro especial de atuação:</p> <p>Áreas protegidas ou de valores naturais/culturais; Zonas turísticas especiais; Zonas industriais; Orla Costeira; Bacias Hidrográficas ;</p>	<p><u>Acompanhamento:</u> <i>Comissão de acompanhamento</i> cuja composição é traduzida pelos interesses a salvaguardar; elaboração de um parecer no final dos trabalhos;</p> <p><u>Concertação e participação:</u> a proposta é concertada com entidades que no processo tenham discordado das orientações do plano; num prazo não inferior a 15 dias é divulgado e permitida formulação de sugestões e apresentadas informações a considerar no processo;</p> <p><u>Discussão pública – 30 dias;</u> <u>Aprovação:</u> membros de Governo que determinaram a elaboração;</p>	<p>nacional ; revisto em 12 anos;</p>
Planos Inter Municipais			
<p>Planos Inter Municipais (PIMOT)</p> <p>1. PDI – Plano Director Inter municipal</p> <p>2. PDI –</p>	<p>Território de 2 ou mais municípios</p>	<p><u>Elaboração:</u> Deliberação das Assembleias Municipais dos municípios envolvidos, definindo área a abranger e objetivos estratégicos e comunicado ao Governo;</p> <p><u>Acompanhamento, concertação e participação:</u> com as necessárias adaptações se aplicam as disposições relativas aos planos urbanísticos municipais;</p> <p><u>Aprovação:</u> Assembleias Municipais interessadas;</p> <p><u>Ratificação:</u> Portaria do Membro de Governo responsável pelo Setor em 60 dias;</p> <p>Nota: o Plano Detalhado Intermunicipal não está sujeito a ratificação do Governo.</p>	<p>Período nele fixado</p>



PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Plano Detalhado Inter municipal			
Planos Municipais			
Plano Director Municipal (PDM)	Território municipal	<p><u>Elaboração:</u> Assembleia Municipal (deliberação deve ser publicada em BO e publicitada nos media);</p> <p><u>Acompanhamento:</u> Comissão de Acompanhamento (CA) constituída por representantes de serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado, do município e de outras entidades públicas cuja participação seja aconselhável no âmbito do Plano. Emite um <u>parecer vinculativo</u> que acompanha a proposta do plano apresentada pela CM à Assembleia Municipal.</p> <p><u>Concertação e Participação</u> Concluída a elaboração, a proposta do plano e o parecer da CA são enviados às as entidades que tenham discordado para emissão do parecer final num prazo de 15 dias, sendo o silêncio tomado como parecer favorável; segue-se a <u>discussão pública por 30 dias</u>, sendo que ao longo do processo devem ser facultadas todas as informações aos interessados;</p>	12 anos



		<p><u>Aprovação</u>: Assembleia Municipal</p> <p><u>Ratificação</u>: Portaria do Membro de Governo responsável pelo Setor em 60 dias;</p>	
Plano Detalhado (PD)	Qualquer área específica do território municipal (não superior a 60ha) ⁴ conforme uso definido no PDM;	<p><u>Elaboração</u>: Câmara Municipal</p> <p><u>Acompanhamento</u>: <u>Concertação e Participação</u> } Igual ao do PDM</p> <p><u>Aprovação</u>: Assembleia Municipal (não sujeito à ratificação).</p>	24 anos

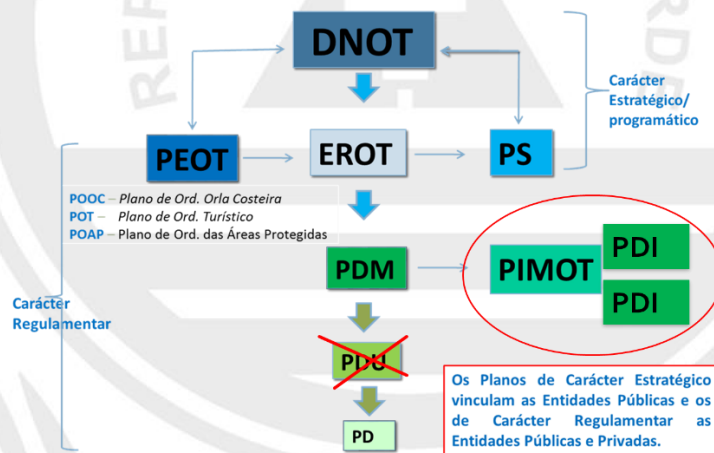


Fig1. - Principais Instrumentos de Gestão Territorial⁵, pós alteração da LBOTPU de 06.07.2018.

⁴ Em situações de manifesto interesse público, devidamente justificado poderá ser superior;

⁵ - **DNOT** – Diretiva Nacional do Ordenamento do Território; **EROT** – Esquema Regional do Ord. do Território; **PEOT** – Planos Especiais de Ord. do Território; **PS** - Planos Sectoriais do Ordenamento do Território; **PDM** – Plano Director Municipal, **PD** – Plano Detalhado; **PIMOT** – Planos Intermunicipais do Ord. Território; **PDI** – Plano Director Intermunicipal; **PDI** – Plano Detalhado Intermunicipal.

2.2 Alteração, revisão e suspensão

A alteração, suspensão e revisão dos instrumentos de gestão territorial estão previstos nas Bases XLIV a XLVI da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU), **retomados nos artigos 127º a 133º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU)**.

- ✓ **A alteração** reveste duas modalidades principais: uma primeira resulta da evolução das perspetivas de desenvolvimento que fundamentaram o plano ou da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as disposições dos planos; outra prende-se com as previstas para situações descritas na própria lei, como meros ajustamentos técnicos (correção de erros materiais, acertos de cartografia, ou até 3% de área de construção de PD), alterações decorrentes da entrada em vigor de leis, de aprovação de um plano detalhado e quando existam incompatibilidades de determinada ordem resultante da aprovação de um Esquema Regional de Ordenamento de Território. **alterações em regime simplificado** (artg.131º)

Estas alterações previstas no supracitado artigo estão sujeitas apenas à aprovação da Assembleia Municipal, no caso dos planos urbanísticos sujeitos à ratificação;



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- ✓ **A revisão⁶** decorre da necessidade de adequação das opções estratégicas ou da evolução (a médio e longo prazo) das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que determinaram a sua elaboração. **É importante realçar que a entrada em vigor da revisão dos efeitos dos instrumentos de gestão territorial determina a cessação das respetivas versões anteriores (art. 126º);**

A revisão dos planos urbanísticos e dos planos especiais de ordenamento do território segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no diploma para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

- ✓ **A suspensão** pode ocorrer devido a duas causas fundamentais: (i) a “circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico-social incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas” nos Esquemas Regionais de ordenamento do Território (EROT) ou na Diretiva Nacional do Ordenamento do Território; no caso dos planos urbanísticos (ii) “a casos excecionais de reconhecido interesse regional ou nacional ou situações de alteração das perspetivas de desenvolvimento ou que representem fragilidade ambiental”. **É de salientar que a suspensão dos planos urbanísticos não produz efeitos sobre as servidões legais ou decorrentes do plano a suspender.**

⁶ A revisão é baseada nas informações dos **relatórios bianuais** que avaliam a execução dos IGT e só pode ocorrer decorridos 3 anos sobre a entrada em vigor do instrumento de gestão territorial;

3. Avaliação dos Instrumentos de Gestão Territorial

Estabelece a lei de Bases de Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (LBOTPU – base XLVII) que:

- (1) - O Governo apresenta de dois em dois anos à Assembleia Nacional um **Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT)**, no qual é feito o balanço da execução da Diretiva Nacional do Ordenamento do Território (DNOT) e são discutidos os princípios orientadores e as formas de articulação das políticas sectoriais com incidência territorial;
- (2) - A Câmara Municipal apresenta à Assembleia Municipal um **Relatório bianual sobre a execução dos planos urbanísticos** e sua articulação com a estratégia de desenvolvimento municipal, sendo igualmente apreciada a eventual necessidade de revisão ou alteração dos planos.

Esta base é retomada no artigo 195º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU), com **visível contradição** no nº1, deste artigo, pois diz que o Governo deve elaborar de 3 (três) em 3 (três) anos o REOT, conforme ficou dito no ponto 1. supra.

Apesar da contradição expressa na redação dos dois diplomas, conviria esclarecer que a Lei de Bases prevalece sobre o Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico e que, conseqüentemente, o **Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT)** deve ser apresentado pelo Governo à Assembleia Nacional de dois em dois anos.

Estes relatórios devem ser submetidos à discussão pública por um período de 30 dias. **Apesar da existência de vários instrumentos, em vigor há já alguns anos, não existe registo de elaboração de nenhum REOT a nível central, nem de um Relatório sobre a execução dos planos urbanísticos a nível local. Assim, estão as entidades públicas em incumprimento com relação a esta norma, desconhecendo-se por isso os fundamentos utilizados para alteração de alguns planos, entre os quais PDs.**

1. Ponto de situação por Municípios quanto à existência de planos;

Informações colhidas junto do Instituto Nacional de Gestão do Território e publicadas em Boletim Oficial dão conta da existência dos seguintes instrumentos de gestão territorial eficazes (em vigor):

Tabela 3 - Diretiva Nacional do Ordenamento do Território (DNOT)

Planos	Abrangência	Fase	Boletim Oficial
DNOT Diretiva Nacional do Ordenamento do Território	Nacional	Publicado	I Série BO n.º 19, de 10 de abril de 2013.

Tabela 4 - Esquemas Regionais de Ordenamento do Território (EROT)

Planos	Ilha	Fase	Boletim Oficial
EROT	FOGO	Publicado (em Revisão)	Publicado na I Série do BO n.º 40 de 19 de Outubro de 2010
EROT	SANTIAGO	Publicado	Publicado na I Série do BO n.º 40 de 19 de



PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

			Outubro de 2010
EROT	SÃO NICOLAU	Publicado	Publicado na I Série do BO nº 23 de 4 de Julho de 2011
EROT	SANTO ANTÃO	Publicado (em Revisão)	Publicado na I Série do BO nº 40 de 19 de Outubro de 2010
EROT	SÃO VICENTE	Publicado	Publicado na I Série do BO nº 2 de 8 de Janeiro de 2014
EROT	SAL	Publicado	Publicado na I Série do BO nº 1 de 6 de Janeiro de 2014
EROT	MAIO	Publicado	Publicado - Resolução nº33/2016, BO nº17, I Série, de 17 de Março.
EROT	BOA VISTA	Publicado	Publicado - Resolução nº32/2016, BO nº17, I Série, de 17 de Março.
EROT	BRAVA	Não foi elaborado	

Tabela 5 – Planos Diretores Municipais (PDM)



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

TIPO

MUNICÍPIO

DATA DE PUBLICAÇÃO





PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

PDM	Paul	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 14 de 18 de Abril de 2011
PDM	Ribeira Grande de Santo Antão	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 18 de 21 de Março de 2012
PDM	Porto Novo	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 48 de 12 de Agosto de 2014.
PDM	Ribeira Brava	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 7 de 4 de Fevereiro de 2013
PDM	Sal	Publicado na II Série do Boletim Oficial nº 03 de 20 de Janeiro de 2010
PDM	Boa Vista	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 30 de 29 de Abril de 2014
PDM	Maio	Publicado na I série do Boletim Oficial nº 33 de 24 de Junho de 2013
PDM	Tarrafal de Santiago	Publicado na I série do Boletim Oficial nº 69 de 19 de Dezembro de 2012
PDM	São Miguel	Publicado na I série do Boletim Oficial nº 40 de 13 de Julho de 2012
PDM	Santa Catarina de Santiago	Publicado na I série do Boletim Oficial nº 10 de 14 de Fevereiro de 2014
PDM	Santa Cruz	Publicado na I Série do Boletim Oficial Nº 55 de 02 de Outubro de 2012
PDM	São Lourenço dos Órgãos	Publicado na I Série do Boletim Oficial Nº 26 de Junho de 2012
PDM	São Salvador do Mundo	Publicado na I Série do Boletim Oficial Nº 50 de 23 de Agosto de 2012
PDM	São Domingos	Publicado na II Série do Boletim Oficial nº 45 de 26 de Novembro de 2008
PDM	São Filipe	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 31 de 12 de Junho de 13
PDM	Mosteiros	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 20 de 2 de Abril de 2012
PDM	Santa Catarina do Fogo	Publicado na I Série do Boletim Oficial nº 16 de 28 de Março de 2013
PDM	Brava	Publicado na I Série do Boletim oficial nº 60 de 11 de Novembro de 2013
PDM	Praia	Publicado na I Série do Boletim oficial nº 68 de 7 de Dezembro de 2013
PDM	São Vicente	Sem PDM
PDM	Ribeira Grande Santiago	Sem PDM
PDM	Tarrafal de São Nicolau	Sem PDM



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Tabela 6– Planos Detalhados (PD)

Planos	Ilha	Fase	Boletim Oficial
PD	SANTIAGO Praia	Palmarejo Grande	Publicado na I Série do BO n° 40 de 13 de julho de 2012
		Cidadela	Publicado na I Série do BO n° 56 de 4 de outubro de 2016
		Hospital Agostinho Neto	Publicado na I Série do BO n° 71 de 24 de novembro de 2014
		São Pedro Latada	Publicado na I Série do BO n° 16 de 14 de março de 2014
		Palha Sé 2,3,4	Elaborados mas não publicados nos termos da lei (BO I série acompanhando o ato de aprovação do regulamento e peças gráficas);
		Quebra Canela	
		Prainha	
		Palmarejo Baixo	
PD	SÃO NICOLAU: Ribeira Brava	Chã do Norte	Publicado na I Série do BO n° 7 de 4 de fevereiro de 2013
		Somadinha	Publicado na I Série do BO n° 2 de 8 de Janeiro de 2014
	Tarrafal SN	Cacimba	Publicado na I Série do BO n° 40 de 18 de outubro de 2010
		Morrinho das Pedras	Elaborados mas não publicados nos termos da lei;
PD	SANTO ANTÃO - Porto Novo	Setor Oriental do Porto Novo	Publicado na I Série do BO n° 45 de 31 de Julho de 2014
PD	FOGO Santa Catarina	Chã das Caldeiras	Publicado na I Série do BO n° 24 de 27 de abril de 2018



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Quanto à **eficácia** dos instrumentos de gestão territorial, a lei (125° da RNOTPU) estabelece que “são plenamente eficazes” uma vez publicados: (i) o ato de aprovação final da DNOT, do EROT, do PSOT, do PEOT, do Plano Detalhado Intermunicipal e Plano Detalhado; (ii) o ato de ratificação do Plano Director Municipal e Intermunicipal. No artigo 197° sob a epígrafe “Publicidade e Eficácia” lê-se que:

- (1) - A eficácia dos instrumentos de gestão territorial (IGT) depende da respetiva publicação no Boletim Oficial;
- (2) - Estão sujeitos a **publicação na I Série do Boletim Oficial** os atos que determinam a elaboração, **aprovação final, ratificação**, bem como a suspensão e alteração dos instrumentos de gestão territorial, nos termos do presente diploma.”

Estes dispositivos procuram regulamentar o previsto no n° 3 da Base XVI da LBOTPU, que determina que “*com o ato de aprovação final dos instrumentos de gestão territorial são publicadas **as peças escritas e gráficas** a regulamentar no RNOTPU*”, sendo que as peças escritas são os Regulamentos dos planos e as peças gráficas mais ilustrativas ou mais relevantes, como menciona a lei se referem geralmente ao Modelo de Ordenamento, Planta de Ordenamento, Planta Legal e as Plantas de Condicionantes, conforme cada tipo de IGT.

Neste caso conclui-se que alguns dos PDs mencionados na tabela 4 anterior, não são plenamente eficazes porque ainda não foram objeto de publicação nos termos da lei.

4. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA: Concessões na Orla Marítima

4.1 Modos de aquisição de solos

Num país onde o terreno ganhou muito valor em decorrência da expansão e desenvolvimento urbanísticos e da procura do solo para empreendimentos turísticos convém destacar algumas orientações e princípios expressos no Regime Jurídico que estabelece os princípios e as normas de utilização de solos pelas entidades públicas e privadas.⁷

Este regime reconhece o direito à propriedade privada, mas alerta para o facto de este não dispensar o *“titular da observância das normas que disciplinam a capacidade de uso e vocação dos terrenos, nem evitar atuações que possam comprometer o uso normal dos terrenos vizinhos”*.⁸ Reafirma que os *“solos devem ser utilizados de forma sustentada em todas as suas componentes de uso e ocupação, designadamente dos domínios do ordenamento do território e urbanismo”*.

Particularmente para os adquirentes de solos estabelece que estão sujeitos às prescrições de qualquer plano ou programa que vigore na zona onde o solo concedido se encontre situado.

As autarquias podem disponibilizar solos a fim de serem edificados de acordo com os usos definidos nos planos urbanísticos, orientando-se pelos critérios de

⁷ Decreto-Legislativo n.º2/2007 de 19 de julho

⁸ Idem – artigo 6.º



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

imparcialidade, precedência temporal, garantias de justiça social e desenvolvimento económico e social do país.

As formas de utilização dos solos previsto no citado regime são:

1. **Atribuição do direito de superfície;**
2. **Aforamento;**
3. **Venda**, sendo que a venda de solos do Estado ou Autarquias deve ser feita, em regra, mediante hasta pública, excetuando casos dos solos destinados a casas de habitação em que se deve fixar um preço justo e acessível às camadas mais desfavorecidas, por ajuste direto ou por licitação;
4. **Arrendamento;**
5. **Autorização de uso ou ocupação a título precário** – para solos de domínio público conforme a natureza o permitir, e, outros solos para exploração ou fins específicos não enquadrados no regime citado;

O adquirente de solos está sujeito a um conjunto de deveres nomeadamente: respeitar as servidões que existam no terreno e constem da respetiva planta ou processo, dar passagem a vizinhos para qualquer centro populacional ou vias de comunicação próximas, cumprir as prescrições legais e contratuais quanto ao aproveitamento do solo e requerer a autorização da entidade concedente em caso de alteração da finalidade para a qual o solo foi concedido.

O diploma em causa reconhece que têm legitimidade para adquirir direitos sobre terrenos ou licença especial para sua ocupação:

- ✓ as pessoas singulares de qualquer nacionalidade;



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- ✓ pessoas coletivas cabo-verdianas com capacidade de gozo de direito de propriedade sobre imóveis;
- ✓ pessoas coletivas ou entidades estrangeiras de direito público que possuam capacidade de gozo de direitos, pela sua e pela lei cabo-verdiana.

4.2 Concessão de terrenos na Orla Marítima

Tem havido manifestações de desagrado, dúvidas e suspeições ao nível da sociedade civil relativamente às concessões de terrenos na orla marítima. Para aquilo que aqui importa, vale analisar o regime jurídico dos solos e sua concessão, especificamente na orla marítima.

Conforme as alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, que estabelece os princípios e normas de utilização de solos, tanto pelas entidades públicas como para pelas entidades privadas, “as praias e os terrenos situados numa zona considerada continuamente e no contorno da orla marítima, designadamente de quaisquer baías, estuários e esteiros, até 80 metros medidos no plano horizontal, a partir da linha das máximas preias-mares” são considerados **domínio público marítimo**.

Os terrenos pertencentes ao domínio público são inalienáveis, impenhoráveis e imprescritíveis, mas **podem ser ocupados a título precário** e são suscetíveis de

atribuição a particulares em regime de uso privativo, mediante licença ou contrato administrativo de concessão (artigo 13º daquele diploma legal).

A utilização do domínio público marítimo é fixada em diploma especial, no caso a Lei nº44/VI/2004, de 12 de julho, ao estabelecer, no seu artigo 11º que **“o uso e a ocupação do domínio público marítimo podem ser concedidos, na medida em que forem compatíveis com as exigências do uso público”** e mediante contrapartida financeira a estabelecer no ato de concessão.

Portanto, nota-se alguma contradição entre o regime de ocupação de domínio público marítimo, estatuído no Decreto-Legislativo nº2/2007, de 19 de julho, segundo o qual a ocupação da orla marítima tem taxativamente um carácter precário e a Lei nº44/VI/2004, de 12 de julho, que define o regime de concessão deste mesmo domínio, apresenta maior flexibilidade no uso de domínio público marítimo, podendo ser usado na medida em que for compatível com as exigências de domínio público. Refere-se que, em 2018, foi aprovado o Decreto-Legislativo n.º 10/2018, de 30 de novembro, que regula o regime de terrenos já ocupados a título definitivo na orla marítima pelos privados, cujo o direito de propriedade privada foi constituído anteriormente à classificação do terreno como sendo do domínio público.

Segundo a Lei nº44/VI/2004, de 12 de julho, as concessões podem revestir a forma de contrato ou ato administrativo da competência do: (i) Director Geral da Marinha e portos (uso não superior a 2 anos com obras de fácil remoção); (ii) do Membro de Governo responsável pela área (2 a 10 anos) e (iii) do Conselho de Ministros para concessão por período superior a 10 anos. A competência de gestão da orla marítima está atribuída na Praia e São Vicente às Câmaras Municipais, com base na Portaria



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

n.º 10117, de 1971. Esta portaria, embora com sucessivas produções legislativas sobre a matéria não foi expressamente revogada, o que tem suscitado dúvidas quanto à sua aplicabilidade. Ora, uma portaria, com quase cinquenta anos de idade, não pode ser compatível com o estágio de desenvolvimento jurídico-administrativo atual.

Não menos importante, verificou-se que não existe um instrumento de gestão específico para a orla marítima e existem várias entidades com competências na gestão da orla marítima (Direção Geral de Marinha e Portos – que frequentemente tem mudado de nomenclatura e atribuições; Ministério da Economia Marítima; Conselho de Ministros; Câmara Municipal da Praia e de São Vicente) o que pode provocar alguma descoordenação e conflito de atribuições nesse sector.

Quanto às dimensões das áreas a conceder, a Lei n.º44/VI/2004, de 12 de julho não faz nenhuma referência aos limites máximos ou mínimos. Por sua vez, a lei de solos, aprovada pelo Decreto-Legislativo n.º2/2007 de 19 de julho, no seu artigo 35.º menciona que o **“limite máximo das áreas concedíveis por arrendamento a uma pessoa singular ou coletiva será afixado por portaria do ministro responsável pelo ordenamento do território, ouvidas as autarquias locais”** o que não aconteceu até à presente data, resultando assim, numa omissão legislativa que não podia deixar de ser assinalada neste estudo. Exemplo dessa omissão quanto aos limites máximos e mínimos de área a conceder resultam situações como: as várias concessões que ultimamente foram feitas nas ilhas do Sal (Santa Maria, Pedra de Lume), Santiago (Tarrafal, Achada Grande Trás, Djéu, Gamboa, Kebra Kanela), São Vicente (São Pedro), Maio (Porto Inglês, Morrinho). O que desperta a atenção é a diversidade de



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

áreas concedidas (desde 80m², passando por 1.545m², 5.000m² e até 10.000m²), as quais motivam dúvidas, quanto ao critério utilizado para a definição da área a conceder decorrente da inexistência do regulamento que deve estabelecer o limite máximo das áreas a serem concedidas.

Resulta, pois, que a acima citada portaria de 1971, o Decreto-Legislativo n°2/2007 de 19 de julho e a Lei n°44/VI/2004, de 12 de julho não se hominizam entre si, dentre outras, pelas razões acima apontadas. Urge, pois, **rever todo o seu conteúdo, com a necessária atualização e harmonização que se demonstrarem adequadas a fim de se dissuadir todas e eventuais dúvidas quanto à aplicação do regime que envolve a matéria em apreço.**

Assim, após a verificação da produção normativa quanto à matéria, torna-se necessário atualizar o regime de utilização de solos e de concessão na orla marítima, bem como proceder à respetiva regulamentação conforme os artigos resulta do artigo 35° do Decreto-Legislativo n°2/2007 de 19 de julho a título exemplificativo. Sugere-se, portanto, que se faça uma recomendação legislativa ao Governo sobre este assunto.

PARTE II – ANÁLISE DE ALGUNS CASOS CONCRETOS



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

1. Inexistência e ou alteração dos planos urbanísticos e consequências para o cidadão

1.1 Inexistência de Planos Detalhados

Como já foi aqui dito, várias queixas deram entrada no Gabinete do Provedor de Justiça, tendo como objeto questões relativas a operações urbanísticas e uso indevido do solo, ou mesmo de omissão de aplicação de instrumentos de gestão territorial.

Essas queixas têm características diversas, conforme a situação de desagrado, sentimento de injustiça ou de suspeição, manifesta pelo cidadão relativamente à atuação das autoridades, sobretudo da atuação das autoridades locais, no caso, as Câmaras Municipais.

Uma dessas categorias ou tipo de queixas, tem a ver com a justificação dada pelas Câmaras Municipais visadas, ou objeto da queixa, que se baseia na alegada inexistência e ou alteração dos planos urbanísticos, para apoiar a sua recusa ou impossibilidade de emissão de documentos administrativos, da sua competência, designadamente, plantas ou croquis de localização, licenças ou autorizações de construção, prejudicando os munícipes/queixosos, nos seus interesses e expectativas de vária ordem, não lhes deixando exercer o direito de utilizar o solo, fazendo o que bem entendem – dentro dos limites da lei – da sua propriedade, seja ela uma propriedade situada no campo ou na cidade.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Ora, a Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de Abril, alterada pela Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro, que **estabelece o regime jurídico das operações urbanísticas**, prevê, no número 2) do seu artigo 4º, um conjunto de situações ou ações, de carácter manifestamente urbanístico, **relativo a licenças administrativas, em área não abrangida por plano detalhado.**

Isto para dizer e deixar claro que, mesmo nos territórios municipais não cobertos por planos detalhados, - **em que se têm verificado queixas de não licenciamento de construções por causa da não existência de Planos Detalhados** – é possível promover operações urbanísticas, como por exemplo loteamento e obras de construção.

Os procedimentos relativos a licenças administrativas, em área não abrangida por plano detalhado serão tratados mais à frente.

1.2 Aprovação e Alteração dos Planos Urbanísticos – Plano Director Municipal (PDM) e Plano Detalhado (PD)

Os planos urbanísticos são instrumentos de gestão territorial de natureza regulamentar, aprovados pelos Municípios.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Diz o número 2) da base VIII (oito) da lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico⁹ que são designados por «planos urbanísticos», os seguintes instrumentos urbanísticos:

- ✓ Os **Planos Intermunicipais** de Ordenamento do Território, que estabelecem as **opções estratégicas, a seu nível** – intermunicipal - de desenvolvimento entre 2 (dois) ou mais municípios vizinhos, o seu modelo territorial, as opções de localização de equipamentos públicos, enquadrando-se nesta categoria, **o Plano Diretor intermunicipal e o Plano Detalhado intermunicipal, e;**
- ✓ Os **Planos Municipais** de Ordenamento do Território, **esses de natureza regulamentar**, que estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, enquadrando-se nesta categoria, **o Plano Diretor Municipal e o Plano Detalhado.**

O regime de uso do solo¹⁰, adotado nos planos municipais, traz os princípios essenciais que orientam:

- a disciplina da problemática dos solos;
- a definição clara do domínio público do Estado e das autarquias locais;

⁹ aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de fevereiro; que, até hoje, teve duas alterações: a 1ª pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho, e a 2ª pelo Decreto-Legislativo n.º 4/2018, de 6 de julho

¹⁰ aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 2/2007, de 19 de julho, que estabelece os princípios e normas de utilização dos solos, tanto pelas entidades públicas como pelas entidades privadas



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

- a possibilidade de transferência de terrenos do Estado para as Câmaras Municipais;
- o regime de trocas de terrenos;
- a definição clara dos domínios privado, tanto do Estado como autarquias locais e dos particulares;
- a adoção de uma classificação clara dos solos;

Para além de outras situações, tais como:

- o dever de aproveitamento dos solos;
- a proibição de abandono e, conseqüentemente, a obrigação moral e cívica de envolvimento das populações na proteção de interesses variados e de todos;
- as reservas e as áreas cativas, definidas pelo Estado, ou ainda;
- o poder regulamentar das Câmaras Municipais ou autarquias sobre os terrenos sob a sua autoridade.

Os planos urbanísticos definem, pois, o regime de uso do solo, estabelecendo modelos de evolução da ocupação humana, e da organização de conjuntos ou aglomerados urbanos e, na escala adequada, os modos de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

A base IX (nove) da lei de Bases do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico estabelece uma **hierarquia** nas relações entre os instrumentos de gestão territorial. Podemos assim dizer que os **Planos Intermunicipais e Municipais de Ordenamento do Território** devem desenvolver e concretizar as orientações definidas na Diretiva Nacional de Ordenamento do Território e no



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Esquema Regional de Ordenamento do Território, o que significa dizer que, **sempre que vigore uma nova Diretiva Nacional ou Esquema Regional**, os Planos Intermunicipais e Municipais têm que ser alterados, para se adaptarem.

Os **planos municipais** de ordenamento do território **devem, ainda, seguir as orientações** definidas nos **planos intermunicipais** de ordenamento do território.

Quando existe um Plano Diretor Intermunicipal ou um Plano Detalhado intermunicipal, fica excluída a possibilidade de existir plano diretor municipal e plano detalhado municipal.¹¹

Em relação às figuras dos planos municipais de ordenamento do território, **as disposições do Plano Detalhado devem respeitar e seguir as disposições do Plano Diretor Municipal.**

Os Planos Diretores Municipais (**PDM**) vigoram por um período de **12** (doze) **anos**¹². Devem ser obrigatoriamente elaborados pelos municípios.

As disposições do Regulamento do PDM prevalecem sobre outros atos normativos emitidos pelos órgãos do Município, incluindo os regulamentos e posturas municipais, conforme o determinado pelo número 1º do artigo 107º do RNOTPU.

¹¹ número 6. do artigo 75º Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU) que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, alterado pelo Decreto-lei 61/2018, de 10 de dezembro

¹² artigo 108º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU) que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 43/2010, de 27 de setembro, alterado pelo Decreto-lei 61/2018, de 10 de dezembro



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

Todos **os instrumentos de gestão territorial são públicos**, podendo qualquer interessado ter acesso aos mesmos, mediante simples solicitação, e devem ser **publicitados no Boletim Oficial (BO)**. Para além do BO devem as autoridades procurar outros meios de publicidade ou divulgação dos mesmos instrumentos.

O **Plano Detalhado (PD)**¹³ é o instrumento de gestão territorial que “*desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a conceção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do PDM*”.

O Plano Detalhado (**PD**) tem uma **vigência de 24** (vinte e quatro) **anos** e abrange uma área municipal não superior a **60** (sessenta) **hectares**.¹⁴

O **PD define**, nomeadamente:

- a constituição de lotes para construção;
- a previsão dos espaços públicos;
- a definição de áreas de circulação viária e pedonal, de estacionamento;
- o respetivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica;

¹³ artigo 116º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU)

¹⁴ Artigo 107º do RNOTPU.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- a previsão e localização dos equipamentos e zonas verdes;
- a distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, índices, densidade de fogos ou edifícios, número de pisos e cérceas ou altura dos edifícios;
- o enquadramento das operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.

A **aprovação do PDM e do PD, habilita a Administração a realizar a expropriação** por utilidade pública e a posse administrativa dos terrenos e dos edifícios, **para que os planos sejam devidamente executados**, nos termos e de acordo com o que prevê a lei sobre a expropriação por utilidade pública.¹⁵

Os efeitos dos instrumentos de gestão territorial **terminam com a sua própria revisão ou com a elaboração de outros instrumentos** que venham substituir os mesmos.¹⁶

As **alterações aos instrumentos de gestão territorial seguem**, com as devidas adaptações, **os procedimentos** previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação **descritos nos artigos 90º a 98º do RNOPTU**.

Os PDM e os PD, também designados por Planos Urbanísticos, **só podem ser alterados, depois de pelo menos 3 (três) anos** após a sua entrada em vigor.

¹⁵ artigo 166º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU)

¹⁶ artigo 126º do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e Planeamento Urbanístico (RNOTPU)



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Os **Planos Urbanísticos podem, também, ser suspensos**, total ou parcialmente, por Decreto Regulamentar do Governo, em casos excepcionais de reconhecido interesse nacional ou regional, com o parecer do Município abrangido.

O Decreto Regulamentar de suspensão deve ter a fundamentação, o prazo e a incidência territorial da suspensão, bem como indicar claramente as disposições suspensas.

Os instrumentos de gestão territorial suspensos **devem ser, depois da respetiva suspensão, revistos ou alterados.**

Estabelece o artigo 168º do RNOTPU que, as construções que já existiam antes da aprovação dos PD, e que não estejam conformes com o PD, designadamente, em matéria de alinhamento, volumetria, estado de conservação e utilização dos edifícios, podem ser expropriadas por utilidade pública, quando, **no prazo fixado pela Câmara Municipal, o proprietário das mesmas não fizer as alterações de acordo com o PD aprovado.** Só os imóveis classificados como “monumentos” ou “de interesse concelhio” não estão abrangidos por esta norma.

2. Violação do Direito de Propriedade Privada

2.1 Por violação do direito de servidão de vistas



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

“Queixam-se os cidadãos da construção de prédio urbano que põe em causa a vista para o mar que sempre usufruiu a partir da sua residência.”

O Código Civil na parte relativa às Servidões legais dedicou à Servidão de Vistas o artigo 1359.º cujo teor é o seguinte:

“1. A existência de janelas, portas, varandas, terraços, eirados ou obras semelhantes, em contravenção do disposto na lei, pode importar, nos termos gerais, a constituição, da servidão de vistas por usucapião.

2. Constituída a servidão de vistas, por usucapião ou outro título, ao proprietário vizinho só é permitido levantar edifício ou outra construção no seu prédio desde que deixe entre o novo edifício ou construção e as obras mencionadas no n.º 1 o espaço mínimo de metro e meio, correspondente à extensão destas obras.”

Para interpretação do deste artigo é necessário levarmos em conta o disposto no artigo 1357.º do referido Código onde se diz:

“1. O proprietário que no seu prédio levantar edifício ou outra construção não pode abrir nela janelas ou portas que deitem directamente sobre o prédio vizinho sem deixar entre este e cada uma das obras o intervalo de metro e meio.

2. Igual restrição é aplicável às varandas, terraços, eirados ou obras semelhantes, quando sejam servido de parapeitos de altura inferior a metro e meio em toda a sua extensão ou parte dela.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

3. Se os dois prédios forem oblíquos entre si, a distância de metro e meio conta-se perpendicularmente do prédio para onde deitam as vistas até à construção ou edifício novamente levantado; mas, se a obliquidade for além de quarenta e cinco graus, não tem aplicação a restrição imposta ao proprietário.”

Entende-se por Servidão o “Direito real em virtude do qual é possibilitado a um prédio o gozo de certas utilidades de um prédio diverso. Este proveito ou vantagem de que um prédio beneficia tem de encontrar-se objetivamente ligado a um outro prédio, implicando, conseqüentemente, uma restrição ou limitação do direito de propriedade do prédio onerado, inibindo o respetivo proprietário de praticar atos que possam perturbar ou impedir o exercício da servidão”¹⁷.

O termo «servidão de vistas» é a designação tradicional dada aos direitos cujo objeto é a “vista”, mas, não é o mais adequado, pois o benefício que a servidão confere não consiste na possibilidade de olhar em direção ao prédio vizinho, até onde a vista alcançar, mas sim em facultar luz e ar ao prédio dominante.

Neste sentido, o objeto de restrição não é propriamente a *vista* sobre o prédio vizinho, mas, sim, a existência de janelas, portas, varandas, terraços, eirados ou obras semelhantes, que deitem diretamente sobre o prédio vizinho nas condições estabelecidas no artigo 1357.º.

17 Dicionário Jurídico, 2.ª Edição, Ana Prata, Livraria Almedina, Coimbra 1989



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Verifica-se que o conteúdo da servidão que onera o prédio vizinho consiste, não no direito de o cidadão/queixoso estender a vista sobre o prédio do vizinho, mas sim na fruição do ar e da luz no interior do prédio do cidadão (queixoso), através, p.ex. de portas e ou janelas.

Assim sendo constituída a servidão de vistas, ao proprietário vizinho só é permitido levantar edifício ou outra construção no seu prédio (terreno) desde que deixe entre o novo edifício ou construção e o prédio do cidadão/queixoso o espaço mínimo de metro e meio correspondente à extensão do prédio do cidadão/queixoso.

Face ao exposto, a servidão de vistas não é aplicável a prédios que se encontrem separados, entre si, por estrada, caminho, rua, travessa ou outra passagem por terreno do domínio público, pelo que, situações como as descritas pelos cidadãos/queixosos não se enquadram no artigo 1359.º do Código Civil, relativo à Servidão de vistas; estas situações chamam a si a questão da alteração de Planos Detalhados, cujos procedimentos estão previstos nos artigos 90º a 98º do RNOPTU.

3. Limitação do exercício do direito de propriedade privada

3.1 Por não emissão de Planta de Localização

“Queixa-se o cidadão da recusa/demora na emissão de Planta de Localização do seu terreno.”



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

A planta de localização tem importância para o entendimento da localização e demais elementos dos prédios (urbanos/rústicos).

Cabe à Câmara Municipal territorialmente competente emitir «*Planta de Localização*», devidamente georreferenciada e obedecendo às características e modelo a aprovar por Portaria do membro de Governo responsável pelo Ordenamento do território e cadastro (*artigo 36.º, n.º 8 e artigo da Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro, diploma legal que altera a Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril*).

Determina ainda, o artigo 116.º do mesmo diploma legal, que o Governo aprova os regulamentos necessários à boa aplicação da presente lei, entre os quais, a portaria do modelo da planta de localização, que, até à presente data, não teria sido publicada.

A inexistência de portaria que regulamenta o modelo da planta de localização, por parte do Governo, conforme determina a lei, faz com que o cidadão fique à mercê da discricionariiedade das Câmaras Municipais.

A não emissão da planta de localização por parte das entidades competentes impede que cidadão realize as operações urbanísticas previstas na lei (ex. obra de construção / ampliação).

3.2 Por não aprovação de projeto de arquitetura

“Queixa-se o cidadão da ausência de resposta ao seu pedido de aprovação de projeto de arquitetura, relativo a obra de construção”.

Para que o cidadão possa construir no seu terreno é necessário, que haja, num primeiro momento, um controle prévio, por parte da Câmara Municipal competente, conforme determina o n.º 1, artigo 4.º da Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro, diploma legal que altera a Lei n.º 60/VIII/2014, de 23 de abril.

Este controlo prévio pode assumir a forma de «licença»¹⁸, quando estamos perante obra de construção a ser realizada em área não abrangida por plano detalhado ou «autorização» tratando-se de obra de construção a ser realizada em área abrangida por plano detalhado.

A Câmara Municipal tem um prazo de **30 dias**, contados da data da receção do pedido, para se pronunciar em relação a um pedido de aprovação de um projeto de arquitetura, nos casos de realização de operação urbanística sujeita à licença administrativa, de acordo com n.º 2 do artigo 21.º, bem como nos casos de operação urbanística sujeitas à autorização administrativa, nos termos do 29.º do referido dispositivo legal.

A ausência de resposta/deliberação por parte da Câmara Municipal, ao pedido de aprovação de projeto de arquitetura, no prazo de 30 dias, contraria o disposto no Regime Jurídico de Operações Urbanísticas.

¹⁸ A questão da “licença” será tratada no ponto 3.3



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

A falta de decisão final, “dentro do prazo de 30 dias, sobre a pretensão dirigida à Câmara Municipal equivale, para efeitos de recurso, a indeferimento tácito da pretensão, salvo disposição expressa em contrário, e sem prejuízo de ulterior deferimento expresso do pedido” nos termos do artigo 146.º do Estatuto dos Municípios.

Compete ao Governo ordenar inspeções, inquéritos, sindicâncias e averiguações aos órgãos e serviços municipais, por iniciativa de queixas fundamentadas do cidadão, nos termos do artigo 125.º do Estatuto dos Municípios.

Em decorrência da remodelação governamental, ocorrida em maio de 2018, foi aprovada a orgânica da Chefia do Governo, tendo sido criada a Unidade de Inspeção Autárquica, um serviço ao qual incumbe “assegurar o permanente acompanhamento e avaliação do cumprimento da legalidade por parte dos órgãos e serviços autárquicos da administração direta e indireta”, bem como, “realizar, com carácter sistemático, inspeções e outras ações de controle da legalidade às atividades prosseguidas pelos órgãos e serviços autárquicos”, nos termos das alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 23.º do Decreto-lei n.º 29/2018, de 28 de maio¹⁹⁾.

3.3 Por não emissão de licença de construção

“Queixa-se o cidadão da não emissão de Licença de construção”.

¹⁹ Dispositivo legal que aprova a orgânica da Chefia do Governo.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

O regime jurídico das operações urbanísticas (*consagrado na Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro*) determina no n.º 2 do artigo 4 um conjunto de operações urbanísticas que estão sujeitas à licença administrativa, genericamente conhecida por «*licença de construção*» a saber:

- “a) As operações de loteamento em área não abrangida por plano detalhado;*
- b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por plano detalhado ou operação de loteamento, bem como a criação ou remodelação de infraestruturas que, não obstante se inserirem em área abrangida por operação de loteamento, exijam aprovação de órgãos exteriores ao Município;*
- c) As obras de construção, de ampliação ou de alteração em área não abrangida por plano detalhado ou operações de loteamento que contenha as menções referidas na alínea a) do presente número, sem prejuízo da possibilidade de isenção, nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 7.º;*
- d) As obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios classificados ou em processo de classificação e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de edifícios situados em zona de protecção de imóvel classificado ou em processo de classificação;*
- e) A alteração da utilização de edifícios ou suas fracções em área não abrangida por operação de loteamento ou planos urbanísticos, quando a mesma não tenha sido precedida da realização de obras sujeitas a licença ou autorização administrativas”.*



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

Ou seja, ainda que não exista Plano Detalhado é possível a realização de operações urbanísticas, conforme descrito nas alíneas anteriores.

No entanto, têm-se verificado queixas relativas ao não licenciamento de obras de construção em razão da inexistência de Planos Detalhados o que, no nosso entender, não tem razão de ser, pois a resolução dessas situações encontra respaldo legal no n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro.

É de realçar ainda que, decorrido o prazo (de 45²⁰ dias) fixado pela Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro, para a Câmara Municipal proferir a sua decisão final, sem que a mesma se pronuncie, o interessado pode recorrer à **intimação judicial**²¹ para prática de acto legalmente devido, conforme determina a alínea a) do artigo 100.º da lei acima referida;

A não emissão de Licença Administrativa, por parte da Câmara Municipal, com fundamento na inexistência de Plano Detalhado configura uma clara violação da Lei.

3.4 Por expropriação indevida

A Constituição da República de Cabo Verde consagra no seu artigo 69.º n.º 1 o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte.

²⁰ Alínea a) do artigo 23.º da Lei n.º 42/IX/2018, de 5 de dezembro

²¹ Artigo 101º n.º 1, “No caso previsto na alínea a) do artigo 100.º, pode o interessado pedir ao tribunal competente a intimação da autoridade competente para proceder à prática do acto que se mostre devido. n.º 2. O requerimento de intimação deve ser apresentado em duplicado e instruído com cópia do requerimento para a prática do acto devido.”



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

No entanto, o exercício do direito de propriedade (*gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição*) pode entrar em conflito / dificultar a prossecução de diversos objetivos de interesse coletivo que justificam o estabelecimento de limitações ao referido direito.

A **expropriação** configura-se como a mais gravosa destas limitações, pelo que, esta modalidade de limitação está rodeada de um conjunto de **garantias constitucionais**, traduzidas no Decreto-Legislativo n.º 3/2007 de 19 de junho, que regula e expropriação de imóveis e de direitos a este relativo.

O referido dispositivo legal estatui no seu artigo 2.º que “*no processo de expropriação deve ser prosseguido o interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos expropriados e demais interessados, observando-se, nomeadamente, os princípios da legalidade, justiça, transparência, imparcialidade e boa-fé*”.

Este diploma, determina no seu artigo 3.º, n.ºs 2 e 3 que, “*a expropriação deve fundar-se em utilidade pública*”. Entendendo-se como **utilidade pública** para efeitos de expropriação “*a prossecução de interesses que resultem em benefício de toda a coletividade nacional, regional ou local*” e sublinha “*quando não poderia ser conseguida, senão mediante o sacrifício imposto ao proprietário e demais pessoas*” com interesses sobre tais bens.

Além do princípio de *utilidade pública*, a expropriação deve obedecer aos princípios da **proporcionalidade e justa indemnização**. A proporcionalidade visa precaver os

“excessos”, garantindo que a expropriação seja utilizada apenas quando se mostre um instrumento absolutamente necessário (*não sendo possível outro*) e no sentido territorial (*espacial*) que seja o expropriado o absolutamente necessário.

O princípio da justa indemnização é determinado pelo n.º 3 do artigo 69.º da Constituição da República de Cabo Verde. A expropriação só pode ser efetuada mediante o pagamento de uma justa indemnização e ela se efetivará com a adjudicação do bem após o pagamento de indemnização.

Relativamente à expropriação por utilidade pública convém ainda acrescentar duas notas importantes. A primeira, mesmo que, em alguns casos, não se tenha ainda concluído o processo de expropriação e efetivado com o pagamento da justa indemnização, a entidade expropriante pode entrar imediatamente na posse do bem (*posse administrativa*), situações designadas por **expropriação de caráter urgente ou urgentíssimo**.²²

A segunda nota é referente às **garantias dos particulares** face à expropriação por utilidade pública, pois a primeira garantia de que dispõe os particulares é o direito à impugnação contenciosa do ato de declaração de utilidade pública com o fundamento em ilegalidade, como acontece em relação a qualquer ato administrativo. Concomitantemente o diploma especifica as seguintes garantias, além da indemnização antes mencionada:

²²Decreto-Legislativo n.º 3/2007 – (artigos 6º; 7º e 5º n.º2)



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- ✓ **Caducidade do ato de declaração de utilidade pública**, caso não se constitua a arbitragem no prazo de um ano ou se o processo não for enviado ao tribunal competente no prazo de dois anos (ambos os prazos contados da data da declaração);
- ✓ **O direito de reversão do bem expropriado**, em caso de este não ser aplicado ao fim que determinou a expropriação ou se este fim entretanto, cessar.

3.5 Por venda de coisa alheia

“Queixa-se o cidadão da venda ilegal do seu terreno (titulado por escritura pública e registado) por parte da Câmara Municipal.”

A lei sanciona a venda de coisa alheia com a nulidade, isto, sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar; neste sentido o verdadeiro dono do bem, ilegitimamente vendido por terceiro, pode invocar a nulidade da venda (conforme determina o artigo 892.º Código Civil).

Assim sendo, a alegada venda de terreno, pertencente ao cidadão/queixoso, por parte da Câmara Municipal, é nula, cabendo ao cidadão/queixoso invocar a nulidade a todo o tempo nos termos do Código Civil.

4. Demolição

“Queixa-se o cidadão da demolição da sua habitação, ainda em forma de barraca, por parte da Câmara Municipal.”



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Determina o n.º 2 do artigo 95.º da Lei n.º 42/IX/2018 de 5 de dezembro, que “a demolição **pode ser evitada** se a obra for suscetível de ser licenciada ou autorizada ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração”.

O referido dispositivo legal no n.º 1 do artigo 95º estatui que, “*compete o Presidente da Câmara Municipal ou o membro do Governo responsável pelo ordenamento do território, conforme for o caso, ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito²³”.*

O legislador prevê ainda a possibilidade de o cidadão recorrer contenciosamente do ato de demolição da obra, sendo certo que, o referido recurso tem efeito suspensivo, nos termos do artigo 104.º.

É de realçar que, a Lei n.º 42/IX/2018 de 5 de dezembro prevê na alínea c) do n.º 2 do artigo 116.º que os Municípios aprovam os regulamentos necessários à boa aplicação da mesma, entre os quais, o regulamento de dispensa de licença ou autorização, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística, que, até à presente data, não foi publicado.

²³ “Consagra o n.º 3, artigo 95.º da Lei n.º 42/IX/2018 de 5 de dezembro que, “A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o número 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de quinze dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

5. Reabilitação

Entende-se por reabilitação urbana, *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*, de acordo com a alínea f) do artigo 2.º do regime jurídico de Reabilitação Urbana²⁴.

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política urbanística e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização dos centros urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”, conforme nota preambular do Decreto-lei n.º 2/2011 de 3 de janeiro.

Consagra o artigo 5.º do referido diploma legal que incumbe ao Estado e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

²⁴ Decreto-lei n.º 2/2011 de 3 de janeiro



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Os proprietários de edifícios ou frações, por sua vez, têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente “*realizando toas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético*”, nos termos referido dispositivo legal.

Relativamente aos Municípios, estabelece o artigo 8.º (n.ºs 1 a 3) que, estes podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:

- a) **Simple**s, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução ou
- b) **Sistemática**, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

3.1 - Registo de propriedade

3.1.1 - Registo Predial

Em Cabo Verde, o registo predial é assegurado pela Direção Geral dos Registos, Notariado e Identificação, mais propriamente por conservadores.

A Direção Geral dos Registos, Notariado e Identificação, é uma instituição pública do Estado que sob superintendência e tutela do Ministério da Justiça, tem por missão assegurar o suporte técnico na concessão, implementação e avaliação das políticas e medidas relativas aos serviços de registo aos cidadãos e às empresas no âmbito da identificação e do registo civil, registo predial, registo automóvel, registo comercial, registo de pessoas coletivas, no âmbito da nacionalidade e no âmbito do notariado, conforme o Decreto-Lei n.º 47/2016, de 27 de setembro, que estabelece a estrutura, a organização e as normas de funcionamento do Ministério da Justiça e Trabalho.

Compete ao conservador lavrar os actos de registo, porém, pode o conservador delegar nos oficiais dos registos a competência para os seguintes actos de registo²⁵:

- Aquisição e hipoteca de prédios descritos antes de titulado o negócio;
- Averbamentos à descrição de factos que constem de documento oficial;
- Actualização da inscrição quanto à identificação dos sujeitos dos factos inscritos;
- Abertura das descrições subordinadas da propriedade horizontal inscrita.

Os registos inexatos e os registos indevidamente lavrados devem ser retificados por iniciativa do conservador, logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito²⁶.

O responsável pelo tratamento da base de dados do registo é o Diretor-geral dos Registos, Notariado e Identificação, nos termos e para os efeitos definidos no regime

²⁵ Artigo 88º do Decreto Lei n.º 10/2010 de 29 de março, que aprova o Código de Registo Predial (CRP).

²⁶ Art.º 137º do CPR.

jurídico geral de proteção de dados pessoais das pessoas singulares, sem prejuízo da responsabilidade que, nos termos da lei, é atribuída aos conservadores.

Cabe ao Diretor-geral dos Registos, Notariado e Identificação assegurar o direito de informação e de acesso aos dados pelos respectivos titulares, bem como velar pela legalidade da consulta ou comunicação da informação.

Em função da alteração do Decreto-Lei n.º 10/2010, de 29 de março, pelo Decreto-Lei n.º 45/2014, de 20 de agosto, em que antes, era obrigatório que o registo fosse feito na conservatória da situação dos prédios, a competência da Direção Geral dos Registo, Notariado e Identificação, deixou de estar delimitada em função do território passando os registos a serem feitos em qualquer Conservatória, independentemente da situação dos prédios²⁷.

O registo predial visa, essencialmente dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista, a segurança do comércio jurídico imobiliário²⁸ e é, em regra, obrigatório para todos os factos titulados a partir de 29 de março de 2010.

3.1.1 Factos sujeitos a registo, ou seja, obrigatórios

Estão sujeitos a registo os factos seguintes²⁹:

²⁷ Artigo 25º do Decreto-lei n.º 45/2014 de 20 de agosto, que alterou o Decreto-Lei n.º 10/2010, de 29 de março que aprova o CRP.

²⁸ Artigo 1º do CRP.

²⁹ Artigo 2.º do CRP.



PROVEDOR DE JUSTIÇA

Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- A constituição, o reconhecimento, a aquisição ou modificação dos direitos de propriedade e usufruto, uso e habitação, aforamento, superfície ou servidão;
- A constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;
- As operações de transformações;
- Os factos jurídicos confirmativos de convenções anuláveis ou resolúveis que tenham por objeto os direitos mencionados no primeiro ponto;
- A mera posse;
- A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos;
- A cessão de bens aos credores;
- A hipoteca, a sua modificação e a cessão dela ou do grau de prioridade do respetivo registo, bem como a consignação de rendimentos;
- A transmissão de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos, quando importe transmissão de garantia real;
- A afetação de imóveis e de créditos hipotecários ao caucionamento da responsabilidade das entidades patronais;
- A locação financeira e as suas transmissões;
- O arrendamento urbano por prazo inicial superior a seis anos e as suas transmissões ou sublocações;
- A penhora;



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- O penhor e a penhora de créditos garantidos por hipoteca ou consignação de rendimentos;
- A constituição do apanágio e as suas alterações;
- O ónus de eventual redução das doações sujeitas a colação;
- A renúncia à indemnização, em caso de eventual expropriação, pelo aumento do valor resultante de obras realizadas em imóveis situados nas zonas marginais das estradas nacionais ou abrangidos por planos de melhoramentos municipais;
- A concessão em bens do domínio público e as suas transmissões, quando sobre o direito concedido se pretenda registar hipoteca;
- Quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, quaisquer outros encargos e quaisquer outros factos sujeitos por lei a registo;
- Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados.

3.1.2 Factos que não estão sujeitos a registo:

É obrigatório submeter a registo os factos referidos no artigo 2.º, com exceção

- (i) A constituição da hipoteca³⁰ e o seu cancelamento com base no consentimento do credor;
- (ii) A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real;

³⁰ A Hipoteca deixa de ser obrigatória quando haja documento autêntico ou autenticado de que conste o consentimento do credor da garantia real, dando lugar ao seu cancelamento. Art.º 69 do Código Registo Predial.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

- (iii) Quando devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do n.º 1 do artigo 105.º do CRP;
- (iv) Quando se trate de aquisição sem determinação de parte ou direito;
- (v) Aqueles que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa;
- (vi) As ações, decisões e providências referidas nas alíneas *a)*, *b)*, *c)* e *e)* do artigo 3.º do CRP.

Portanto, o Registo Predial destina-se a dar a conhecer a situação jurídica dos imóveis, tendo em conta a informação disponibilizada pelo registo *“com interesse para quem vai comprar um prédio rústico ou urbano”*, que poderá ficar a saber qual situação legal de determinado prédio, *(a quem pertence e que tipo de encargos fiscais ou outros, recaem sobre o mesmo)*.

O registo definitivo, constitui a presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define, e nessa medida, a publicidade do registo constitui condição de eficácia dos atos sujeitos a registo relativamente a terceiros e, até entre as próprias partes³¹.

Para proporcionar uma adequada e segura publicidade do registo, o registo predial assenta em dois pilares fundamentais, por um lado:

³¹ Artigos 4.º e 5.º, n.º 1, do CRP.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

- *A descrição de cada prédio, através da qual este é identificado física, económica e fiscalmente³². Mas que, na prática em relação à identificação económica, ela não acontece devido à inexistência de diploma legal que regula a avaliação dos prédios a esse nível.*

Por outro lado;

- *As inscrições das diversas situações ou vicissitudes jurídicas dos prédios mediante o extrato dos factos a eles respeitantes³³, feitas com referência às correspondentes descrições prediais.*

Além disso, a lei estabelece os mecanismos através dos quais deve ser veiculada tal publicidade, mormente mediante certidões do registo contendo a reprodução da descrição e dos atos de registo em vigor respeitantes a determinado prédio³⁴.

3.1.3 - O Registo Predial rege-se por diversos Princípios

Princípio da oponibilidade a terceiros, segundo o artigo 5.º do Código do Registo Predial, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo, exceto:

- A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;
- As servidões aparentes; e

³² Art.º 92.º, n.º 1, do CRP.

³³ Art.º 91.º, n.º 1, do CRP.

³⁴ Art.º 117.º do CRP.

- Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

Princípio da prioridade, nos termos do artigo 6.º do Código do Registo Predial, o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.

Princípio da legalidade, nos termos do artigo 80.º do Código do Registo Predial, a viabilidade do pedido de registo é apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos.

Princípio do trato sucessivo, o registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera³⁵. O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registo, com exceção dos casos de registo de aquisição com base em partilha em que a inscrição prévia é sempre dispensada.

³⁵ Artigo 44.º do CPR.

No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo, se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.

Princípio da eficácia entre partes, nos termos do artigo 4.º do Código do Registo Predial, os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, com exceção da constituição de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo.

Em modo de regra geral, o registo deve ser pedido no prazo de 2 meses a contar da data em que os factos tiverem sido titulados³⁶.

Princípio da instância, conforme dispõe o artigo 50.º do Código do Registo Predial, o registo é feito a pedido de quem tem legitimidade.

Tem legitimidade para pedir o registo os sujeitos, ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção.

Uma outra característica do processo de registo, é a possibilidade do pedido ser feito de forma presencial, por via eletrónica ou por correio, por telecópia e ainda

³⁶ Artigo 11.º do CPR.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

por via imediata³⁷, através de um (*pedido entregue em envelope fechado*). Só podem ser registados factos com base em documentos que os comprovem³⁸.

3.1.4 - Suprimento de deficiências

Existe um mecanismo obrigatório de suprimento de deficiências³⁹, que consiste num procedimento que precede a decisão de qualificação que consiste em verificar se está, consoante os casos, “pagos ou assegurados os direitos do fisco, como acontece, por exemplo, relativamente ao imposto de selo”, e que deve ser utilizado quando existam deficiências que possam ser supridas oficiosamente, com base nos documentos apresentados ou já existentes no serviço de registo competente, ou por acesso direto à informação constante de bases de dados das entidades ou serviços da Administração Pública.

Não sendo possível o suprimento oficioso e desde que a deficiência não envolva novo pedido de registo, nem constitua motivo de recusa com fundamento de que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo, que é manifesta a nulidade do facto, ou que o registo já foi lavrado como provisório por dúvidas, e estas não se mostrem removidas, e a mesma possa ser suprida pelo interessado, o serviço de registo competente comunica ao requerente esse facto,

³⁷ Artigo 51.º do CRP.

³⁸ Artigo 56.º da CRP.

³⁹ Artigo 85.º do CPR.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

por escrito, por correio eletrónico ou sob registo postal para que este este, no prazo de cinco dias, proceda ao suprimento.

No caso de existir deficiência que não seja colmatável pela ação do requerente, ainda assim, o registo não deve ser lavrado provisoriamente, nem recusado, se as deficiências em causa respeitarem à omissão de documentos a emitir pelas entidades ou serviços da Administração Pública e a informação deles constante não puder ser obtida por acesso às respetivas bases de dados. Neste caso, os serviços devem diligenciar pela obtenção dos documentos diretamente junto dessas entidades.

3.1.5 Prazo de execução dos registos

O conservador faz o registo no prazo de três meses a contar da data em que o facto tiver sido titulado⁴⁰. Sempre que o registo seja qualificado em termos diferentes do solicitado, o requerente é notificado, com despacho fundamentado, e pode recorrer, hierarquicamente ou por via judicial.

Acesso à informação do registo

Para além das certidões em papel, a informação pode ser acedida facilmente através da Internet, em <http://www.rni.cv/category/cidadaos/registo-predial/>,

⁴⁰ N.º do 1 do Artigo 11.º do CRP.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

através de uma certidão eletrónica, com informação permanentemente atualizada sobre a situação jurídica dos prédios e com a menção dos pedidos de registo pendentes.

O pedido deve ser feito com base no número de descrição do prédio ou do seu número fiscal.

Após o pagamento, a informação é disponibilizada mediante a inserção de um código de certidão.

3.2 - Registo Matricial

Certidões matriciais

“Queixa-se o cidadão da não emissão de certidão matricial do seu Prédio (urbano/rural)”.

O nosso ordenamento jurídico contempla um dispositivo legal que estabelece as normas de organização e gestão das matrizes prediais dos prédios localizados nas áreas geográficas não cadastradas e institui um regime de transição das matrizes prediais para o cadastro predial (*Decreto-Lei n.º 30/2014, de 17 de junho*).

O referido diploma legal apenas estabelece a responsabilidade dos dirigentes e funcionários municipais quando, por si ou por interposta pessoa, designadamente: protelem a emissão de certidão matricial com a única intenção de favorecer terceiros (*alínea f) do artigo 40.º*), no entanto, não determina os critérios e procedimentos da emissão de «*certidão matricial*».



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Em Cabo Verde, não existe um regime jurídico próprio para a regularização matricial, pelo que, o Decreto-Lei 18/99, de 26 de abril que aprova o regulamento do Imposto Único Sobre o Património - RIUP, determinou no seu artigo 19.º que “*as normas relativas à organização das matrizes prediais e as entidades para tal competentes constarão de diploma especial*”. Este, apesar da sua extrema importância, até o momento não foi aprovado.

O registo matricial, é um registo administrativo com fins essencialmente fiscais, cujas normas básicas constam do RIUP⁴¹, carecendo urgentemente de desenvolvimento e regulamentação.

As matrizes prediais são registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios e do seu valor tributável, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários. O registo matricial é feito com base no preenchimento de um impresso próprio que permite identificar o proprietário ou usufrutuário e o respetivo prédio.

Cada andar ou parte do prédio suscetível de utilização independente será considerado separadamente na inscrição matricial, a qual discriminará também o respetivo valor tributável, n.º 1 e 2 do artigo 17.º do RIUP, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/99, de 26 de abril.

⁴¹ Decreto-Lei n.º 18/99, de 26 de abril, que aprova o Regulamento do Imposto Único sobre o Património (RIUP).



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Pelo registo matricial, a administração tributária pode exigir o pagamento dos correspondentes impostos porque conhece os titulares dos imóveis e outras informações a este relacionados, tais como as confrontações com os prédios confinantes, a sua localização administrativa e a área, dado esse, nem sempre disponível e coincidente com a realidade física.

De acordo com o n.º 3 do artigo 17.º da Lei do RIUP, “as matrizes serão atualizadas anualmente com referência a 31 de dezembro”, pela entidade fiscalizadora com competências para tal⁴².

Com efeito, “a inscrição dos prédios na matriz e a atualização desta é feita com base em declaração do contribuinte, a qual deve ser apresentada no prazo de 90 dias contados a partir da ocorrência de qualquer das seguintes circunstâncias”:

- (i) uma dada realidade física deva passar a ser considerada como prédio;
- (ii) verificar-se um evento suscetível de determinar uma alteração da classificação de um prédio;
- (iii) modificarem os limites de um prédio;
- (iv) concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar alguma variação do valor tributável do prédio;
- (v) verificarem-se alterações nas culturas praticadas num prédio rústico;
- (vi) ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
- (vii) verificarem-se eventos determinantes na cessação de uma isenção;
- (viii) ser ordenada uma atualização geral das matrizes.

⁴² Art.º 19 do RIUP.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejustica.cv
www.provedordejustica.cv

Presume-se que o adquirente de um prédio omissa tomou conhecimento da omissão no momento da transmissão ou do início da posse, salvo prova em contrário. O serviço de administração fiscal municipal procederá oficiosamente:

- (i) à inscrição do prédio na matriz, bem como às necessárias atualizações, quando não se mostre cumprido o disposto no n.º 1 do artigo 17º do RIUP;
- (ii) à atualização do valor tributável dos prédios em resultado de novas atualizações ou quando tal for legalmente determinado;
- (iii) à atualização da identidade dos proprietários, usufrutuários e possuidores, sempre que tenha conhecimento de uma transmissão para efeitos de sisa (*o imposto sisa foi revogado com a entrada em vigor do RIUP e substituído pelo IUP*) ou de imposto sobre as sucessões e doações.

É condição necessária para o procedimento oficioso da inscrição matricial, a prova do pagamento do IUP relativo ao ato sujeito a tributação⁴³.

A atualização das matrizes, mais do que uma obrigação legal, é uma necessidade, pois, com a obrigatoriedade imposta pelo Código de Registo Predial de 2010, constituirá mais um elemento importante para a prova do direito de propriedade.

Anteriormente existia muita discrepância entre o que constava do registo matricial e aquilo que constava do registo predial, porém, felizmente prevalecia e continua a prevalecer sempre o registo predial, garantindo assim a devida segurança ao titular do direito.

⁴³ Art.º 18º do RIUP.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

A partir dos finais dos anos 90, com a descentralização para os Municípios dos serviços fiscais relativos aos impostos municipais e toda a documentação relativa à sua cobrança, na sequência da publicação de um conjunto de normas relativas à reforma fiscal, designadamente a lei sobre o Imposto Único sobre o Património e o respetivo regulamento fez aumentar ainda mais as situações em que se verificam tais discrepâncias.

É de sublinhar, também, a consagração no Código Registo Predial de princípios que realçam o papel e a importância do cadastro predial como elemento capaz de conferir maior certeza e segurança jurídicas aos atos notariais e de registo predial.

Portanto, a execução do cadastro predial constituiu um imperativo para a clarificação da questão da gestão dos solos em Cabo Verde e assim imprimir maior certeza e segurança jurídicas no comércio imobiliário.

As normas que regulam de forma especial o registo matricial ainda não existem, por isso, a falta de fiabilidade do registo matricial é ainda hoje uma realidade inegável. Evidentemente que a situação se tornou insustentável a partir da transferência da gestão das matrizes para os Municípios onde, neste aspeto, o rigor nem sempre foi garantido. A gestão e a conservação das matrizes prediais foram transferidas da administração central para a administração municipal, sem qualquer preparação prévia dos serviços municipais, sem legislação suficiente que garantisse a conservação, a segurança e a inalterabilidade dos livros matriciais.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

A Provedoria de Justiça tem recebido algumas queixas denunciando irregularidades a nível matricial, nomeadamente, alegadas situações de alterações irregulares das matrizes, denúncias de situações em que terrenos antes inscritos no registo predial em nome do Estado, dos Municípios ou de particulares poderão ter passado para o nome de terceiros, sem que tivesse ocorrido qualquer relação jurídica que justificasse o facto. Compete então às entidades competentes nomeadamente, ao Ministério Público proceder às investigações que couberem.

Se repararmos o próprio Estado enfrenta uma certa dificuldade na defesa do seu património, o que evidencia uma fragilidade institucional nesse particular, e que veio a ser corrigido de certa forma pelo Cadastro Predial e pela implementação de um sistema de Registo Predial obrigatório mais seguro, ficando apenas a questão do registo matricial por regular em diploma especial.

É sobejamente conhecida a informalidade reinante no comércio jurídico imobiliário, onde muitos são ainda os casos de transmissão da propriedade de forma informal ou mesmos através de documentos particulares, procedimento que, no plano legal, viola várias normas jurídicas imperativas. Efetivamente, no nosso direito as transações imobiliárias devem ser realizadas por escritura pública (artigo 875º do Código Civil) com intervenção dos serviços do Notariado.

Além disso, tratando-se de venda de frações de propriedades, sem o correspondente desmembramento ao nível dos registos (*constituição da propriedade*



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

horizontal), verifica-se a consequência preocupante de uma propriedade permanecer registada em nome de um proprietário e, na prática, ser propriedade de várias pessoas. Esta é uma das situações que contribui para a inexistência de coincidência entre o registo matricial e o registo predial.

Cabe por último referir que, em termos da Responsabilidade civil e criminal, quem fizer registar um acto falso ou juridicamente inexistente, para além da responsabilidade criminal em que possa incorrer, responde pelos danos a que der causa.

Na mesma responsabilidade incorre também, quem prestar ou confirmar declarações falsas ou inexatas, nos serviços de registo ou fora deles, para que se efetuem os registos ou se lavrem os documentos necessários.⁴⁴

V - CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Apesar da existência de vários instrumentos, em vigor há já alguns anos, não existe registo de elaboração de nenhum REOT – Relatório do Estado de Ordenamento do Território, nem a nível central, nem a nível local, estão as entidades públicas em incumprimento com relação a esta norma, desconhecendo por isso os fundamentos utilizados para alteração de alguns planos, entre os quais PDs;
2. No nº 3 da Base XVI da LBOTPU, que determina que “*com o ato de aprovação final dos instrumentos de gestão territorial são publicadas **as peças escritas e gráficas** a regulamentar no RNOTPU*”, sendo que as peças escritas são os

⁴⁴ Art.º 173º do Decreto – Lei n.º 10/2010 de 29 de março, que aprova do Código Registo Predial.



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

Regulamentos dos planos e as peças gráficas mais ilustrativas ou mais relevantes, como menciona a lei se referem geralmente ao Modelo de Ordenamento, Planta de Ordenamento, Planta Legal e as Plantas de Condicionantes, conforme cada tipo de IGT.

Neste caso conclui-se que alguns dos PDs mencionados na tabela 4 anterior, não são plenamente eficazes porque as Câmaras Municipais desrespeitam as exigências legais quanto aos elementos dos planos que têm de ser publicados;

3. Verificou-se que não existe um instrumento de gestão específico para a orla marítima;
4. Existem várias entidades com competências para a gestão da orla marítima o que poderá provocar algum conflito de competências ou descoordenação das suas atividades;
5. A portaria de 1971, que define o território municipal está tacitamente revogada pelo n.º 8 do artigo 91 da Constituição da República de Cabo Verde;
6. O Decreto-Legislativo nº2/2007 de 19 de julho que estabelece os princípios e normas de utilização de solos e a Lei nº44/VI/2004, de 12 de julho, que estabelece o regime de utilização do domínio público marítimo contradizem-se, induzindo a interpretações dúbias e leituras diferenciadas, dentre outras, pelas razões acima apontadas;
7. Nota-se que a inexistência de portaria que regulamenta o modelo da planta de localização, por parte do Governo, conforme determina a lei, faz com que o cidadão fique à mercê da discricionariedade das Câmaras Municipais, sendo que, a não emissão da planta de localização por parte das entidades competentes impede que cidadão realize as operações urbanísticas previstas na lei;



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

8. Consta-se que a ausência de resposta/deliberação por parte dos Municípios, ao pedido de aprovação de projeto de arquitetura, no prazo de 30 dias, estabelecida na lei, contraria o disposto no Regime Jurídico de Operações Urbanísticas;
9. Verifica-se que a não emissão de Licença Administrativa, por parte dos Municípios, com fundamento na inexistência de Plano Detalhado configura uma clara violação da Lei;
10. Constata-se a inexistência do regulamento de dispensa de licença ou autorização, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística;
11. Relativamente ao caso de alegada venda de terreno, pertencente ao cidadão, por parte do Município, cabe ao cidadão invocar a nulidade da venda em causa, nos termos do Código Civil.

VI - RECOMENDAÇÕES

1. Atualização e harmonização de toda a legislação que envolve a orla marítima e sua concessão, a fim de se dissuadir todas e eventuais dúvidas quanto à aplicação do regime que envolve essa matéria;
2. Definir um plano específico para a gestão da orla marítima geral ou por ilhas;
3. Regulamentação do regime indicado em 1, conforme, resulta do artigo 35º do Decreto-Legislativo nº2/2007 de 19 de julho;



**PROVEDOR
DE JUSTIÇA**
Pelos Direitos dos Cidadãos

Avenida da China, Cidade da Praia,
CP.: 237A, República de Cabo Verde
Telefones: (+238) 260 13 34 / (+238) 260 38 30
VOIP (+238) 350 38 80
Email: info@provedordejjustica.cv
www.provedordejjustica.cv

4. Que sejam regulamentados os procedimentos para emissão de certidão matricial por parte das entidades competentes;
5. Que Governo regulamente o modelo da planta de localização;
6. Que seja regulamentado o regime de dispensa de licença ou autorização, as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização, tenham escassa relevância urbanística.

