

# Municípia no suporte à Gestão do Território

Durante os últimos 21 anos construímos uma equipa especializada em cadastro de propriedade, reunindo todos os meios técnicos necessários para internacionalizar esta experiência.

A experiência adquirida tanto em Portugal, com o desenvolvimento da Plataforma de Gestão Cadastral e o Projecto SINERGIC para os Municípios de Oliveira do Hospital e Seia, como em projectos internacionais para Timor, Cabo Verde e Moçambique, permitem-nos hoje utilizar metodologias e mitigar erros que são uma mais-valia na concretização de uma acção de cadastro no seu Município.

Ao longo dos anos adquirimos o know-how e tecnologia que nos permitem executar todo o processo de produção de bases cartográficas, desenvolver e implementar Plataformas Digitais para Gestão Cadastral ou Ordenamento Territorial, estudar e mapear riscos e formar os Quadros Institucionais na utilização das ferramentas produzidas.

## pré·di·o

#### nome masculino

1. Fazenda, herdade, propriedade rústica ou urbana imóvel.

"prédio", in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa, 2008-2020

O prédio.

O prédio?

Sim, o prédio.

Todos falamos em prédio, em prédios, em paisagens rurais ou urbanas que quando urbanizadas ou com presença de construção/transformação humana, tem prédios. Mas o que são **prédios**?

São construções em altura, divididas em fracções, com um ou mais donos, é isso? Também, mas não só!

E o que são donos de prédios? Os donos são todos aqueles que adquirem um prédio pelo seu valor económico? Sim, também. E como se documenta a aquisição do prédio? Com a titularidade. Os donos são afinal, titulares? Titular, é aquele que detém o título. O Título? Sim, o título de propriedade!

E a propriedade traz consigo o direito ao seu usufruto e a responsabilidade da sua conservação.

Confuso? Claro que sim!

Confuso de enquadrar e, aparentemente, mais complexo de mapear para cadastrar. Mas é por isso, para que todos possam usufruir e cuidar do território, que os municípios têm sentido a necessidade de integrar a gestão cadastral na prática quotidiana de ordenamento do território.

O cadastro é o "registo administrativo, metódico e atualizado, de aplicação multifuncional, no qual se procede à caracterização e identificação dos prédios existentes num determinado Território, incluindo as componentes geográfica, legal, fiscal e de propriedade" (Decreto-Lei n.º 224/2007 de 31 de Maio).

O cadastro permite a identificação dos prédios de forma inequívoca.

O prédio torna-se no elemento chave e no denominador comum para identificação e gestão das várias fracções que compõem o território.





É ao nível do prédio, urbano ou rústico, que se faz o levantamento da ocupação do solo, a identificação e categorização dos diferentes usos do solo e, desta forma, se projecta e ordena o território potenciando-o. Potenciar o território é conjugar de forma integrada no espaço e no tempo as potencialidades de gestão do uso do solo e as necessidades e desejos de quem dele usufruiu, os cidadãos. Logo, a gestão cadastral é feita por todos.

**Como?** Desde logo porque responde e articula necessidades múltiplas: o quê?, para quem?, com quem?, com o mesmo objectivo: gestão eficaz e eficiente do território. Assim, a identificação una dos prédios permite centralizar, dado a dado, todo o conhecimento existente, gerir o prédio de forma integrada (sectores público, privado e cidadãos), enquanto a informação é disponibilizada ao público para consulta. O acesso à informação é desde sempre uma realidade: qualquer pessoa tem acesso ao registo de propriedade, à titularidade do seu prédio, à responsabilidade fiscal associada ao património. Mas o acesso goza de efetiva acessibilidade do ponto de vista do usuário? Nem sempre!

Para consultar todas as informações necessárias, entidades e munícipes têm de consultar diferentes serviços, com (in)compatibilidades várias que tornam o conhecimento inacessível. E se está inacessível e não tem aplicabilidade, o mesmo é dizer que não existe!

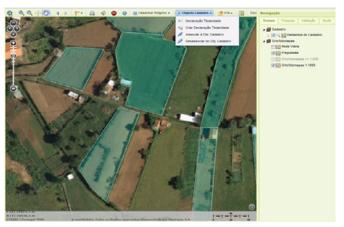
No projecto **SiNErGIC – Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral**, a Municípia desenvolveu uma plataforma tecnológica para responder a esta necessidade. Desde a sua concepção que a premissa base foi a customização da plataforma para permitir a sua adaptação à individualidade de cada realidade, independente do *software* já em utilização.

Esta premissa na construção da plataforma tecnológica é um ganho imensurável quando pensamos nas dificuldades sentidas sempre que se procura integrar ou fundir *softwares* desenvolvidos em linguagens de códigos diferentes.

A percepção desta dificuldade é um fator que muitas vezes obstaculiza e/ou impede a mudança e a adesão a soluções inovadoras, pois a migração de informação de conhecimento intra sistemas, e os riscos inerentes como a perda de informação, é um dos fatores para a não-acção, a não-tomada de decisão por parte de dirigentes e decisores.

Nenhum município, a priori, tende a aceitar a mudança e a migração como uma operação segura, mas quando a segurança é comprovadamente uma das características da ferramenta disponível, é indiscutível o reconhecimento da utilidade!

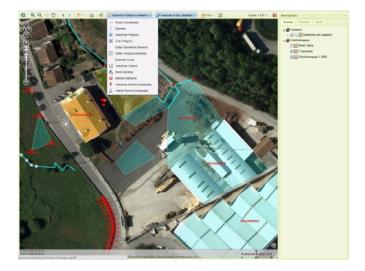




A flexibilidade da plataforma desenvolvida permite acolher a informação geométrica e alfanumérica, identificar os prédios, centralizar a informação cadastral, manter o cadastro actualizado e com isso garantir que o retrato do cadastro territorial é a cada momento a fotografia instantânea da realidade porque a informação é carregada de forma convergente numa plataforma comum de gestão, de livre acesso e sem limitação de utilizadores.

### E quais os ganhos? Identificar, saber onde está o quê, é útil? Para quem?

Para todos, porque o cadastro, e a plataforma digital de gestão, permitem alimentar o sistema e introduzir fatores de equidade fiscal ao legalizar as parcelas rústicas e urbanas, e com isso efectiva-se o direito no acesso aos serviços (abastecimento de água, fornecimento de energia, recolha de resíduos sólidos urbanos, por exemplo) e também o dever de zelo e de contribuição individual para o colectivo, através do pagamento de contribuições, taxas e impostos fundamentais para investimento no município.



Ao introduzir-se ao nível da gestão factores de ponderação que alavancam a equidade, estamos a promover territórios coesos, e a Coesão Territorial será sempre a "utopia" necessária para acalentar a missão de todos os municípios. Se assim não fosse, a missão perdia o ânimo, e ânimo (latim animus, -i, espírito, alma, opinião, intenção)\* é sinónimo de alma, e a alma do território preserva-se na unicidade das soluções encontradas.

\*in https://dicionario.priberam.org/%C3%A2nimo

#### Artigo 2.º - Conceito de prédio

- 1 Para efeitos do presente Código, prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.
- 2 Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios.
- 3 Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.
- 4 Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio. in http://bdjur.almedina.net/item.php?field=node\_id&value=490057

# Os três emblemáticos projectos

### Três projectos. Três países.

Os três maiores projectos de cadastro realizados pela Municípia revestem-se de características diferentes e são um marco ímpar no desenvolvimento e implementação dos Sistemas de Informação Cadastral.



**Local:** Oliveira do Hospital e Seia

Missão: Serviços de execução do cadastro predial

**Fases:** Cartografia de suporte > Publicitação/Sensibilização/Divulgação > Recolha de dados no terreno > Publicitação da Consulta Pública > Consulta Pública > Caracterização Definitiva

**Período de implementação:** Março de 2014 a Dezembro de 2015

**Equipa:** 97 elementos que integraram: técnicos de gabinete e de atendimento; técnicos topógrafos para execução dos levantamentos topográficos; equipa de sensibilização e divulgação; equipa de supervisão; equipa de coordenação logística e equipa de informática.

**Desenvolvimentos:** Plataforma web que garantiu a introdução de dados geográficos, alfanuméricos e a gestão efectiva de todo o trabalho, incluindo relatórios de execução, produtividades, coordenação e ainda a Consulta Pública.

**Resultados:** Foi caracterizada e cadastrada 70% da área do concelho em Oliveira do Hospital, num total de cerca de 50.000 prédios. No concelho de Seia foi caracterizada e cadastrada 62% da área do concelho, num total de cerca de 63.000 prédios.

A média por hectare de cada prédio caracterizado foi de 0.38 ha.



Local: Ilha de São Vicente, Cabo Verde

**Missão:** Reforçar o conhecimento do território, nomeadamente nos seus limites e direitos como contributo para o desenvolvimento harmonioso de Cabo Verde

**Fases:** Publicitação/Sensibilização/Divulgação > Recolha de dados no terreno > Publicitação da Consulta Pública > Consulta Pública > Caracterização Definitiva

Período de implementação: Julho de 2016 a Novembro de 2017

**Equipa:** 40 técnicos de atendimento: técnicos topógrafos para execução dos levantamentos topográficos; equipas de advogados; equipa de sensibilização, especialista em ambiente, especialista em social e género; equipa de supervisão; equipa de coordenação logística e equipa de informática.

**Desenvolvimentos:** Forte publicitação da operação com reuniões com Associações locais e com os titulares, através de outdoors, flyers, programas semanais em rádios nacionais e locais, carros de som, TV, jornais impressos e digitais e sites institucionais.

Software de recolha e integração de informação com o Registo civil, notários, conservatórias e Câmara Municipal, garantindo uma constante actualização de dados no futuro após a realização do cadastro.

**Resultados:** Caracterização de 11.024 prédios, ultrapassando em mais de 10% o objectivo inicialmente proposto.



Local: Nampula, Moçambique

Missão: Recolha de informação sobre parcelas existentes na província de Nampula

**Fases:** Publicitação/Sensibilização/Divulgação > Recolha de dados no terreno > Publicitação da Consulta Pública > Consulta Pública > Autorização para emissão dos Títulos (DUAT) pelo Governo Local > Impressões de Títulos

Período de implementação: Janeiro de 2019 a Dezembro de 2019

**Equipa:** 116 técnicos inquiridores: técnicos topógrafos para execução dos levantamentos topográficos; equipa de sensibilização, especialista em ambiente; equipa de supervisão; equipa de coordenação logística e equipa de informática.

**Desenvolvimentos:** Implementação de soluções de gestão de informação dedicadas para mitigar a inoperacionalidade existente nas soluções de informação locais existentes responsáveis pela gestão do território do Estado. Utilização do idioma local, Makwua.

**Resultados:** Recolha de informação de 149.169 parcelas.







TAGUSPARK | Av. Prof. Dr. Cavaco Silva | Edifício Ciência II - nº 11, 3° B | 2740-120 Porto Salvo | Oeiras Telf. 214 228 200 | E-mail: info@municipia.pt ww.municipia.pt





