



# INSTRUMENTOS DA GESTÃO DA PROPRIEDADE EM PORTUGAL

## INTRODUÇÃO

As terras foram sendo repartidas e delimitadas em âmbitos variados, desde povoações comunitários pré-históricas, aldeias castrejas, ou às glebas.

O arroteamento das terras para o seu melhor uso e cultivo foi desde sempre assegurado pelos homens que viviam junto delas e que, ao longo dos séculos, a foram retalhando em parcelas ou constituindo terrenos maiores ou menores, que se foram adensando, criando uma malha de áreas rústicos que cobrem, hoje, quase totalmente o território.

Os limites das terras eram definidos pelos rios, montes e vales, mais modernamente utilizaram-se marcos – que selaram as *villas* e concessões do Império Romano, que primeiro foi o primeiro a planificar o território em larga escala, com intuítos de o colonizar e explorar economicamente, ou ainda mais recente, as demarcações usadas pelos nossos primeiros reis para compensarem com honras e doações os que os ajudaram na expansão ou reconquista do território.

A partir do século XIX, quando a propriedade da terra se democratizou, os campos foram sendo retalhados e divididos sucessivamente entre os herdeiros de cada geração.

Para delimitar essas parcelas, usaram-se sinais de toda espécie: marcas em penedos, marcos de pedra ou betão, montes de pedra ou de terra, valas abertas ou arrifes, taludes, linhas de cumeadas, fiadas de árvores, macas em arvoredos. Estabelecendo-se uma hierarquia entre alguns destes símbolos, por exemplo, a *cavadela* era uma marca de estrema que se fazia através da abertura de uma cavidade no solo com cerca de 30 a 40cm de profundidade, em forma de meia lua e implantada sobre o alinhamento entre dois marcos, contudo o rigor do alinhamento era definido pela recta entre os dois marcos, as cavadelas funcionavam como auxiliares em alinhamentos longos, mas sua informação não era vinculativa. É a evolução e enraizamento destes processos que passaram de geração em geração, que estão na origem, no século XIX, do vocábulo *prédio*, como referindo-se a uma parcela de terreno apropriada pelo seu proprietário.

## O que é um prédio?

Para efeitos do Código do IMI, 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. Também se considera prédio as águas, plantações, edifícios ou construções que façam parte do património de uma pessoa singular ou colectiva, desde que tenham **autonomia económica em relação ao terreno onde se encontram implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso** ou não tenha natureza patrimonial.

Para efeitos do IMI, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

Segundo o enquadramento legal sobre a gestão da propriedade em Portugal, existem três tipos de prédios, saber:

- **Prédios Rústicos**
- **Prédios Urbanos**
- **Prédios Mistos** (Estes existem apenas sob o ponto de vista fiscal)

## O que é um prédio rústico?

São prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção, desde que estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tais como são considerados para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), ou, não tendo aquela afectação, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação.

Entende-se por aglomerado urbano os núcleos ou povoados com um mínimo de **10 fogos** e servidos por **arruamentos**.

São ainda prédios rústicos os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas, quando situados nos terrenos referidos.

**Prédio rústico:** é uma parcela delimitada de solo terrestre e as construções aí existentes que não tenham autonomia económica.

*Nota: 94% do território nacional está classificado como rústico.*

## O que é um prédio urbano?

São prédios urbanos todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos. É prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com carácter de estabilidade e permanência, assim como o terreno que lhe serviam de logradouro.

*Nota: O Código Civil não admite a classificação de prédios mistos*

A gestão da propriedade e dos prédios rústicos e urbanos, bem como dos actos que sobre eles se praticam, é feita com base em:

**Matriz das Finanças**, (Repartição De Finanças) que se divide em **matriz predial rústica** e **matriz predial urbana**, e não é mais que o inventário fiscal de todos os **prédios** rústicos e urbanos de cada freguesia e concelho.

*Nota: Cada proprietário tem o dever de comunicar, antecipada ou posteriormente, quaisquer actos de alteração das características, mudança de utilização ou titular, etc., para poder oficializar esses actos.*

**Registo Predial**, (Conservatória do Registo Predial) é o arquivo oficial onde se registam e confirmam todos os direitos de propriedade e outros

direitos e ónus sobre os imóveis, sem conhecimento actualizado do qual nenhum acto jurídico (compra, venda, hipoteca, etc.) pode ser realizado sobre um prédio rústico ou urbano, ou sobre uma parte ou fracção destes.

*Nota: São estes dois registos que fazem a confirmação da propriedade e dos direitos sobre os **prédios**, sem a sua existência os actos jurídicos, a posse e a gestão dos bens imóveis. (prédios) seria um processo pouco seguro.*

**Informação elaborada com base na legislação em vigor / Janeiro de 2013**

Elaborado Por: João Nunes