

# Sistema de gestão do cadastro predial em Cabo Verde

## *Sistema de gestión del catastro predial en Cabo Verde*

### *Land registry management system in Cape Verde*

#### Resumo

O Sistema de Gestão de Cadastro Predial surge como uma necessidade incontestável no cenário contemporâneo de desenvolvimento territorial. Cabo Verde, inserido nesse contexto, não pode ignorar essa necessidade do conhecimento de seu território. A demanda por um sistema de gestão de cadastro predial que abranja todas as suas ilhas reflete essa abordagem. Isso significa que não se trata apenas de criar um cadastro predial simples, mas, sim de estabelecer um sistema que possa atender a diversas finalidades e necessidades, incluindo a gestão eficiente do território e a garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias. O sistema de gestão de cadastro é a base de todas as informações relativas à propriedade, as terras e aos ativos territoriais. Tradicionalmente, essa gestão envolve uma variedade de sistemas fragmentados, frequentemente desvinculados entre si e operando isoladamente. Nos últimos anos, comprovamos uma mudança profunda no cenário da gestão territorial e no manejo de informações relacionadas à propriedade e ao território. A transformação digital tem sido um suporte relevante para um novo paradigma da gestão cadastral, centrado na integração, interoperabilidade de sistemas e adoção de novas tecnologias. Nesse contexto, a implementação do cadastro predial, seguido de criação de um sistema de gestão, constitui um instrumento basilar para o planejamento e gestão socioeconômico sustentável do território.

**Palavras-chave:** cadastro predial; sistema de gestão; tecnologia; desenvolvimento territorial.

#### Abstract

*The Land Registry Management System emerges as an undeniable necessity in the contemporary scenario of territorial development. Cape Verde, inserted in this context, cannot ignore this need for knowledge of its territory. The demand for a land registry management system that covers all its islands reflects this approach. It means that it is not just a matter of creating a simple land registry, but establishing a system that can meet various purposes and needs, including efficient land management and ensuring legal security in real estate transactions. The registry management system is the basis for all information related to property, land, and territorial assets. Traditionally, this management involves a variety of fragmented systems that are often disconnected from each other and operate in isolation. In recent years, we have witnessed a profound change in the landscape of land management and in the handling of information related to property and territory. Digital transformation has been a crucial factor in a new cadastral management paradigm, focusing on integration, interoperability of systems, and adoption of new technologies. In this context, the implementation of the land registry, followed by the creation of a management system, constitutes a fundamental instrument for the sustainable socioeconomic planning and management of the territory.*

**Keywords:** land registry; management system; technology; territorial development.

**Maria de Fátima Jesus Rocha Fernandes**

Universidade Jean Piaget  
de Cabo Verde, Praia, Cabo Verde

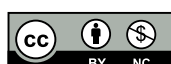
fatimarochafernandes@gmail.com



**Bruno Gonçalves**

Instituto Politécnico de  
Bragança, Bragança,  
Portugal

bruno.goncalves@ipb.pt



## Resumen

*El Sistema de Gestión del Catastro Predial surge como una necesidad incuestionable en el escenario contemporáneo del desarrollo territorial. Cabo Verde, inserto en este contexto, no puede ignorar la importancia del conocimiento de su propio territorio. La demanda de un sistema de gestión catastral que abarque todas sus islas refleja dicha necesidad. Esto implica que no se trata únicamente de crear un catastro predial simple, sino de establecer un sistema capaz de responder a múltiples finalidades y exigencias, entre ellas la gestión eficiente del territorio y la garantía de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. El sistema de gestión catastral constituye la base de toda la información relativa a la propiedad, las tierras y los activos territoriales. Tradicionalmente, esta gestión ha implicado una variedad de sistemas fragmentados, frecuentemente desvinculados entre sí y operando de manera aislada. En los últimos años, se ha evidenciado un cambio profundo en el panorama de la gestión territorial y en el manejo de la información relacionada con la propiedad y el territorio. La transformación digital ha representado un apoyo relevante para un nuevo paradigma de gestión catastral, centrado en la integración, la interoperabilidad de los sistemas y la adopción de nuevas tecnologías. En este contexto, la implementación del catastro predial, seguida de la creación de un sistema de gestión, constituye un instrumento fundamental para la planificación y la gestión socioeconómica sostenible del territorio.*

**Palabras clave:** catastro predial; sistema de gestión; tecnología; desarrollo territorial.

## 1 Introdução

Cabo Verde é um pequeno Estado insular situado na costa ocidental de África, composto por dez ilhas e caracterizado por uma área territorial limitada e grande pressão sobre o uso do solo. Nesse contexto, a gestão do território é um desafio estratégico para o desenvolvimento nacional. Um sistema de cadastro predial é um conjunto organizado de informações sobre os imóveis, seus proprietários e limites, que permite garantir a segurança jurídica e apoiar o planeamento urbano e rural. O presente artigo tem como objetivo analisar o estado atual do sistema de gestão do cadastro predial em Cabo Verde e propor melhorias que contribuam para uma gestão territorial mais eficiente, transparente e sustentável.

A necessidade de estabelecer um Sistema de Cadastro Predial surge como um elemento condicionante no atual cenário de desenvolvimento territorial. Cabo Verde, inserido nesse contexto, não pode ignorar tal condicionamento, pois a precisão e a abrangência do conhecimento sobre o seu território constituem fatores fundamentais e indiscutíveis para sustentar qualquer projeto de intervenção e desenvolvimento.

Esta constatação, corroborada por Fernandes (1989), evidencia que a terra e o solo são, de forma inelutável, os fundamentos primordiais sobre os quais se projetam e consolidam o desenvolvimento económico e social de um país. A necessidade de um cadastro multifuncional e a sua progressiva implementação em todas as ilhas de Cabo Verde reforçam essa perspetiva. No livro de Chamusca e Bento-Gonçalves (2023), destaca-se que a transição digital, a transição ecológica e a procura pela sustentabilidade têm vindo a acentuar a importância do conhecimento como suporte à tomada de decisão em um mundo onde fenómenos globais, por vezes imprevisíveis, desempenham um papel determinante.

O presente estudo sublinha a relevância crítica de um sistema de gestão de cadastro predial na era da transformação digital. Tal sistema não apenas responde às exigências tecnológicas contemporâneas, como também desempenha um papel essencial no desenvolvimento sustentável do território. O artigo encontra-se estruturado em três partes interligadas, de forma a demonstrar uma perspetiva evolutiva que vai do estado atual até à proposta apresentada.

## 2 Metodologia

Este estudo adota uma abordagem metodológica mista, combinando pesquisa documental e entrevistas semiestruturadas para analisar, de forma abrangente, as teorias e práticas subjacentes ao sistema de gestão do cadastro predial em Cabo Verde.

A pesquisa documental envolveu a revisão de literatura académica, relatórios institucionais, documentos oficiais e outras fontes secundárias relevantes. Essa revisão possibilitou a criação de um estado da arte,

forneendo uma base teórica sobre a evolução e os desafios da gestão cadastral, bem como sobre as melhores práticas nacionais em sistemas de cadastro predial. A análise documental incluiu a identificação de marcos legais, políticas públicas e inovações tecnológicas pertinentes ao contexto cabo-verdiano.

Complementarmente, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com diferentes atores institucionais envolvidos na gestão de terras em Cabo Verde, incluindo representantes de órgãos governamentais, profissionais do setor imobiliário e especialistas em tecnologia da informação. As entrevistas semiestruturadas foram escolhidas por sua capacidade de proporcionar uma compreensão profunda das práticas atuais e dos desafios enfrentados pelas instituições, permitindo explorar tópicos específicos enquanto mantinha a flexibilidade para emergirem percepções relevantes não previstas inicialmente. As questões abordadas nas entrevistas incluíram aspectos técnicos, operacionais e estratégicos da gestão cadastral, bem como as percepções sobre a eficácia das práticas atuais e as necessidades de melhorias.

A análise dos dados coletados nas entrevistas foi realizada por meio de técnicas de análise de conteúdo, permitindo a identificação de padrões e temas recorrentes. Essa análise foi interessante para entender as nuances e complexidades das práticas de gestão cadastral em Cabo Verde, bem como para identificar as potencialidades e desafios na implementação de um sistema integrado e interoperável.

A hipótese de que, a implementação de um sistema de gestão de cadastro predial em Cabo Verde é essencial para o desenvolvimento sustentável do território, proporcionando uma base integrada e interoperável de informações que apoie a gestão eficiente, a segurança jurídica nas transações imobiliárias e o planejamento socioeconômico do país.

Partindo desse pressuposto, o artigo desenvolve a tese de que é emergente a necessidade de um sistema de cadastro predial que vá além do mero registro de propriedades e terras. Esse sistema deve suportar a administração unificada do território, garantindo segurança jurídica através da adoção de tecnologias de Sistema de Informação Geográfica (SIG). A integração dessas tecnologias possibilita a criação de uma infraestrutura eficiente e confiável de dados espaciais, essencial para a gestão territorial moderna e para a promoção do desenvolvimento.

O estudo inicia com a contextualização histórica e a evolução do cadastro predial em Cabo Verde, destacando a transição de um enfoque fiscal restrito para uma abordagem mais abrangente e integrada. Em seguida, explora o contexto atual da gestão cadastral, enfocando a arquitetura de dados e a interoperabilidade dos sistemas como elementos cruciais do novo paradigma de gestão cadastral. A terceira parte do estudo identifica as potencialidades e as oportunidades inerentes a esse novo paradigma, analisando como a implementação de tecnologias avançadas, como SIG e *blockchain*, pode melhorar a eficiência e a transparência na gestão territorial.

A análise dos resultados obtidos a partir das entrevistas e da pesquisa documental destaca os pontos fortes e as áreas que necessitam de melhorias no sistema atual de gestão cadastral. O estudo conclui com recomendações específicas para a implementação de um sistema integrado e interoperável, incluindo sugestões para políticas públicas, investimentos em infraestrutura tecnológica e programas de capacitação.

A adoção desse novo sistema é apresentada como relevante não apenas para a segurança jurídica e a eficiência administrativa, mas também para o desenvolvimento territorial, social e econômico sustentável de Cabo Verde.

Este estudo adota uma abordagem metodológica mista, de natureza qualitativa e exploratória, combinando pesquisa documental e entrevistas semiestruturadas. Essa combinação permite analisar de forma abrangente as teorias, práticas e desafios relacionados ao sistema de gestão do cadastro predial em Cabo Verde.

A pesquisa documental envolveu a revisão de literatura acadêmica, relatórios institucionais, documentos oficiais e outras fontes secundárias relevantes. O objetivo foi construir um estado da arte que servisse de base teórica para compreender a evolução e os desafios da gestão cadastral, bem como identificar boas práticas internacionais aplicáveis ao contexto cabo-verdiano. Foram analisados marcos legais, políticas públicas e inovações tecnológicas associadas ao cadastro predial, com destaque para documentos produzidos pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT), pelo Núcleo Operacional para a Sociedade de Informação (NOSi, 2018) e pelo programa Millennium Challenge Account Cabo Verde (MCA-CV).

Complementarmente, realizaram-se entrevistas semiestruturadas com atores institucionais diretamente envolvidos na gestão de terras e propriedades. Entre os participantes, incluíram-se representantes de órgãos governamentais, técnicos municipais, profissionais do setor imobiliário e especialistas em tecnologia da informação.

As entrevistas foram escolhidas visando proporcionar uma compreensão profunda das práticas atuais e dos desafios enfrentados pelas instituições, mantendo flexibilidade para emergirem percepções não previstas inicialmente. As questões abordaram dimensões técnicas, operacionais e estratégicas da gestão cadastral, além das percepções dos entrevistados sobre a eficácia das práticas vigentes e as necessidades de modernização.

Os dados provenientes das entrevistas foram tratados através da análise de conteúdo (Bardin, 2011), com o intuito de identificar padrões e temas recorrentes. Essa técnica permitiu compreender as nuances e complexidades das práticas de gestão cadastral em Cabo Verde, revelando potencialidades e desafios para a implementação de um sistema integrado e interoperável. A triangulação entre dados documentais e testemunhos institucionais garantiu a validade e a coerência analítica dos resultados obtidos.

Parte-se da hipótese de que a implementação de um sistema de gestão de cadastro predial em Cabo Verde é essencial para o desenvolvimento sustentável do território, ao fornecer uma base integrada de informações que suporte a gestão eficiente, a segurança jurídica nas transações imobiliárias e o planeamento socioeconómico do país.

Dessa forma, o artigo estrutura-se em três etapas analíticas:

- Contextualização histórica e evolução do cadastro predial, evidenciando a transição de um enfoque fiscal para uma abordagem integrada;
- Análise do contexto atual e da arquitetura de dados do sistema, destacando a interoperabilidade como elemento central;
- Identificação de potencialidades e oportunidades, especialmente com a introdução de tecnologias emergentes como SIG e *blockchain*, que reforçam a eficiência e a transparência da gestão territorial.

A metodologia adotada permite compreender a gestão cadastral cabo-verdiana sob uma perspetiva institucional, tecnológica e jurídica, articulando os resultados obtidos com recomendações práticas para a consolidação de um sistema de gestão cadastral integrado e sustentável. A adoção desse novo sistema é considerada estratégica não apenas para a segurança jurídica e a eficiência administrativa, mas também para o desenvolvimento territorial e socioeconómico de Cabo Verde.

### 3 Resultados

#### 3.1 Contexto histórico

Historicamente, o cadastro limitava-se a inventários documentais de propriedades, com finalidades essencialmente fiscais.

Ao longo do tempo, tem-se debatido a necessidade de desenvolver um cadastro predial abrangente em todos os municípios de Cabo Verde, capaz de assegurar confiabilidade técnica na gestão territorial e de responder a múltiplas finalidades, como a administração eficiente do território, a segurança jurídica nas transações imobiliárias e o planeamento e ordenamento territorial.

No contexto jurídico cabo-verdiano, a transferência de propriedade ocorre por meio de contrato de compra e venda, formalizado por escritura pública no Cartório Notarial (CN), sendo posteriormente necessário o registo no Registo Predial para que o ato tenha validade legal. Antes desta etapa, é exigida uma certidão de registo matricial, emitida pelas Câmaras Municipais. Essa dualidade de procedimentos gera incerteza jurídica e, teoricamente, pode permitir a transferência do mesmo imóvel a diferentes compradores, comprometendo a fiabilidade e a transparência do sistema cadastral.

Como mostra a Figura 1, o sistema de registo de propriedades em Cabo Verde é complexo e envolve diversas instituições, enfrentando constrangimentos de várias ordens. O sistema é predominantemente analógico e baseia-se em documentos em papel, o que torna os processos morosos, dispendiosos e ineficientes.

Figura 1. O sistema de registo de propriedades em Cabo Verde.



Fonte: Property Rights and Land Management Design Document – Version 1, 2018

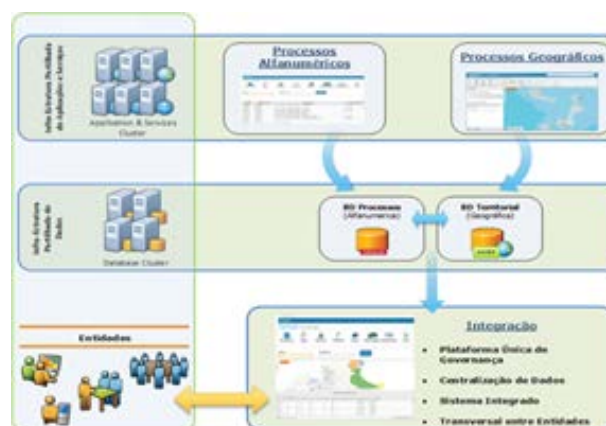
Nas zonas rurais, os problemas relacionados com o registo da propriedade são ainda mais acentuados. Uma grande parte dos terrenos nessas áreas não possui documentos formais que atestem os direitos dos seus ocupantes. As transferências de direitos por herança raramente são comunicadas às autoridades competentes. Assim, é comum que uma pessoa ocupe uma parcela de terra que, embora pertença a si e aos seus irmãos, continue registada em nome de um antepassado, o que a impede de defender os seus direitos perante uma eventual expropriação pelo Estado ou ações de terceiros. Além disso, a falta de delimitação clara dos limites entre propriedades constitui uma fonte potencial de conflitos.

Um dos principais desafios consiste na construção de uma base de dados cadastral por meio de várias etapas, incluindo a digitalização, indexação e conversão dos registros em papel de registros prediais e matriciais digitais. Esse processo implica a criação de um repositório digital centralizado, permitindo que todas as informações sobre propriedades sejam pesquisáveis e acessíveis eletronicamente.

Tal sistema visa facilitar os procedimentos de registo, garantir maior transparência e agilizar o acesso à informação por parte das instituições, nomeadamente o sistema judicial, promovendo uma resolução mais célere dos processos jurídicos.

Atualmente, Cabo Verde encontra-se a implementar um sistema de informação cadastral, marcado pela transição do analógico para o digital e pela desmaterialização dos processos administrativos. Esse empreendimento representa não apenas um desafio técnico e operacional significativo, mas também um compromisso com a inovação tecnológica, orientado para a otimização da gestão territorial. A transição envolve a migração dos registos físicos para formatos eletrónicos, com o objetivo de melhorar a eficiência administrativa e reforçar a eficácia na gestão do território.

Figura 2. Modelo organizativa de coleta e armazenamento de dados.



Fonte: Property Rights and Land Management Project. Design Document. 2018

Conforme sublinha Fernandes (2007), o cadastro predial ultrapassa a sua função meramente fiscal, assumindo-se como uma ferramenta essencial para a promoção do desenvolvimento territorial, social e



econômico. O seu propósito fundamental consiste em identificar e descrever os edifícios e as parcelas de terreno, integrando dimensões legais, fiscais e geométricas.

### 3.2 Contexto atual

O modelo concebido para a criação do cadastro predial foi projetado de forma a simplificar a integração e a comunicação entre as diversas bases de dados provenientes de diferentes sistemas. Essa estratégia visa não apenas unificar os procedimentos, mas também concentrá-los numa única interface pública, proporcionando uma experiência mais eficiente, acessível e transparente.

A perspectiva subjacente consiste na criação de uma plataforma centralizada, na qual cidadãos e demais utilizadores possam aceder a todas as informações e funcionalidades relacionadas com o cadastro de forma conveniente e intuitiva. Tal abordagem não só otimiza os processos de consulta e interação, como também promove uma maior transparência e acessibilidade dos dados cadastrais.

Desse modo, arquitetou-se um modelo de gestão do sistema cadastral, suportado por uma plataforma tecnológica designada Land Management Information Transaction System (LMITS). Trata-se de um sistema que permite às Câmaras Municipais, Notários e Serviços de Registo realizar operações sobre terrenos de forma integrada, com base em informações previamente cadastradas e apoiadas pela tecnologia de Sistema de Informação Geográfica (SIG).

O LMITS foi desenvolvido pela Entidade Pública Empresarial NOSi, E.P.E. (Núcleo Operacional da Sociedade de Informação de Cabo Verde), em parceria com o Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT), com financiamento do Millennium Challenge Account – Cabo Verde (MCA-CV), e com a colaboração das Câmaras Municipais e da Direção-Geral dos Registos, Notariado e Identificação (DGRNI).

A base tecnológica do sistema assenta no *framework* Integrated Government Resource Planning Web (IGRP-Web), utilizado pelo NOSi no desenvolvimento de soluções integradas e corporativas, de modo a garantir uma melhor governação eletrónica.

O *framework* IGRP-Web foi desenvolvido segundo a arquitetura Model-View-Controller (MVC), conforme ilustra a Figura 3. Essa arquitetura assegura uma separação clara entre as diferentes camadas do sistema, distinguindo a interface (*view*), a camada de negócio (*controller*) e a camada de dados (*model*), o que contribui para uma maior modularidade, manutenção e escalabilidade do sistema. O objetivo central deste modelo reside na unificação dos procedimentos, através da obtenção de uma visão integrada sustentada pelo conceito de *one-stop shop* (balcão único).

Figura 3. Arquitetura Model-View-Controller, utilizado pelo Framework IGRP-Web.



Fonte: Adaptado de: NOSi - igrpweb, 2018

Os sistemas de gestão cadastral assumem um papel fundamental no contexto da administração das informações relativas a propriedades e terrenos. Esses sistemas, dotados de um amplo espectro de aplicações, abrangem diversas áreas de atuação, nomeadamente:

- Registo de propriedade: os sistemas de gestão de registos de propriedade constituem instrumentos essenciais para o registo de informações substanciais sobre os imóveis, incluindo elementos como geolocalização, dimensões, limites territoriais e titulares de direitos;
- Gestão de transações: desempenham um papel preponderante ao simplificar e agilizar as transações imobiliárias, assegurando que todas as partes envolvidas tenham acesso a registos permanentemente atualizados;

- Prevenção de conflitos: através da manutenção de registos íntegros e continuamente atualizados, esses sistemas contribuem para a mitigação de litígios relacionados com a delimitação de propriedades e outras questões fundiárias;
- Cobrança de impostos: as autoridades fiscais utilizam esses sistemas para avaliar o valor patrimonial dos imóveis e, conseqüentemente, determinar a carga tributária correspondente;
- Desenvolvimento de políticas públicas: a recolha sistemática de dados cadastrais constitui um instrumento fundamental para a formulação de políticas públicas relacionadas com o planeamento e o desenvolvimento territorial, tanto urbano como rural;
- Apoio ao investimento: investidores e empreendedores encontram nos registos de propriedade uma fonte fidedigna de informação, permitindo-lhes tomar decisões mais seguras e fundamentadas de investimento.

Atualmente, o Cadastro Predial encontra-se estruturado e integrado em quatro ilhas de Cabo Verde, nomeadamente: Sal, Boa Vista, Maio e São Vicente (com exceção da cidade do Mindelo).

O Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) desempenha um papel central na gestão do Cadastro Predial, enquanto o Cartório Notarial (CN) é responsável pelas funções de registo, notariado e identificação civil.

As Câmaras Municipais assumem a gestão matricial, bem como a administração dos bens públicos e privados municipais. Por sua vez, a Conservatória do Registo Predial é o órgão encarregado da inscrição, retificação, averbamento, atualização cadastral e atribuição do Número de Identificação Predial (NIP).

Por fim, a Direção-Geral do Património e da Contratação Pública (DGPCP) tem a responsabilidade de organizar e atualizar a base de dados de gestão patrimonial do Estado, assegurando igualmente a regularização fundiária.

### 3.3 Interoperabilidade do Sistema

A plataforma LMITS assegura as principais funcionalidades de gestão e interage com sistemas complementares concebidos para responder aos desafios associados aos processos de gestão e transação de propriedades.

Entre esses sistemas, destacam-se:

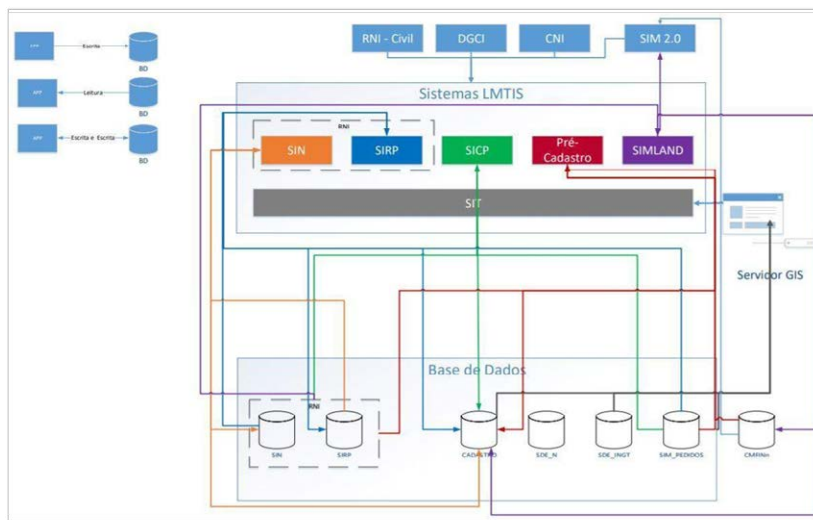
- Sistema de Informação Municipal (SIM): utilizado e gerido pelas Câmaras Municipais, com foco na administração territorial e na gestão de bens públicos e privados municipais;
- Sistema de Informação do Notariado (SIN): utilizado e gerido pelos Cartórios Notariais Públicos, permitindo o registo e a tramitação digital de atos notariais;
- Sistema de Informação do Registo Predial (SIRP): utilizado e gerido pelas Conservatórias do Registo Predial, responsável pelo tratamento e atualização dos registos de propriedade;
- Sistema de Informação do Cadastro (SIC): utilizado pelo Instituto Nacional de Gestão do Território (INGT) e por outras entidades envolvidas na gestão e transação de propriedades, garantindo a integração dos dados cadastrais;
- Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE): utilizada e gerida pelo Instituto Nacional de Gestão do Território, assegurando a integração e a partilha de informação geoespacial entre diferentes sistemas e instituições;
- Land Management Information Transaction System (LMITS): utilizado pelas entidades executoras dos cadastros e pelo INGT, servindo como plataforma central de coordenação e interoperabilidade entre todos os sistemas referidos.

A Figura 4 ilustra a arquitetura de funcionamento do LMITS em articulação com os sistemas complementares, evidenciando a partilha de dados e a execução integrada dos processos relacionados com a gestão e a transação de propriedades.

A Figura 4 destaca, igualmente, que a interoperabilidade entre os sistemas de gestão cadastral constitui um elemento essencial para o aumento da eficiência e da eficácia das operações cadastrais.

A implementação de padrões abertos revela-se determinante para facilitar a troca de dados entre diferentes sistemas, permitindo uma integração mais simples e fluida e um processamento de informação mais ágil e fiável.

Figura 4. Modelo da interoperabilidade retirada de Land Management Information Transaction System.



Fonte: Adaptado de: NOSi - LMTIS, 2018

É importante salientar a relevância da qualidade dos dados, uma vez que esta constitui a garantia da utilidade e fiabilidade das informações partilhadas.

As Interfaces de Programação de Aplicações (APIs) desempenham um papel central nesse contexto, pois permitem que outros sistemas acessem e utilizem os dados de forma controlada e segura, ampliando o seu alcance, interoperabilidade e valor informacional.

A interoperabilidade nos sistemas de gestão exerce um impacto significativo em várias dimensões organizacionais, nomeadamente:

- Eficiência operacional: permite que diferentes sistemas de gestão comuniquem entre si, eliminando redundâncias e entradas manuais de dados, o que resulta em poupança de tempo e recursos;
- Tomada de decisão: proporciona aos gestores uma visão mais abrangente e precisa das operações, favorecendo decisões mais informadas e estratégicas;
- Colaboração: facilita a comunicação e o trabalho conjunto entre departamentos ou instituições, através da partilha eficaz de informação;
- Inovação: promove o desenvolvimento de novas aplicações e serviços baseados em dados existentes, potenciando soluções criativas e tecnológicas;
- Conformidade: contribui para o cumprimento de normas e regulamentos, uma vez que facilita a partilha, validação e auditoria das informações.

Além disso, a inclusão de metadados completos e normalizados assegura uma compreensão contextual adequada dos dados, permitindo a sua utilização eficaz e sustentável.

Desse modo, a interoperabilidade revela-se um componente indispensável para maximizar o valor e a funcionalidade dos sistemas de gestão do cadastro predial, reforçando a transparência, eficiência e integridade na administração territorial.

### 3.4 Potencialidades do novo paradigma de gestão cadastral

No atual cenário de transformação digital e evolução tecnológica, emerge um novo paradigma de gestão do cadastro predial, caracterizado pela sua complexidade e abrangência sistémica.

Coloca-se, assim, uma questão central: qual é a verdadeira dimensão das potencialidades desta mudança de paradigma?



O novo modelo de gestão cadastral transcende a mera recolha e armazenamento de informações sobre propriedades e terrenos. Esse paradigma incorpora uma integração multidimensional de dados, reunindo e correlacionando informações dispersas provenientes de diferentes domínios, como o registo de propriedade, a gestão de transações, a prevenção de conflitos, a cobrança de impostos, o desenvolvimento de políticas públicas e o apoio ao investimento, tudo sustentado por uma plataforma de Sistema de Informação Geográfica (SIG).

Essa sinergia de dados proporciona uma visão matricial e abrangente das propriedades, permitindo análises mais aprofundadas e processos de tomada de decisão baseados em informação transparente, fiável e atualizada.

A abordagem *one-stop shop* (balcão único) – ilustrada na Figura 5 – centraliza os procedimentos administrativos e promove a acessibilidade, oferecendo um atendimento unificado e eficiente ao público, com acesso rápido e simplificado às informações cadastrais.

A interoperabilidade entre sistemas, como o Sistema de Informação Municipal (SIM), o Sistema de Informação do Notariado (SIN), o Sistema de Informação do Registo Predial (SIRP) e outros sistemas complementares, potencia a eficiência operacional, elimina redundâncias e amplia a capacidade de coordenação institucional.

Dessa forma, os gestores públicos e institucionais passam a dispor de uma visão integrada e holística das operações, o que contribui para uma gestão territorial mais informada, transparente e estratégica.

Figura 5. Ilhas de Maio, Boa Vista, Sal e S. Vicente com sistema Cadastral.



Fonte: Imagem obtida do IDECV.CV, 2018.

Em síntese, o novo paradigma de gestão do cadastro predial em Cabo Verde representa muito mais do que uma modernização tecnológica: trata-se de uma transformação estrutural na forma como o território é administrado e compreendido. A integração entre instituições, sistemas e bases de dados promove maior transparência, eficiência e fiabilidade nos processos, ao mesmo tempo que fortalece a governança eletrônica e estimula o desenvolvimento sustentável. Esse modelo inovador consolida as bases para uma gestão territorial inteligente, centrada na interoperabilidade, na acessibilidade e na valorização do conhecimento como suporte estratégico à decisão pública.

#### 4 Conclusões

A adoção de um novo modelo de gestão do cadastro predial em Cabo Verde trouxe melhorias significativas não apenas na eficiência das transações imobiliárias, mas também no incentivo ao desenvolvimento territorial. O sistema de gestão do cadastro predial passou a ser reconhecido como uma ferramenta estratégica para orientar políticas públicas, atrair investimentos e sustentar processos de tomada de decisão informada, em consonância com os princípios do desenvolvimento sustentável.

O atual sistema de registo de propriedades em Cabo Verde, excetuando as ilhas da Boavista, Sal, Maio e São Vicente (com exceção do centro do Mindelo), continua a enfrentar diversos desafios multifatoriais, caracterizando-se por ser predominantemente analógico e baseado em documentação em papel, o que torna os processos lentos, complexos e dispendiosos. Nas áreas rurais, a falta de delimitação clara dos limites entre propriedades continua a gerar conflitos e incertezas jurídicas.

Para superar esses desafios de forma abrangente, torna-se essencial estender a solução a todas as ilhas do país, mediante a criação de uma base de dados digital unificada. Este processo implica etapas cruciais como a digitalização, indexação e armazenamento eletrónico dos registos prediais e matriciais.

A plataforma Land Management Information Transaction System (LMITS) desempenha um papel central enquanto sistema de gestão de base de dados, possibilitando a interação integrada entre vários sistemas complementares, nomeadamente o Sistema de Informação Municipal (SIM), o Sistema de Informação do Notariado (SIN), o Sistema de Informação do Registo Predial (SIRP), o Sistema de Informação do Cadastro (SIC) e a Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE). Essa abordagem multidimensional de integração de dados proporciona uma visão matricial e abrangente das propriedades no território nacional.

O presente estudo centrou-se sobretudo nos aspetos institucionais, não aprofundando a análise junto dos utilizadores finais dos serviços. Contudo, com base nas informações fornecidas pelos atores institucionais, foi possível observar melhorias significativas nos processos que impactam diretamente os cidadãos. A interoperabilidade assegurada pela plataforma LMITS tem desempenhado um papel determinante nesse contexto, permitindo respostas mais rápidas e eficazes às solicitações dos clientes.

Como consequência, o tempo médio de resposta às demandas dos cidadãos foi substancialmente reduzido, estimando-se uma poupança de, pelo menos, um terço do tempo anteriormente despendido. Esse aumento da eficiência e da celeridade processual beneficia não só as instituições e os cidadãos, mas também reforça a confiança no sistema de gestão cadastral.

A transição para um novo paradigma de gestão do cadastro predial em Cabo Verde visa não apenas promover o desenvolvimento territorial, mas também fortalecer a governação eletrónica, garantindo uma administração pública mais eficiente, transparente e ágil. Essa transformação representa um marco essencial na modernização da gestão territorial, abrangendo diversas dimensões da governação e da administração pública.

Adicionalmente, a abordagem de “balcão único” (*one-stop shop*) promove a centralização e a acessibilidade da informação, facilitando o acesso de cidadãos e investidores aos dados cadastrais e imobiliários. Essa centralização contribui não apenas para acelerar as transações imobiliárias, mas também para prevenir conflitos e melhorar a formulação de políticas públicas.

Em suma, a transição para um sistema moderno e integrado de gestão do cadastro predial em Cabo Verde revelou-se fundamental para o desenvolvimento territorial e indispensável para o fortalecimento da governação eletrónica. Esse novo paradigma assegura que o Estado possa oferecer serviços públicos eficazes, transparentes e acessíveis, consolidando uma transformação digital estruturante na administração pública e no planeamento territorial.

Concluindo, a implementação de um sistema de gestão do cadastro predial mais eficiente e moderno constitui um passo decisivo e um fator condicionante no cenário de desenvolvimento territorial contemporâneo de Cabo Verde.

## Referências

BARDIN, L. **Análise do conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 2011.

CHAMUSCA, P.; BENTO-GONÇALVES, A. **Os desafios (geográficos) da governação territorial**. Braga: UMinho Editora, 2023. DOI: <https://doi.org/10.21814/uminho.ed.70>

FERNANDES, C. Criação e operacionalização do serviço nacional de cartografia e cadastro. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE O CADASTRO RÚSTICO E URBANO MULTIFUNCIONAL, 1989, Aveiro. **Anais** [...]. Aveiro: Universidade de Aveiro, 1989. p. 295–317.

FERNANDES, M. F. **Sistema de informação geográfica na gestão do cadastro urbano municipal aplicado ao município da Praia**. 2007. Dissertação (Mestrado em Ciencia e Sistemas de Informação Geográfica) – Instituto Superior de Estatística e Gestão de Informação, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, 2007. Disponível em: <https://run.unl.pt/bitstream/10362/2402/1/TSIG0038.pdf>. Acesso em: 5 set. 2025.

IDECV. Disponível em: <https://idecv.gov.cv/search>. Acesso em: 5 set. 2025.

NÚCLEO OPERACIONAL PARA A SOCIEDADE DE INFORMAÇÃO. **IGRPWeb**: funcionamento de aplicações e páginas, © 2018-2025. Qualidade, agilidade e confiança para o seu negócio. Disponível em: <https://www.nosi.cv/-igrp-web>. Acesso em: 19 set. 2025.

SILVA, J. **Design de interação e usabilidade em sistemas de informação**. 2011. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Departamento de Eletrónica, Telecomunicações e Informática, Universidade de Aveiro, 2011.

TASK FORCE. **Property rights and land management project**: design document. Ministério das Finanças, 2011.

## Sobre os autores

---

### Fátima Fernandes

Doutoranda em Desenvolvimento e Sustentabilidade Global pela Universidade Jean Piaget de Cabo Verde, com investigação focada na modernização de sistemas de informação territorial e na melhoria da eficiência dos processos cadastrais. Possui Mestrado em Ciências e Sistemas de Informação Geográfica, com especialização em Cadastro Predial, pela Universidade Nova de Lisboa, e formação superior em Engenharia Cartográfica e Geografia – Ordenamento do Território. Acumula 35 anos de experiência técnico-operacional e estratégica nas áreas de cartografia, geodesia, geoprocessamento, infraestrutura de dados espaciais e gestão de sistemas cadastrais.

### Bruno Gonçalves

Doutor em Ciências da Educação com Especialidade em Tecnologia Educativa, Mestre em TIC na Educação e Formação e Licenciado em Informática de Gestão. Exerce funções de professor adjunto convidado na Escola Superior de Educação do Instituto Politécnico de Bragança. É membro integrado do Centro de Investigação Transdisciplinar em Educação e Desenvolvimento (CITeD) do Instituto Politécnico de Bragança. Dedica-se à investigação científica em vários domínios de atuação relacionados com as ciências da educação, as tecnologias educativas, a formação docente, a inclusão e a inovação digital.

---

### Como citar:

FORTES, Maria de Fátima Jesus Rocha Fernandes; GONÇALVES, Bruno. Sistema de gestão do cadastro predial em Cabo Verde. **Rev. Tecnol.**, Fortaleza, v. 46, p. 1-11, 2025. DOI: <https://doi.org/10.5020/23180730.2025.15370>

**Aceito em:** 14/10/2025

**Avaliado em:** 20/04/2025