



crlisboa

## e-PUBLICAÇÃO

# Registo Predial

## REGIME JURÍDICO DO CADASTRO PREDIAL

(Decreto-Lei n.º 72/2023)



FORMADORA

**Eugénia Amaral**

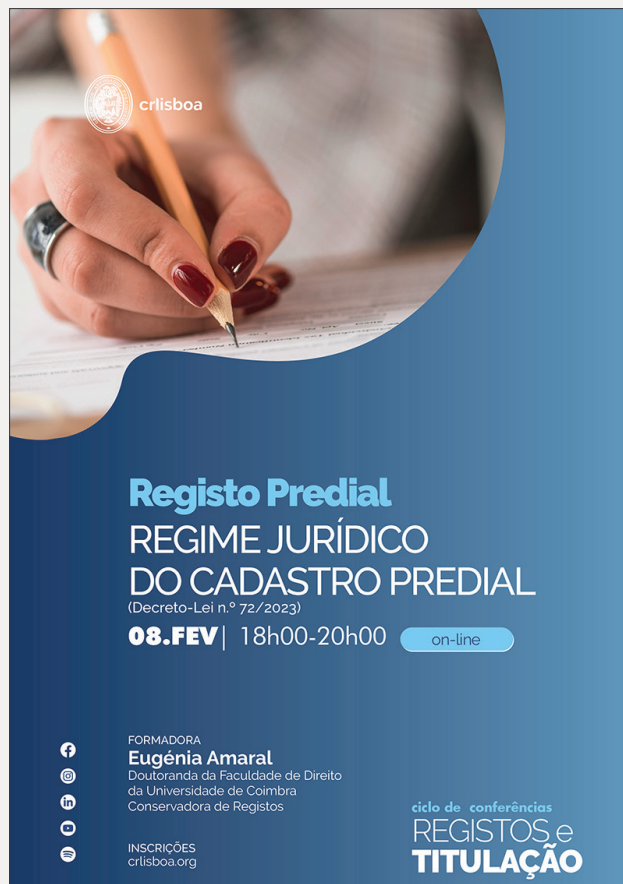
Doutoranda da Faculdade de Direito  
da Universidade de Coimbra  
Conservadora de Registos

ciclo de conferências

REGISTOS e  
**TITULAÇÃO**

**conferência**

REGIME JURÍDICO DO  
CADASTRO PREDIAL



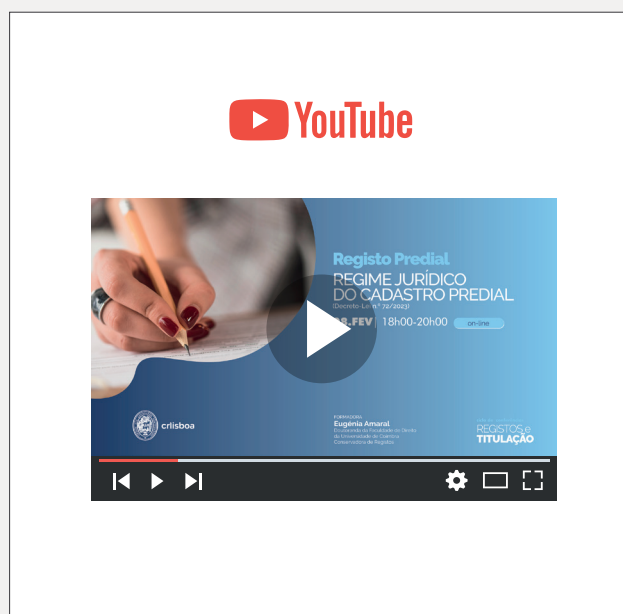
**Registo Predial**  
REGIME JURÍDICO  
DO CADASTRO PREDIAL  
(Decreto-Lei n.º 72/2023)  
**08.FEV** | 18h00-20h00 on-line

FORMADORA  
**Eugénia Amaral**  
Doutoranda da Faculdade de Direito  
da Universidade de Coimbra  
Conservadora de Registos

INScrições  
crisboa.org

ciclo de conferências  
**REGISTOS e  
TITULAÇÃO**

VEJA NO  
**YOUTUBE**



**YouTube**

**Registo Predial**  
REGIME JURÍDICO  
DO CADASTRO PREDIAL  
(Decreto-Lei n.º 72/2023)  
**08.FEV** | 18h00-20h00 on-line

FORMADORA  
**Eugénia Amaral**  
Doutoranda da Faculdade de Direito  
da Universidade de Coimbra  
Conservadora de Registos

INScrições  
crisboa.org

ciclo de conferências  
**REGISTOS e  
TITULAÇÃO**



# DIPLOMAS\*

## Direito Nacional

### DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

#### Código Civil – CC

Artigo 483.º (Princípio geral)

Artigo 1376.º (Fraccionamento)

### DECRETO-LEI N.º 224/84

Diário da República n.º 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 1984-07-06

#### Código do Registo Predial – CRP

Secção I - Conjugação do registo, das matrizes prediais e dos títulos  
(Artigos 28.º e seguintes)

Artigo 38.º (Averbamentos às descrições)

Artigo 69.º, n.º 1, alínea f) (Recusa do registo) (REVOGADO)

### LEI N.º 168/99

Diário da República n.º 219/1999, Série I-A de 1999-09-18

#### Código das Expropriações

Artigo 13.º (Declaração de utilidade pública)

---

\* A presente compilação resulta de uma seleção concebida pelo CRL, a qual não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt/>.

## **DECRETO-LEI N.º 555/99**

Diário da República n.º 291/1999, Série I-A de 1999-12-16

### **Regime jurídico da urbanização e edificação – RJUE**

Artigo 6.º (Isenção de controlo prévio)

Artigo 27.º, n.º 7 (Alterações à licença)

Artigo 49.º (Negócios jurídicos)

## **DECRETO-LEI N.º 287/2003**

Diário da República n.º 262/2003, Série I-A de 2003-11-12

### **Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis – CIMI – e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis – CIMT**

Anexo I - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

## **PORTARIA N.º 91/2004**

Diário da República n.º 17/2004, Série I-B de 2004-01-21

### **Aprova as taxas devidas pelos serviços prestados pelo Instituto Geográfico Português**

## **DECRETO-LEI N.º 224/2007**

Diário da República n.º 105/2007, Série I de 2007-05-31, páginas 3618 – 3629

### **Aprova o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SINERGIC)**

Artigo 6.º, alínea d) (Conceitos)

Artigo 22.º (Harmonização)

Artigo 23.º (Cadastro diferido)



## **LEI N.º 67/2007**

Diário da República n.º 251/2007, Série I de 2007-12-31

### **Regime da responsabilidade civil extracontratual do estado e demais entidades públicas**

## **DECRETO-LEI N.º 80/2015**

Diário da República n.º 93/2015, Série I de 2015-05-14

### **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT**

Artigo 49.º (Acompanhamento e concertação dos programas especiais)

## **LEI N.º 111/2015**

Diário da República n.º 167/2015, Série I de 2015-08-27

### **Estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, altera o Código Civil, e revoga os Decretos-Leis n.os 384/88, de 25 de outubro, e 103/90, de 22 de março**

Artigo 48.º (Regime)

## **PORTARIA N.º 219/2016**

Diário da República n.º 152/2016, Série I de 2016-08-09

### **Fixa a superfície máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas com vista à melhoria da estruturação fundiária da exploração e a unidade de cultura**

## **LEI N.º 65/2019**

Diário da República n.º 161/2019, Série I de 2019-08-23

### **Mantém em vigor e generaliza a aplicação do sistema de informação cadastral simplificada**

Artigo 7.º-D (Procedimento de inscrição de prédio rústico omissso na matriz)

Artigo 7.º-E (Procedimento de alteração de área de prédio rústico inscrito na matriz)

## **DECRETO-LEI N.º 28-A/2020**

Diário da República n.º 123/2020, 1º Suplemento, Série I de 2020-06-26

### **Estabelece o regime jurídico da reconversão da paisagem**

Artigo 20.º, n.º 6 (Identificação dos titulares de direitos reais)

## **DECRETO-LEI N.º 72/2023**

Diário da República n.º 163/2023, Série I de 2023-08-23, páginas 2 – 45

### **Aprova o regime jurídico do cadastro predial e estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral e a carta cadastral**

Artigo 13.º (Identificação do prédio na carta cadastral)

Artigo 15.º (Harmonização cadastral)

Artigo 18.º (Promotores de cadastro predial)

Artigo 19.º (Executantes de cadastro predial)

Artigo 26.º (Operações de cadastro predial)

Artigo 27.º (Operações de execução)

Artigo 28.º (Modalidades de execução)

Artigo 30.º (Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução)

Artigo 31.º, n.º 6 (Prédios em situação de cadastro transitório)



- Artigo 40.º (Inscrição na carta cadastral)
- Artigo 42.º, n.º 4 (Recolha de dados e harmonização)
- Artigo 45.º (Operações de integração na carta cadastral)
- Artigo 47.º (Procedimento de integração)
- Artigo 48.º (Operações de emparcelamento e de valorização fundiária)
- Artigo 49.º (Planos de pormenor, operações de loteamento, de reparcelamento e de destaque)
- Artigo 50.º (Prédios expropriados)
- Artigo 51.º (RGG que assuma a natureza de cadastro predial)
- Secção IV - Conservação do cadastro predial (Artigos 52.º e seguintes)
- Artigo 63.º, n.º 5 (Cancelamento da inscrição cadastral)
- Artigo 64.º (Transformação fundiária)
- Artigo 65.º (Atos e negócios jurídicos relativos a prédios cadastrados)
- Artigo 66.º (Nulidade)
- Artigo 74.º (Interoperabilidade com o Balcão Único do Prédio)
- Artigo 77.º (Taxas)
- Artigo 83.º (Processos de reclamação administrativa ao abrigo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)

## **DECRETO-LEI N.º 90/2023**

Diário da República n.º 197/2023, Série I de 2023-10-11, páginas 31 – 77

### **[Altera o regime jurídico do sistema de informação cadastral simplificado e do Balcão Único do Prédio](#)**

## **DECRETO REGULAMENTAR N.º 3/2023**

Diário da República n.º 197/2023, Série I de 2023-10-11, páginas 95 – 129

### **[Regulamenta o regime jurídico do sistema de informação cadastral simplificado e do Balcão Único do Prédio](#)**

## **Ofícios e Instruções da Autoridade Tributária e Aduaneira**

Instrução de Serviço n.º 40092, de 15 de fevereiro de 2023

[Ofício Circulado n.º 40122, de 31 de janeiro de 2024](#)

Ponto 55

## **Orientações Técnicas BUPi**

[Orientação Técnica n.º 2/BUPi \[AT/IRN/eBUPi\] –  
Alteração de Áreas de Prédios Rústicos Inscritos na Matriz](#)



# **DECRETO LEI 72/2023**

## **Regime jurídico do Cadastro Predial Sistema Nacional de Informação Cadastral e Carta Cadastral**

## ARTIGO 26.º OPERAÇÕES DE CADASTRO PREDIAL

a) Execução de cadastro predial

b) Integração na carta cadastral;

c) Conservação de cadastro predial

(\*) Para que o prédio seja integrado na Carta cadastral - os dados terão de ser inseridos na plataforma do SNIC (Sistema Nacional de Informação Cadastral)

### Artigo 27º

As operações de execução de cadastro predial consistem na realização dos trabalhos e dos procedimentos para execução metódica de recolha e tratamento dos dados que caracterizam e identificam os prédios, podendo incidir sobre um único prédio ou um conjunto de prédios.

Execução sistemática

Execução simples

### Artigo 47º a 51

O procedimento de integração de prédio ou prédios na carta cadastral são da competência das entidades elencadas, consoante a operação em causa:

- Operação de emparcelamento e de valorização fundiária
- Planos de pormenor, operações de loteamento, de reparcelamento e de destaque
- Prédios expropriados
- RGG que assuma a natureza de cadastro predial (RGG validada sem reserva de geometria) (\*)
- Procedimentos de identificação da estrutura fundiária (AIGP/OIGP/ZIF)

### Artigo 52º

As operações de conservação de cadastro predial consistem no processo de alteração, atualização ou retificação dos dados que caracterizam e identificam os prédios cadastrados inscritos na **carta cadastral**, incluindo os que se encontram em situação de cadastro transitório.

<https://snic.dgterritorio.gov.pt/visualizadorCadastro>

## Artigo 30.º RJCP

- **Prédios não cadastrados (+)**
- **em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial (+)**
- **que se encontrem numa das seguintes situações:**

- a) PRÉDIOS RÚSTICOS OU MISTOS SITUADOS EM ZONA CADASTRADA relativamente aos quais **não foi possível obter a sua caracterização e identificação** (desconhecimento dos limites/reclamação no decurso de consulta pública/ação judicial pendente/desacordo quanto às extremas e sobreposições)
- b) PRÉDIOS RÚSTICOS e MISTOS que **não reúnam condições para assumir natureza de cadastro predial** ao abrigo do REGIME DO SISTEMA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL SIMPLIFICADA (BUPI) - RGG's validadas COM reserva de geometria
- c) PRÉDIOS RÚSTICOS, URBANOS E MISTOS que estejam em situação de **CADASTRO DIFERIDO** no âmbito de operações de execução realizadas ao abrigo do SINERGIC

**Resposta à Dúvida:** Será que o cadastro diferido (SINERGIC) inclui também os prédios urbanos? SIM, o SINERGIC refere-se a "prédios" (todos os prédios, independentemente da sua natureza)

Definição - Artigo 6º, al. d) do DL 224/2007 de 31.05: Situação em que se encontram os prédios que, embora abrangidos por uma operação de execução do cadastro, não se encontram caracterizados e identificados.



Situação especial:  
concelhos de  
**Loulé, O. do Hospital,  
Paredes,  
Penafiel, S. Brás de  
Alportel, Seia e  
Tavira**

**SINERGIC**  
(DL 224/2007)

**CADASTRO TRANSITÓRIO** – Artigo 22º - Consideram -se como **área cadastrada a que se encontra assinalada no sítio da internet da DGT**. Os dados relativos aos prédios presumem-se corretos.

Ficha de prédio  
cadastrado

**Retificação de erros na descrição** – Artigo 31º, nº 6 do RJCP - A divergência de área do prédio entre o título e os dados constantes do cadastro predial, que ultrapasse os limites definidos nas condições para dispensa de harmonização previstas no artigo 28.º-A do CRP, pode ser sanada por declaração do titular e dos confinantes, na qual se confirme que a configuração geométrica do prédio constante do cadastro não sofreu alterações. (artigo 28º-C/nº 2/al. a) do CRP)

**Resposta à dúvida:** Os prédios em cadastro transitório, nos concelhos SINERGIC **estão sujeitos a operação de conservação?**

**SIM.** Nos mesmos termos em que estão os restantes prédios cadastrados.

Procedimento de conservação a iniciar no SNIC pelo TCP, devidamente instruído

**E quanto à harmonização matricial?**

**SIM.** Aplicação das regras contidas no CRP (artigos 28º-A, al. b) e 28º-C, nº 2, al. a) CRP. Pedido de harmonização entregue no SF, conforme instruções do **Ofício circulado AT 40122, de 2024-01-31**

**CADASTRO DIFERIDO** – ARTIGO 23º - prédios que **não foram demarcados**, ou, cujos dados **não permitiram proceder à respetiva caracterização**, bem como aqueles sobre os quais incidam **processos judiciais**. Consideram-se igualmente em situação de cadastro diferido os prédios relativamente aos quais se verificam **desacordos entre os titulares quanto à localização das respetivas extremas**.

Os titulares cadastrais dos prédios referidos no presente artigo são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios respectivos.

## Ficha de prédio cadastrado (artigo 12º)

Documento cadastral que contém informação relativa a cada prédio inscrito na carta cadastral. A ficha de prédio pode ser obtida, a todo o tempo, no âmbito do SNIC e tem a validade de 6 meses.

Custos associados e forma de requerer – **Para já, Portaria 91/2004 de 21.01**

[https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/ficheiros-loja/Precario\\_DGT\\_2023.pdf](https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/ficheiros-loja/Precario_DGT_2023.pdf)

**Prevê-se a publicação de nova Portaria - artigo 77.º**

No caso de só pretender a informação relativa à configuração geométrica do prédio, pode consultar-se a ficha, gratuitamente, a partir do [visualizador de prédios do Sistema Nacional de Informação Cadastral](#). **Esta visualização é particularmente importante para os titulares poderem dar cumprimento ao artigo 13º do RJCP**

**Se o prédio cadastrado estiver inscrito na carta cadastral e ao mesmo tempo ainda não tenha sido atribuído o NIP, - ou seja, todos os prédios cadastrados! - é obrigatório incluir a menção que o prédio está inscrito na carta cadastral em todos os documentos que titulem atos, negócios jurídicos ou operações urbanísticas sobre prédios cadastrados ou suas alterações.**

### **NIP**

Número único de identificação do prédio, dependente da harmonização dos dados matriciais, cadastrais e registais

Quem atribui?

BUPI

**Ainda não  
está  
disponível!**



# Prédios cadastrados

<https://snic.dgterritorio.gov.pt/visualizadorcadastrado>

The screenshot displays the web application interface for the National Information System for Cadastral Data (SNIC). The interface includes a search bar at the top right with the text "Pesquisar...". On the left, there is a sidebar with navigation icons and a "Pesquisa Cadastro" section. This section shows a progress indicator with three steps, the first of which is active. Below the progress indicator, it states "1 033 981 prédios em cadastro disponíveis online". A search prompt "Selecionar o concelho clicando no mapa e pesquisando:" is followed by a text input field labeled "Nome ou DICO...". A legend below the input field indicates that blue areas represent "Concelhos em formato vetorial" and grey areas represent "Concelhos em formato raster". The main area of the interface is a map of Spain, with several municipalities highlighted in blue. A modal dialog box is overlaid on the map, titled "Bem-vindo ao VISUALIZADOR DO SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÃO CADASTRAL". The dialog box contains the following text: "Para mais informação, consulte a página oficial da DGT ou contacte pelo formulário <https://www.dgterritorio.gov.pt/formulario-contacto>." Below this text, it states "A impressão dos dados disponibilizados não tem valor de certidão." and a blue "Fechar" button is located at the bottom right of the dialog box. The map at the bottom of the interface shows a scale of 100 km, a scale of 1:5741043, and the coordinate system PT-TM06/ETRS89 (EPSG:3763).

**A impressão dos dados disponibilizados no Visualizador não tem valor de certidão**

**Manual do utilizador:** [https://snic.dgterritorio.gov.pt/snic\\_help](https://snic.dgterritorio.gov.pt/snic_help)



QUANTO AOS PRÉDIOS EM CADASTRO TRANSITÓRIO SINERGIC, A VERIFICAÇÃO DA EXISTÊNCIA DO PRÉDIO NA CARTA CADASTRAL FAZ-SE ATRAVÉS DO Nº DE DECLARAÇÃO DE TITULARIDADE **confirmada** pela DGT

<https://www.dgterritorio.gov.pt/cadastro/cadastro-predial-sinergic>

Bookmarks UN IKN > Declaração d... IMenu - Identificaç... Capturar referencia JUSTICA - AD Mana... Procurações Online Casa Pronta BUPI - Portal Baicao...

**dgTerritório**

Pesquisa Cadastro

1 2 3

Concelho: SEIA  
Código DistritoConcelho: 0912  
Regime de Cadastro: Predial Experimental  
Área de atuação: Lisboa

Selecionar prédio(s) clicando no mapa ou pesquisando:

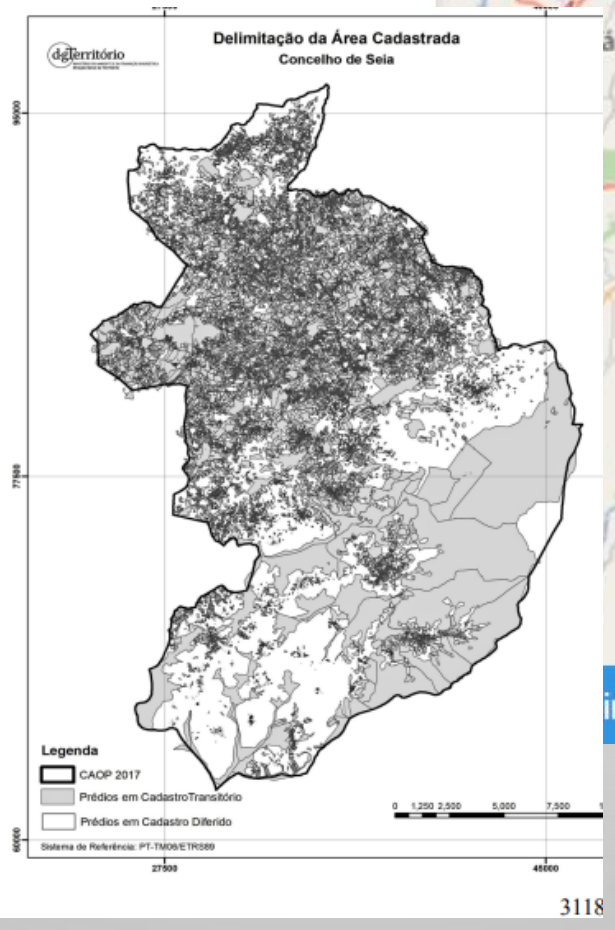
Nº Declaração

Direção-Geral do Território

Aviso n.º 18800/2018

Nos termos e para efeitos do disposto no artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de maio, torna-se público que por meu despacho de 4 de dezembro de 2018, a operação de execução do cadastro predial no concelho de Seia foi dada por concluída, considerando-se como área cadastrada a que se encontra assinalada no mapa que consta em anexo ao presente aviso e dele faz parte integrante e que se encontra disponível no sítio da internet da Direção-Geral do Território. Ao abrigo do disposto no artigo 22.º do supra referido regime legal, os prédios cadastrados ficam em situação de cadastro transitório até que seja confirmada a correspondência entre o teor das declarações de titularidade e os dados das descrições prediais e das inscrições matriciais e atribuído o número de identificação predial que permita a identificação unívoca dos prédios cadastrados. A harmonização deve ocorrer no âmbito do procedimento de conservação de cadastro predial que venha a ser regulado nos termos da lei. Até que ocorra a harmonização os dados relativos aos prédios presumem-se corretos, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as referentes ao fracionamento de terrenos aptos para a cultura, ao regime jurídico da estruturação fundiária, ao regime jurídico da urbanização e da edificação e ao domínio público, ou da conformidade com a realidade fundiária que resulte de título válido e eficaz. Os prédios em situação de cadastro diferido nos termos do supra referido Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio ficam igualmente sujeitos ao procedimento de conservação de cadastro predial que venha a ser regulado nos termos da lei.

5 de dezembro de 2018. — A Diretora-Geral, *Fernanda do Carmo*.



Resposta à dúvida: Basta a declaração de titularidade para se considerar o prédio em cadastro transitório?

Não basta a declaração de titularidade. A esta tem que ter sido associado um prédio. É necessária a confirmação pela DGT e a sua publicação em DR. Caso contrário, estamos perante CADASTRO DIFERIDO! Agora também já não é possível fazer declarações de titularidade ao abrigo do SINERGIC, pois a respetiva operação foi dada como concluída. Os prédios que se encontram em cadastro diferido são objeto de procedimento de execução de cadastro nos moldes determinados no RJCP



**Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial**

**Artigo 30º**

Até à sua inclusão na Carta Cadastral



**Os atos,  
Os negócios jurídicos,  
As operações urbanísticas**

que impliquem **alteração da configuração geométrica ou das extremas dos prédios**, obrigam a que seja promovido o procedimento de operação de execução simples de cadastro predial, a realizar no prazo de **60 dias** a contar da data do facto, ato ou negócio que lhe deu origem.

**Se os prédios estiverem omissos no registo,**

Obrigaçãõ de promoção do procedimento de operação de execução simples no prazo de **60 dias úteis**, **mesmo que apenas esteja em causa a alteração de titularidade**



**Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial (Artigo 30º)**

**Dúvida:** Os prédios situados em concelhos “BUPi” consideram-se situados em área abrangida por operação de execução de cadastro? Não

**TODOS OS OUTROS PRÉDIOS NÃO CADASTRADOS NÃO ESTÃO ABRANGIDOS PELO ARTIGO 30º**

ASSIM,

**OS PRÉDIOS situados em concelhos submetidos ao regime do cadastro predial simplificado (BUPi), NÃO ESTÃO ABRANGIDOS PELO ARTIGO 30º, uma vez que o sistema de informação cadastral simplificado não é definido como uma operação de execução de cadastro predial.**

COMO INTERPRETAR A ALÍNEA F)?

Os prédios situados em concelhos submetidos ao regime do cadastro predial simplificado (BUPi) só ficarão abrangidos pelo artigo 30º se os mesmos vierem a integrar uma área abrangida por operação de execução de cadastro predial (por exemplo, uma ZIF, AIGP ou OIGP, onde tenha sido desencadeado procedimento de operação de execução sistemática de cadastro predial)

Só neste caso, e só quanto aos prédios que não reúnam condições para assumir natureza de cadastro predial ao abrigo do regime do sistema de informação cadastral simplificada, designadamente, por sobreposição de alguma das suas extremas ou falta de harmonização, é que se aplicarão as limitações contidas no artigo 30º

**Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial**

**REGRA GERAL 1:** Nos atos ou negócios jurídicos, que apenas impliquem **alteração dos respectivos titulares**, deve constar a menção expressa à obrigação dos titulares promoverem, no prazo de 60 dias úteis, operação de execução simples de cadastro predial, quando o prédio se encontre omissso no registo predial

**REGRA GERAL 2:** Nos atos ou negócios jurídicos, que impliquem **alteração da configuração geométrica ou das extremas dos prédios**, deve constar advertência à obrigatoriedade da promoção do procedimento de operação de execução simples de cadastro predial, a realizar no prazo de 60 dias a contar da data do facto, ato ou negócio que lhe deu origem

# A EXECUÇÃO DO CADASTRO PREDIAL OCORRE, POR REGRA, DEPOIS DA TITULAÇÃO E DO REGISTO

## Deveres de informação/advertência previstos no artigo 30º RJCP

Artigo  
30/5

Prédios omissos no registro predial, quando apenas esteja em causa a alteração dos respectivos titulares

**Advertência** Os titulares estão obrigados a promoverem operação de execução simples de cadastro predial, no prazo de 60 dias úteis. Os titulares cadastrais são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios localizados em área abrangida por operação de execução de cadastro predial concluída

Artigo  
30º/2

quando esteja em causa alteração da configuração geométrica ou das extremas dos prédios (com exceção do cadastro diferido SINERGIC)

**Advertência** Os titulares estão obrigados a promoverem operação de execução simples de cadastro predial, no prazo máximo de 60 dias, contados do ato ou da data de celebração do negócio (encontrando-se impedidos de promover o procedimento de RGG no BUPi); Os titulares cadastrais são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios localizados em área abrangida por operação de execução de cadastro predial concluída .



Situação especial - concelhos de **Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira**

**Artigo 30º, nº 3**

**Cadastro Diferido SINERGIC**  
(Artigo 23º DL 224/2007)

**Resposta à dúvida:** Estão todos os prédios **em cadastro diferido** sujeitos ao artigo 30º, nº 3 RJCP?

Os atos, negócios jurídicos, ou as permissões administrativas que incidam sobre os prédios SINERGIC em **cadastro diferido**, **independentemente de alterarem ou não a configuração/área dos prédios, SÓ PODEM SER REALIZADOS** caso o prédio tenha sido **previamente submetido a operação de execução simples** de cadastro predial

**Documento obrigatório:**

**Ficha do prédio cadastrado obtida no site da DGT, no âmbito do SNIC. Exceção: Domínio público e privado do Estado**

Situação especial:  
concelhos de  
**Loulé, O. do  
Hospital, Paredes,  
Penafiel, S. Brás de  
Alportel, Seia e  
Tavira**

### CONSEQUÊNCIAS DO INCUMPRIMENTO

Estamos perante um ato  
**NULO** (viola uma norma  
imperativa).

Estaremos perante uma  
nulidade manifesta (artigo  
69º, nº 1, al. f) do CRP,  
geradora de **RECUSA?**

Ou

Apenas geradora de  
**Provisoriamente por  
dúvidas? Parece ser este o  
caso. (\*)**

## SÓ NO CASO DE **CADASTRO DIFERIDO**

SINERGIC

(Artigo 23º DL 224/2007)

**Dúvida:** podem ser realizados negócios jurídicos relativamente a  
prédios **em cadastro diferido** ?

### Resposta

Uma vez que a plataforma do SNIC ainda não está disponível para as  
operações de execução,

**NÃO É POSSÍVEL TRANSITORIAMENTE REALIZAR NEGÓCIOS  
JURÍDICOS SOBRE ESTES PRÉDIOS, seja qual for a sua natureza (rústica,  
urbana ou mista)**

Possível aplicação da Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro

**RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRACONTRATUAL DO ESTADO E PESSOAS COLECTIVAS DE  
DIREITO PÚBLICO** por danos resultantes do exercício da função legislativa, jurisdicional e  
administrativa

**(\*)** Ressalva-se a superveniência de orientação superior pelo IRN, assim como diverso entendimento (autonomia jurídica que caracteriza a  
função dos Conservadores).

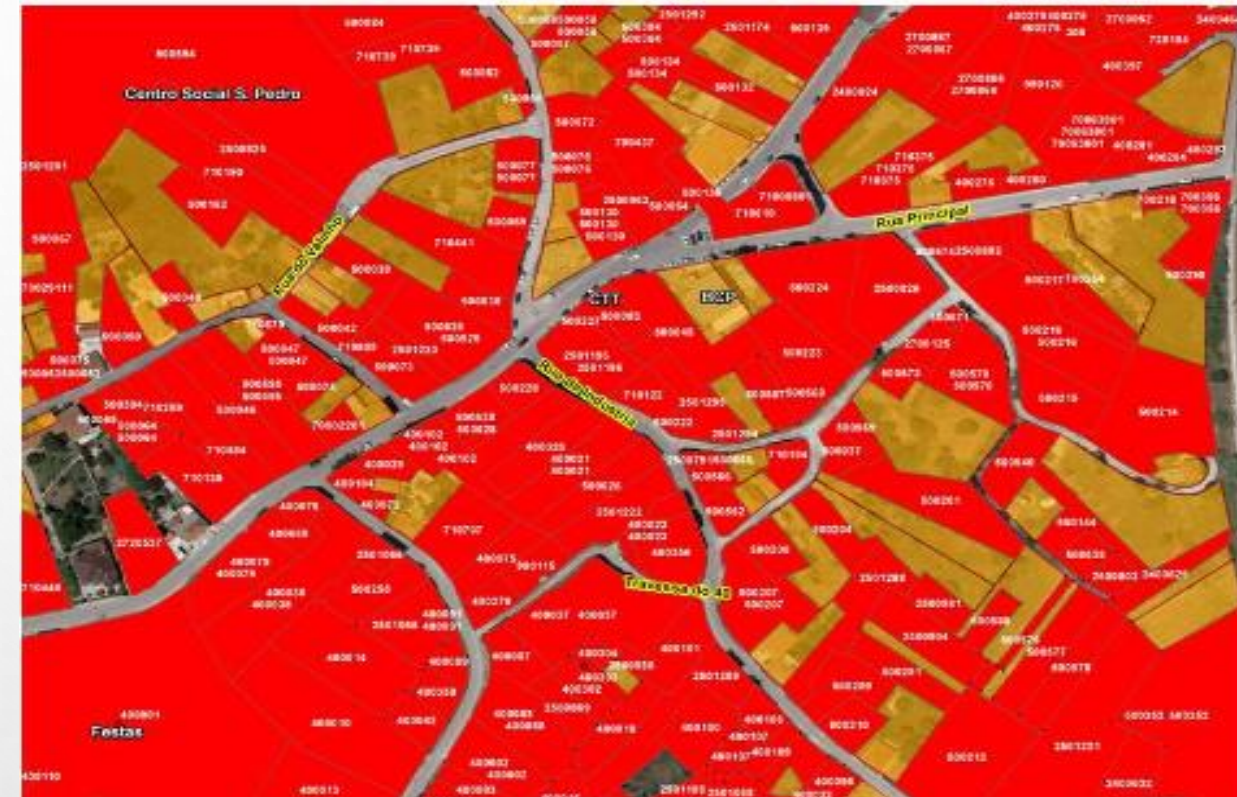


## DÚVIDA

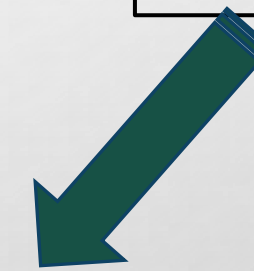
PORQUÊ ESTA MAIOR EXIGÊNCIA PARA OS PRÉDIOS SITUADOS EM ZONA DE CADASTRO EXPERIMENTAL SINERGIC ?

Declaração de Titularidade Provisória + Confirmação = **Cadastro Transitório (Publicação em D.R.)**

Mapa Cadastral



Falta de Declaração de Titularidade Ou Declaração de Titularidade Provisória + Diferendos = **Cadastro Diferido**



Artigo 23º, nº 4 do DL 224/2007:  
Os titulares cadastrais dos prédios referidos no presente artigo são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios respectivos.

## EXEMPLOS PRÁTICOS

Será que podemos considerar os seguintes prédios como incluídos na categoria **“Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial”**?

### HIPÓTESE UM:

**A é dono de prédio rústico situado em concelho BUpi, atravessado por estrada pública. Pretende autonomizar as duas parcelas, juntando certidão camarária comprovativa daquele atravessamento.**

**Resposta:** Mesmo estando em causa uma alteração à configuração do imóvel ou um prédio omissos, não é de aplicar o artigo 30º porque este prédio não cadastrado não se encontra em área abrangida por operação de execução de cadastro predial.

**HIPÓTESE DOIS:A pretende adquirir prédio situado em área(s) delimitada(s) como (ZIF)/(AIGP)/(OIGP)**

**Resposta:** Em princípio, estaremos perante prédio não cadastrado em área não abrangida por operação de execução de cadastro predial, pelo que não terá aplicação o artigo 30º. Por outro lado, mesmo que tivesse sido desencadeado procedimento de execução sistemática de cadastro predial, este é um negócio de compra e venda que não interfere/não altera o polígono do prédio. Assim, também por aqui, o artigo 30º, nº 2 não seria de convocar, podendo, eventualmente, ser necessária a menção do artigo 30º, nº 5, tratando-se de prédio omissos situado em área de operação de execução sistemática de cadastro predial.

Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial



## EXEMPLOS PRÁTICOS (continuação)

### HIPÓTESE TRÊS:

**Sobre o prédio X, situado em zona cadastrada, A pretende vender prédio a destacar com base em certidão camarária (artigo 6º RJUE)**

**Resposta:** Encontrando-se o prédio X situado em zona cadastrada, o mesmo estará, em princípio, incluído na carta cadastral. O mesmo será um prédio cadastrado. Neste caso, não deveremos convocar o artigo 30º, que respeita à execução do cadastro, mas sim os artigos 64º e 65º, que respeitam à conservação do cadastro

### HIPÓTESE QUATRO:

**Pedido de destaque que incide sobre prédio rústico situado em Loulé**

**Resposta:** Primeiro, temos que verificar se o prédio se integra no cadastro transitório (i.e., se tem uma declaração de titularidade confirmada pela DGT. Havendo DT, deverá aceder-se ao SNIC para verificar se o mesmo se encontra na carta cadastral). Neste caso, o pedido de destaque deverá ser instruído com a ficha do prédio (artigo 30º, nº 4) e estaremos perante um prédio cadastrado, devendo aplicar-se as regras de conservação do cadastro previstas nos artigos 64º e 65º.

Se o prédio não tem declaração de titularidade ou se esta não foi confirmada pela DGT, então a consulta da carta cadastral não permitirá localizar qualquer prédio, não sendo possível obter a ficha do prédio.

Sendo assim, este prédio constituirá cadastro diferido, sujeito ao regime especial previsto no artigo 30º, nº 3. Neste caso, não sendo **junta ficha do prédio** – o pedido de destaque será qualificado como provisório por dúvidas (se se entender que não estamos perante uma falta manifesta de título) ou à recusa (nulidade manifesta)

Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial



## OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS:

**QUANDO APENAS ESTEJA EM CAUSA A ALTERAÇÃO DOS TITULARES, estando o prédio omissso no registo predial**

- **Deve o IRN, no prazo de 30 dias após a data da realização do registo, assegurar a atribuição do NIP nos termos do SICS**
- **Anotação à descrição predial da inscrição do prédio na Carta Cadastral em resultado da realização da operação de execução simples do cadastro.**

### **\*\*Dificuldades na aplicação desta medida:**

- **Falta de interoperabilidade do BUPi**
- **Novo ato de registo – anotação da inscrição do prédio na Carta Cadastral**

**Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial**

**Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial**

**REQUISITOS DOS PRÉDIOS**

- a) Sejam contíguos;
- b) Pertencam ao mesmo titular cadastral; e
- c) Estejam localizados em área geográfica já cadastrada

Consequências para os titulares cadastrais

Os titulares cadastrais são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios localizados em área abrangida por **operação de execução de cadastro predial concluída**

Diferido  
SINERGIC

Os titulares cadastrais **estão impedidos de promover o procedimento de RGG no BUIPi**, e estão **obrigados a realizar operação de execução simples** de cadastro predial nos termos do n.º 2

**Dificuldades na aplicação desta medida:**

- enquadramento dogmático da responsabilidade
- dificuldades na aplicação do impedimento

# AS DIVERGÊNCIAS DE ÁREA

## Artigo 42º, nº 4

**Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial**

Nas situações em que se verifique a existência de erros ou incorreções nas áreas constantes da **inscrição matricial** e da **descrição do registo predial**, que ultrapassem os limites legalmente permitidos nos termos do artigo 28.º-A do Código do Registo Predial, o executante de cadastro predial habilitado deve promover a correspondente correção de modo a assegurar a respetiva harmonização

### Dúvida:

Estamos perante uma nova legitimidade para requerer atos de registo? **Resposta:** Interpretação à luz do artigo 38º do CRP

Artigo 19º - São executantes de cadastro a DGT e os TCP



# INTEGRAÇÃO NA CARTA CADASTRAL

As operações de **integração** na carta cadastral consistem no processo de submissão da informação sobre a caracterização dos prédios que reúna as condições para assumir natureza de cadastro predial resultante de procedimentos regulados em legislação específica, e para **inscrição** na carta cadastral. (ARTIGOS 40º e 45.º)

Operações sujeitas a integração na CARTA CADASTRAL:

- Emparcelamento rural ou valorização fundiária (RJEF) - artigo 48º
- Plano de pormenor com efeitos registais em vigor (RJIGT) – artigo 49º
- Operação de loteamento, de reparcelamento ou de destaque (RJUE) – artigo 49º
- Declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação (C.E.) – artigo 50º
- RGG validada sem reserva de geometria (SICS) – artigo 51º
- Prédios localizados em AIGP ou de OIGP, caracterizados na sequência de operações de execução de cadastro – artigo 20º, nº 6 do DL n.º 28-A/2020, de 26 de Junho

**Dúvida:** Que prédios são/podem ser abrangidos?

**Resposta:**

**PODE abranger TODO o território nacional**

**PODE abranger TODOS os prédios (rústicos/mistos e urbanos) consoante o tipo de operação em causa**

# CONSERVAÇÃO CADASTRAL

As operações de conservação de cadastro predial consistem no **processo de alteração, atualização ou retificação dos dados que caracterizam e identificam os prédios cadastrados** inscritos na carta cadastral, incluindo os que se encontram em situação de cadastro transitório (ARTIGO 52.º)

## OBJETO (artigo 53º)

- **Alteração da configuração geométrica** dos prédios cadastrados motivada por operação de transformação fundiária que tenha como fim, ou por efeito, o seu fracionamento ou a modificação do posicionamento de qualquer das suas estremas, **mesmo que não implique alteração de áreas**
- **Retificação da configuração geométrica** do prédio cadastrado por erro
- **Alteração da configuração geométrica por expropriação** de utilidade pública sobre parte do prédio cadastrado
- **Arredondamento de estrema irregular**, por maior aproximação possível a essa estrema

## Documentos por tipologia de procedimento de conservação cadastral

[https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/ficheiros-cadastro/Documentos\\_por\\_tipologia\\_procedimento\\_conservacao.pdf](https://www.dgterritorio.gov.pt/sites/default/files/ficheiros-cadastro/Documentos_por_tipologia_procedimento_conservacao.pdf)

## ÂMBITO DE APLICAÇÃO:

**- INSCRIÇÃO NA CARTA CADASTRAL** de prédio cadastrado ou . Prédio cadastrado resultante de **OPERAÇÃO DE CONSERVAÇÃO**

NOTA: Deve ler-se no sentido de incluir também o fracionamento de PARTES RÚSTICAS DE PRÉDIOS MISTOS

<https://www.dgterritorio.gov.pt/formulario-contacto#no-back>  
(Artigo 74º RJCP)

## ARTIGO 64º

### A verificação do cumprimento da UNIDADE DE CULTURA

**CONSULTA OBRIGATÓRIA** da ferramenta de apoio ao fracionamento (DGT), pelas entidades públicas ou privadas intervenientes em atos ou negócios jurídicos que impliquem o fracionamento de prédios rústicos cadastrados, incluindo os atos que reconheçam a aquisição do direito de propriedade por usucapião. DEVE CONSTAR do respetivo ato ou negócio jurídico a **menção expressa à data em que a consulta da plataforma foi realizada.**

O CONSERVADOR DE REGISTOS **INFORMA A DGT**, através do BUIPi, **do pedido de registo** de ato de emparcelamento, loteamento, reparcelamento ou destaque, bem como de fracionamento de **prédio cadastrado**, no prazo de **30 dias a contar da data da respetiva apresentação desse pedido de registo**



Bookmarks IRN > Declaração d... TMenu - Identificaç... Capturar referência JUSTICA - AD Mana... Procurações Online Casa Pronta BUPi - Portal Balcão... Todos os marcadore

**dgTerritório**

**Apoio ao Fracionamento**

1 2 3 4

Selecionar o concelho clicando no mapa ou pesquisando:

Nome ou DICO...

**Fracionamento de Prédios Rústicos**

Esta aplicação é uma ferramenta de apoio à decisão que permite avaliar a viabilidade do fracionamento de prédios rústicos.

Com exceção das situações que são disciplinadas por normas especiais, como por exemplo, no caso de prédios em RAN (reserva agrícola nacional), REN (reserva ecológica nacional) ou emparcelados (regime jurídico da estruturação fundiária), a divisão física de prédio rústico, ou a troca (permuta) de parcelas de prédios, em que se pretenda manter o destino rústico do prédio, só pode acontecer:

- Com respeito pelo valor da área estabelecida como unidade de cultura para cada zona do território continental, atualmente fixada pela Portaria nº 219/2016, de 9 de agosto, na redação da Portaria nº 19/2019, de 15 de janeiro;
- Se os novos prédios não ficarem:
  - Com largura inferior a 20 metros;
  - Encravados ou onerados com servidão;
  - Com extremas mais irregulares do que as do prédio original.

Não mostrar novamente **Fechar**

© 2024 Direção-Geral do Território 100 km 1:3622543 PT-TM06/ETRS89 (EPSG:37...



## ARTIGO 64º

### **Alteração na configuração geométrica**

- implica a apresentação de título válido que formaliza a alteração;
- obriga o conservador a informar a DGT no prazo de 30 dias a contar da apresentação do registo (?)

**Dúvida:** Interpretação do artigo 64º, nº 6 do RJCP

#### **NÃO alteram a configuração geométrica do prédio:**

- a) A transmissão onerosa ou gratuita de parte do prédio cadastrado indiviso - - isto é, a transmissão de quota indivisa
- b) A partilha, judicial ou extrajudicial, relativamente a herança indivisa - isto é, a simples partilha dos bens já existentes na herança, sem qualquer divisão ou fracionamento de qualquer prédio da herança para adjudicação.
- c) A justificação por usucapião de parte de prédio - - isto é, a justificação de parte de prédio cadastrado, mas já registado como unidade predial autónoma (ou ainda a justificação de parte indivisa).
- d) A divisão de coisa comum em caso de cessação da compropriedade sem configuração geométrica de todos os prédios dela resultantes - isto é, a divisão de coisa comum com adjudicação, por não ser legalmente viável a divisão em substância.



## A USUCAPIÃO

DESCRITOS OU NÃO  
DESCRITOS,  
CADASTRADOS

São nulos os atos de  
justificação de direitos  
em violação do artigo  
1376º do CC

### ARTIGO 64º, n.ºs 7 e 8

À posse sobre parte ou partes (delimitadas e não indivisas) de prédios que tenha por efeito ou resultado a alteração da estrutura fundiária de prédio em violação dos regimes legais referidos no n.º 1, e sem que seja apresentado título válido e eficaz, **é aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 48.º do RJEF**, não relevando tal posse para efeitos de cadastro predial e inscrição na carta cadastral.

Para efeitos da verificação do previsto nos n.ºs 6 e 7 **releva a data do ato ou do negócio jurídico em que seja invocada a usucapião**, uma vez verificados os pressupostos para que ocorra a aquisição do direito por essa via.

**E NÃO A DATA DO INÍCIO DA  
POSSE!**

# Prédios cadastrados – a conservação cadastral

Atos notariais,  
negócios jurídicos  
procedimento  
administrativo  
Procedimento registal

destinados a promover,  
ou que tenham por efeito

Transitoriamente, porque ainda não se encontra disponível a plataforma para que o TCP possa cumprir com o disposto no artigo 65º, nº 1

O TCP pode solicitar à DGT o ficheiro vetorial (disponibilizado em formato GEOJson) para que se possa dar cumprimento ao disposto no nº 1 do artigo 65º. Em momento posterior o TCP irá proceder à operação de conservação cadastral

a alteração da configuração geométrica ou do posicionamento das extremas de prédios cadastrados, mesmo que não implique alteração da área, OU

que lhes imponha um ónus ou encargo nos termos da lei, quer em relação ao prédio originário, quer em relação aos prédios que eventualmente resultem da alteração. (exº - ónus de não fracionamento, servidão pública. Pressupõe-se sempre a **alteração da configuração geométrica**)



menção expressa à **inscrição do prédio cadastrado** alterado ou onerado



**planta da nova configuração geométrica** que resulte da alteração, elaborada por executante de cadastro predial em suporte cartográfico oficial a disponibilizar no âmbito do SNIC,



**Sujeição a operação de conservação de cadastro predial** nos termos dos artigos 52.º e seguintes.

## CONTROLO DA LEGALIDADE

### ARTIGO 63º, Nº 5

No âmbito da fiscalização sucessiva promovida pela DGT, a inscrição de prédios cadastrados na Carta Cadastral pode ser cancelada

O cancelamento da inscrição na carta cadastral deve ser imediatamente comunicado, no âmbito do SNIC e através do BUIPi, ao IRN, I. P., e à AT, **para efeitos de inscrição matricial e de registo predial.**

## O REGIME DA NULIDADE

### Artigo 66º

**São nulos** todos os atos de justificação de direitos e outros atos, negócios jurídicos ou operações urbanísticas, que tenham como fim ou por efeito a modificação da configuração geométrica de **prédios cadastrados** quando não observem o disposto no presente decreto-lei, ainda que a respetiva informação se encontre harmonizada.

Consideram-se incluídos no número anterior os atos de justificação de direitos e outros atos ou negócios jurídicos praticados em violação dos **artigos 64.º e 65.º**

**Prédios que se encontrem em condições de serem inscritos na Carta Cadastral**, e que violem não só o disposto no RJCP mas também as imposições em matéria de fracionamento contidas no CC, no RJUE, no RJEF, na RAN, nas servidões e restrições de utilidade pública, nos Planos territoriais, municipais e intermunicipais.



# PROCESSOS DE RECLAMAÇÃO ADMINISTRATIVA PENDENTES

Artigo 83º

Processos de reclamação administrativa (PRA) **apresentados** nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), sobre prédios em regime de CGPR **cujos proprietários tenham assegurado a cobertura dos correspondentes custos** - analisados pela DGT ou pela CCDR territorialmente competente, até à emissão do parecer previsto no artigo 133.º do CIMI.



**PARECER FAVORÁVEL**



**INSCRIÇÃO PELA DGT NA CARTA CADASTRAL, SENDO CONSIDERADOS COMO PRÉDIOS CADASTRADOS, SUJEITOS A OPERAÇÃO DE CONSERVAÇÃO DE CADASTRO PREDIAL**

- **Processos de reclamação administrativa (PRA) relativamente aos quais não tenha sido assegurada a cobertura dos custos**
- **Processos não sujeitos à emissão do Parecer previsto no artigo 133º do CIMI**
- **Pareceres desfavoráveis**



**AS ALTERAÇÕES À CONFIGURAÇÃO GEOMÉTRICA DE PRÉDIOS CADASTRADOS PASSAM A ESTAR SUJEITAS AO PROCEDIMENTO DE CONSERVAÇÃO PREVISTO NO ATUAL RJCP**

# PROCEDIMENTO DE HARMONIZAÇÃO COM A MATRIZ

Ofício Circulado  
N.º: 40122 Data:  
2024-01-31

## DUVÍDAS

### IMPORTANTE:

A conservação cadastral é posterior ao título e ao registo. A qualificação do registo não depende da prova da pendência do processo de conservação cadastral

### IMPORTANTE:

Documentos suficientes para comprovar o pedido de harmonização matricial perante o registo

## QUANTO AOS PROCESSOS INICIADOS ANTES DO RJCP

### CENÁRIO 1 – PRA EM QUE OS SUJEITOS PASSIVOS TENHAM ASSEGURADO A COBERTURA DOS CUSTOS DE URGÊNCIA

A conservação cadastral é realizada pela DGT ou pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente, culminando com a emissão do parecer previsto no artigo 133.º do Código do IML. Os procedimentos iniciados vão assim ter as diligências que eram comuns antes da vigência do RJCP

### CENÁRIO 2 – PRA EM QUE OS SUJEITOS PASSIVOS NÃO ASSEGURARAM OS CUSTOS DA URGÊNCIA OU QUE FICARAM A AGUARDAR A RENOVAÇÃO CADASTRAL

#### PROCESSO DE CONSERVAÇÃO CADASTRAL

a submeter pelo TCP  
na plataforma

#### PROCESSO DE HARMONIZAÇÃO MATRICIAL

a submeter no serviço de  
finanças  
Requerimento instruído em  
conformidade com as instruções  
do Ofício Circulado

recibo de receção que contenha, além dos demais conteúdos necessários, a seguinte menção: «A atualização da matriz cadastral rústica fica condicionada à apresentação da CGP e do comprovativo da inscrição cadastral do(s) prédios(s) – ficha de prédio cadastrado – ou de certidão de pendência dessa operação no SNIC, no prazo de três meses (n.º 6 do artigo 58.º do DL n.º 72/2023, de 23 de agosto) a contar da entrega deste pedido.»  
Esta menção, com a adaptação que o caso justificar, pode igualmente constar de certidões a emitir sobre a pendência do procedimento de atualização da matriz cadastral rústica.

## DÚVIDA

### MUITO IMPORTANTE:

Estas respostas partem do pressuposto de que o prédio inicial cadastrado NÃO REGISTOU MODIFICAÇÕES NA GEOMETRIA DAS ESTREMAS E/OU NA RESPETIVA ÁREA, nomeadamente, por via de criação de novos prédios através de loteamento ou fracionamento/destaque.

Nesse caso, há lugar a pedido de harmonização à matriz rústica e processo de conservação cadastral

### O QUE FAZER NA SEGUINTE SITUAÇÃO:

- A tem um prédio rústico cadastral e implanta uma construção urbana.
- A tem um prédio rústico cadastral e nesse artigo menciona-se uma parcela urbana que não coincide com a realidade

### QUESTIONA-SE:

**O QUE FAZER RELATIVAMENTE À MATRIZ?  
O QUE FAZER RELATIVAMENTE AO CADASTRO?**

**MATRIZ – Entrega de modelo 1 de IMI (Pontos 46 a 48 do ofício circulado)**

**- Apenas quando estiverem em causa incorreções de duplicação de inscrição matricial ou de erros na área do terreno do prédio urbano (Ponto 49 do ofício circulado)**

**CADASTRO – Não estamos perante uma operação de conservação do cadastro, uma vez que não há alteração da configuração do prédio nem das suas áreas. Já não há parcelário. Neste caso, o titular cadastral tem apenas uma obrigação de comunicação à DGT, para atualização dos dados caracterizadores do prédio.**



## DÚVIDA

A Notária .... pretende elaborar escritura de partilha de prédio rústico cadastrado, sendo certo que o referido prédio se encontra descrito como parte do artigo ..., secção ... Pretende-se a adjudicação do prédio ao herdeiro X. Os clientes não procederam ao pagamento da reclamação cadastral que havia sido entregue em 2022, no respetivo serviço de finanças.

### QUESTIONA-SE:

**O QUE FAZER RELATIVAMENTE À MATRIZ?  
O QUE FAZER RELATIVAMENTE AO CADASTRO?**

**MATRIZ – instruir a escritura com recibo de receção do requerimento instruído em conformidade com as instruções do Ofício Circulado 40.122**

**Este recibo vai conter a seguinte menção:** «A atualização da matriz cadastral rústica fica condicionada à apresentação da CGP e do comprovativo da inscrição cadastral do(s) prédios(s) – ficha de prédio cadastrado – ou de certidão de pendência dessa operação no SNIC, no prazo de três meses (n.º 6 do artigo 58.º do DL n.º 72/2023, de 23 de agosto) a contar da entrega deste pedido.»

**CADASTRO – Não estamos perante uma operação de conservação do cadastro, uma vez que não há alteração da configuração do prédio nem das suas áreas.** (A presente situação encaixa-se na al. b) do n.º 6 do artigo 64º). Neste caso, há apenas lugar à menção do artigo 13º. O Notário deverá ainda advertir os outorgantes do dever (genérico) de conservação cadastral que compete aos titulares cadastrais (artigo 54º)



## DÚVIDA

### O QUE FAZER NA SEGUINTE SITUAÇÃO:

- **Como proceder à atualização ou a correção de matrizes rústicas nos municípios aderentes ao SICS ?**

#### Resposta:

As regras encontram-se definidas nos artigos 7.º-D e 7.º-E da Lei n.º 65/2019, Instrução de Serviço AT n.º 40092, de 15 de fevereiro de 2023 e orientações técnicas a ela anexas.

- A apresentação nos serviços da AT de um pedido de atualização ou de correção da matriz predial rústica sem observar as regras do SICS só será possível mediante prévio procedimento de execução de cadastro e quando o prédio integre a carta cadastral. (já vimos as situações em que isso é possível)  
A partir dessa altura, segue as regras definidas para os prédios cadastrados.

## Situações práticas

Através de DPA em 07.02.2024, António vende a Bernardo um lote de terreno urbano situado no concelho da Figueira da Foz, a desanexar de prédio rústico com base numa autorização de destaque emitida pela Câmara Municipal em 01.01.2023.

Através de DPA em 25.11.2023, Carla doa uma parcela de terreno fisicamente separada do seu prédio, por atravessamento de estrada. O prédio situa-se em Loulé (ou Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia ou Tavira). E se o prédio for situado em Tomar? E, se em vez duma parcela, doar o prédio todo?

## Situações práticas

Através de DPA, em 13.01.2024, Daniel doa um prédio rústico situado no concelho de Proença a Nova, a Eduardo. A área do referido prédio foi retificada por Daniel, que declarou expressamente que a área correta era a da representação gráfica georreferenciada. A área da matriz não foi alterada (orientação 2/BUPI-AT/eBUPI/IRN e artigo 7º-E da Lei 65/2019)

Através de DPA, em 08.02.2024, Fernando doa um prédio misto situado no concelho de Santarém, a Gracinda. Encontra-se registada ação em que se discute a titularidade da parte urbana, duplicadamente descrita e inscrita a favor de Francisco.

Em 25.11.2023, Helena invoca a usucapião sobre prédio rústico situado na freguesia de Miranda do Corvo, com 350 m<sup>2</sup>. Quanto ao prédio, verifica-se sobreposição parcial da configuração geométrica.



BASE LEGAL	PRÉDIOS	MENÇÕES/ADVERTÊNCIAS
<b>Artigo 13º, nº 3</b>	Caso o prédio cadastrado esteja inscrito na carta cadastral e ao mesmo ainda não tenha sido atribuído o NIP	Menção: o prédio está inscrito na carta cadastral
<b>Artigo 15º, nº 3</b>	Caso o NIP seja atribuído antes da sua inscrição na carta cadastral	Menção: o prédio não se encontra cadastrado nem inscrito na carta cadastral
<b>Artigo 30º, nº 5</b>	Prédios não cadastrados em área abrangida operação de execução de cadastro predial, omissos no registo predial, quando apenas esteja em causa a alteração dos respetivos titulares	Menção: Os titulares estão obrigados a promoverem operação de execução simples de cadastro predial, no prazo de 60 dias úteis
<b>Artigo 30º, nºs 1 e 2</b>	Prédios em situação de cadastro diferido no âmbito do SINERGIC(*) (*)só podem ser realizados atos/negócios, caso o prédio tenha sido <u>previamente</u> submetido a operação de execução simples de cadastro predial	Instrução do ato: respetiva ficha de prédio cadastrado, obtida no âmbito do SNIC, através do BUPi. Exceção: imóveis do domínio público e privado do Estado
<b>Artigo 30º, nºs 1, al. g), nºs 3 e 4</b>	Prédios não cadastrados em área abrangida operação de execução de cadastro predial, quando esteja em causa alteração da configuração geométrica ou das extremas dos prédios (com exceção do cadastro diferido SINERGIC)	Advertências: Os titulares estão obrigados a promoverem operação de execução simples de cadastro predial, no prazo máximo de 60 dias, contados do ato ou da data de celebração do negócio encontrando-se impedidos de promover o procedimento de RGG no BUPi; Os titulares cadastrais são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios localizados em área abrangida por operação de execução de cadastro predial concluída .

## Artigo 64º, nº 2

Em caso de fracionamento de prédios rústicos cadastrados, incluindo os atos que reconheçam a aquisição do direito de propriedade por usucapião

Menção: Foi verificado o cumprimento da unidade de cultura aplicável por consulta realizada em .../.../... (data) do Sistema de realizada consulta do Sistema de Monitorização da Ocupação do Solo

## Artigo 65º, nºs 1 e 2

alteração da configuração geométrica ou do posicionamento das extremas de prédios cadastrados, mesmo que não implique alteração da área, ou que lhes imponha um ónus ou encargo nos termos da lei, quer em relação ao prédio originário, quer em relação aos prédios que eventualmente resultem da alteração ou onerado

Menção: o prédio está inscrito na carta cadastral  
Instrução obrigatória: planta da nova configuração geométrica que resulte da alteração, elaborada por executante de cadastro predial em suporte cartográfico oficial

Advertência: Os titulares estão obrigados a promoverem operação de execução simples de cadastro predial, no prazo máximo de 60 dias, contados do ato ou da data de celebração do negócio.

Comunicação à DGT, no prazo de 10 dias

*Muito Obrigada!*







# QUESTÕES\*\*

<https://crlisboa.org/wp/video/video-regime-juridico-do-cadastro-predial-decreto-lei-n-o-72-2023/>

## QUESTÃO 1

*“O artigo 50, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 72/2023 refere que as entidades expropriantes são responsáveis pela integração na carta cadastral dos prédios que integram o domínio privado do Estado, e quanto aos prédios que integram o domínio público do Estado, designadamente aquele que resulta de expropriações levadas a efeito por uma concessionária rodoviária, a quem cabe essa responsabilidade?”*

[RESPOSTA](#)

## QUESTÃO 2

*“Ainda relativamente às autoestradas e estradas que integram o domínio público do Estado, e para cuja construção foi necessário recorrer a processo expropriativo, é possível fazer um registo de gestão de bens da estrada ou apenas do terreno expropriado após o destaque da área expropriada?”*

[RESPOSTA](#)

## QUESTÃO 3

*“Como é que se procede, neste momento, a uma reclamação cadastral por referência a um prédio que conste do cadastro geométrico para averbamento de parcela urbana ou prédio rústico para retificação de área (porque ainda não há protocolo entre o município e o BUPi)?”*

[RESPOSTA](#)

---

\*\* A presente compilação transcreve, sem revisão, as questões colocadas pelos Advogados aos oradores relativamente a cada temática no final da conferência. As respostas apresentadas encontram-se no vídeo da conferência disponibilizado no canal de Youtube do Conselho Regional de Lisboa.

#### QUESTÃO 4

*“O prédio rústico em causa está localizado numa zona que pertence a Sintra; na sequência de trato sucessivo e consequente partilha, e reclamações, o prédio ficou com a área que vem descrita na Conservatória, mas ficou com a área total anterior na caderneta rústica; acontece que foi atravessado por um caminho público que o dividiu em 2, apropriado pela Junta sem título, embora tal já conste em consulta pública; o prédio rústico em causa nunca mudou de titularidade, existe uma desconformidade nas áreas que constam dos diferentes documentos, neste caso como é que aconselha que se proceda após se pedir certidões da área competente e após mapa topográfico das áreas: basta reclamar juntando ambos os documentos? Em que norma legal se deverá basear a correta aplicação deste processo?”*

#### RESPOSTA

## FICHA TÉCNICA

### **Título**

Regime Jurídico do Cadastro Predial (Decreto-Lei n.º 72/2023)

### **Edição**

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1150-035 Lisboa

T. 21 312 98 50 E. [crlisboa@crl.oa.pt](mailto:crlisboa@crl.oa.pt)

[www.oa.pt/lisboa](http://www.oa.pt/lisboa)

### **Coordenação**

João Massano

### **Centro de Publicações**

Marlene Teixeira de Carvalho

### **Colaboradores**

Susana Rebelo

Sofia Galvão