



crlisboa

## e-PUBLICAÇÃO

### Registo Predial

# SISTEMA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL SIMPLIFICADO

BUPI (Lei n.º 78/2018, de 17/08 e Lei n.º 65/2019, de 23/08)



FORMADORA

**Blandina Soares**

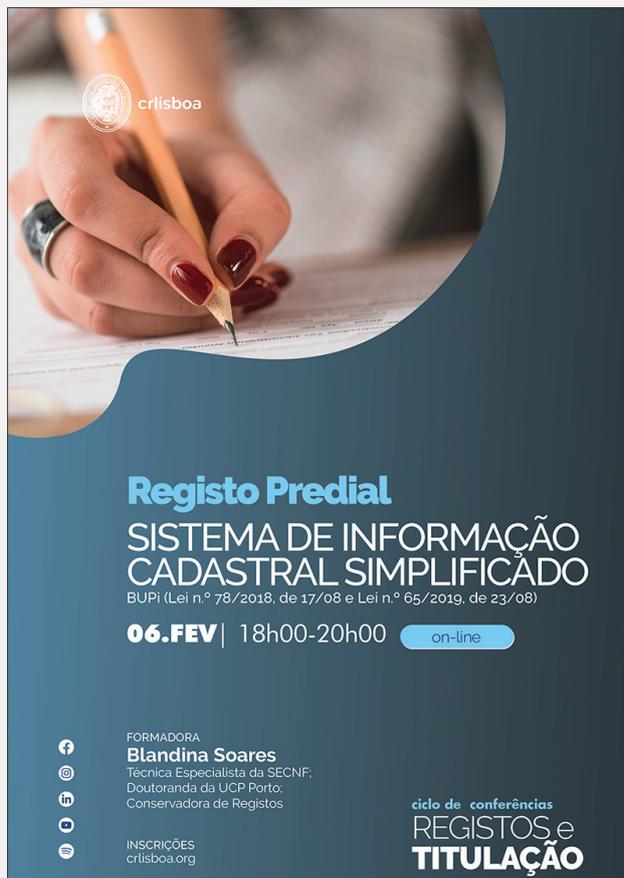
Técnica Especialista da SECNF;  
Doutoranda da UCP Porto;  
Conservadora de Registos

ciclo de conferências

REGISTOS e  
**TITULAÇÃO**

**conferência**

SISTEMA DE  
INFORMAÇÃO  
CADASTRAL  
SIMPLIFICADO - BUPi



**Registo Predial**  
SISTEMA DE INFORMAÇÃO  
CADASTRAL SIMPLIFICADO  
BUPi (Lei n.º 78/2018, de 17/08 e Lei n.º 65/2019, de 23/08)

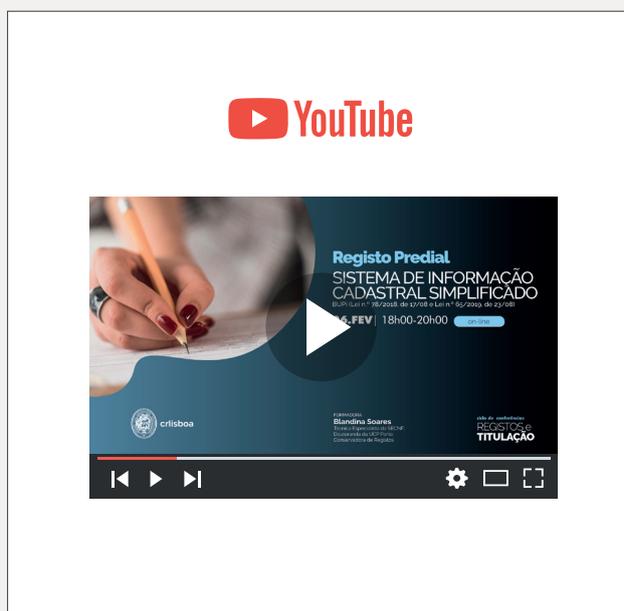
**06.FEV** | 18h00-20h00 **on-line**

FORMADORA  
**Blandina Soares**  
Técnica Especialista da SECNF;  
Doutoranda da UCP Porto;  
Conservadora de Registos

INScrições  
crisboa.org

ciclo de conferências  
**REGISTOS e  
TITULAÇÃO**

VEJA NO  
**YOUTUBE**



**YouTube**

**Registo Predial**  
SISTEMA DE INFORMAÇÃO  
CADASTRAL SIMPLIFICADO  
BUPi (Lei n.º 78/2018, de 17/08 e Lei n.º 65/2019, de 23/08)

**06.FEV** | 18h00-20h00 **on-line**

FORMADORA  
**Blandina Soares**  
Técnica Especialista da SECNF;  
Doutoranda da UCP Porto;  
Conservadora de Registos

ciclo de conferências  
**REGISTOS e  
TITULAÇÃO**



# DIPLOMAS\*

## Direito Nacional

### 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

[Artigo 3.º-A \(Baldios e bens imóveis do domínio público\)](#)

[Artigo 8.º-C \(Prazos para promover o registo\)](#)

[Artigo 28.º \(Harmonização\)](#)

[Artigo 28.º-A \(Dispensa de harmonização\)](#)

[Artigo 28.º-B \(Abertura ou actualização da descrição\)](#)

[Artigo 28.º-C \(Erro de medição\)](#)

[Artigo 31.º, n.º 1 \(Prova da situação matricial\)](#)

[Artigo 34.º, n.ºs 3 e 4 \(Princípio do tratado sucessivo\)](#)

[Artigo 38.º \(Averbamentos às descrições\)](#)

[Artigo 39.º \(Representação\)](#)

[Artigo 42.º, n.º 6 \(Elementos do pedido\)](#)

[Artigo 68.º \(Princípio da legalidade\)](#)

[Artigo 69.º, n.º 1, alíneas c\) e d\) \(Recusa do registo\)](#)

[Título VI – Do suprimento, da rectificação e da reconstituição do registo \(Artigos 116.º e seguintes\)](#)

[Título VII – Da impugnação das decisões do conservador \(Artigos 140.º e seguintes\)](#)

[Artigo 154.º \(Notificações\)](#)

[Artigo 155.º \(Contagem dos prazos\)](#)

---

\* 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 207/95**

Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14

### [Código do Notariado – CN](#)

## **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 50.º \(Anexação de prédios contíguos\)](#)

## **LEI N.º 78/2017**

Diário da República n.º 158/2017, Série I de 2017-08-17

### [Cria um sistema de informação cadastral simplificada](#)

[Artigo 1.º \(Objeto\)](#)

[Artigo 2.º \(Âmbito de aplicação\)](#)

[Artigo 4.º, alínea b\) \(Definições\)](#)

[Artigo 5.º \(Representação gráfica georreferenciada\)](#)

[Artigo 5.º-B, n.º 1 \(Acerto de extremas e confrontações\)](#)

[Artigo 6.º \(Legitimidade e competência para a promoção do procedimento\)](#)

[Artigo 8.º, n.º 4 \(Habilitação técnica\)](#)

[Artigo 8.º-A \(Conferência de documentos\)](#)

[Artigo 10.º \(Dispensa de apresentação por técnico\)](#)

[Artigo 13.º \(Competência\)](#)

[Artigo 14.º \(Procedimento oficioso\)](#)

[Artigo 15.º \(Direito subsidiário\)](#)

[Artigo 16.º \(Conjugação do registo com a representação gráfica georreferenciada\)](#)



[Artigo 18.º \(Anotação à descrição\)](#)

[Artigo 19.º \(Dever de apresentação de representação gráfica georreferenciada\)](#)

[Artigo 19.º-A \(Representação gráfica georreferenciada que abrange vários prédios\)](#)

[Artigo 22.º \(Âmbito\)](#)

[Artigo 24.º \(Regime emolumentar e tributário\) \(Revogado\)](#)

[Artigo 31.º \(Aplicabilidade territorial\)](#)

[Artigo 33.º \(Produção de efeitos e vigência\)](#)

## **DECRETO REGULAMENTAR N.º 9-A/2017**

Diário da República n.º 212/2017, 2º Suplemento, Série I de 2017-11-03

### **Regulamenta a Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, que estabelece um sistema de informação cadastral simplificada, adotando medidas para a imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos**

[Artigo 1.º, alíneas e\) e f\) \(Objeto e âmbito\)](#)

[Capítulo II - Representação gráfica georreferenciada \(Artigos 2.º a 13.º-B\)](#)

[Artigo 16.º-A \(Disposições comuns\)](#)

[Artigo 17.º \(Iniciativa oficiosa\)](#)

[Artigo 17.º-A \(Promoção pelos interessados\)](#)

[Artigo 18.º \(Tramitação\)](#)

[Artigo 19.º \(Meios de impugnação\)](#)

[Artigo 19.º-A \(Pressupostos\)](#)

[Artigo 19.º-B \(Pedido\)](#)

[Artigo 19.º-C \(Apresentação\)](#)

[Artigo 19.º-D \(Averbamento de pendência da justificação\)](#)

[Artigo 19.º-E \(Indeferimento liminar e aperfeiçoamento do pedido\)](#)

[Artigo 19.º-F \(Oposição, decisão e publicação\)](#)

[Artigo 19.º-G \(Impugnação judicial\)](#)

[Artigo 19.º-H \(Recurso para o Tribunal da Relação\)](#)

[Artigo 19.º-I \(Notificação dos interessados\)](#)

[Artigo 21.º \(Conteúdos e funcionalidades do Balcão Único do Prédio\)](#)

## **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 1.º \(Objeto e âmbito\)](#)

[Artigo 7.º-A \(Conciliação administrativa\)](#)

[Artigo 7.º-B \(RGG validada com reserva\)](#)

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

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

[Artigo 8.º \(Procedimento especial de registo de prédio rústico e misto\)](#)

[Artigo 9.º \(Procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto\)](#)

[Artigo 10.º \(Direito subsidiário\)](#)

[Artigo 14.º \(Regime emolumentar e tributário\)](#)

[Anexo I \(Listagem dos 153 municípios do território continental que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial em vigor\)](#)

[Anexo II \(Listagem dos 19 municípios das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial em vigor\)](#)



## **DECRETO REGULAMENTAR N.º 4/2019**

Diário da República n.º 181/2019, Série I de 2019-09-20, páginas 15 – 40

### **Altera a regulamentação aplicável ao sistema de informação cadastral simplificada**

Artigo 4.º (Validação da representação gráfica georreferenciada)

Artigo 13.º-A (Atualização e retificação)

Artigo 13.º-B (Certidões e fotocópias não certificadas)

## **RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS N.º 45/2020**

Diário da República n.º 115/2020, Série I de 2020-06-16, páginas 14 – 18

### **Cria a Estrutura de Missão para a Expansão do Sistema de Informação Cadastral Simplificada**

## **DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL N.º 25/2020/A**

Diário da República n.º 200/2020, Série I de 2020-10-14, páginas 23 – 31

### **Sistema de Recolha e Gestão de Informação Cadastral**

## **RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS N.º 2/2023**

Diário da República n.º 10/2023, Série I de 2023-01-13, páginas 3 – 9

### **Prorroga o mandato da Estrutura de Missão para a Expansão do Sistema de Informação Cadastral Simplificada**

## **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**

## **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**

Artigo 11.º (Gratuidade)

Artigo 16.º (Vigência)

Anexo I (Listagem dos 153 municípios do território continental que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial em vigor)

Anexo II (Listagem dos 19 municípios das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial em vigor)

## **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**

## **Pareceres, deliberações e despachos do Instituto dos Registos e do Notariado:**

**Parecer do Conselho Consultivo no Processo n.º RP 179/2008 SJC-CT**

**Deliberação do Conselho Diretivo n.º 07/CD/2021, de 24 de março de 2021**



# Sistema de Informação Cadastral Simplificada (SICS) Balcão Único do Prédio (BUPI)

Em Portugal,

o Registo Predial – assegura, eficazmente, a publicidade da situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário - diz, designadamente, quem é o proprietário e qual o modo pelo qual adquiriu a propriedade;

o Cadastro Predial – delimita a geografia dos prédios - diz, designadamente, onde está localizado o prédio e qual o seu polígono.

Sendo finalidade do registo a segurança do comércio jurídico, é inquestionável que existe um elemento de conexão que é o prédio e que ambos os institutos se complementam e são essenciais.

O país tem duas situações diversas no que respeita à identificação geométrica dos prédios:

**Uma parte**, predominantemente os concelhos a sul do Tejo, está em regime de cadastro predial que teve origem em operações executadas pelo Instituto Geográfico e Cadastral e pela Direção-Geral do Território, ao abrigo dos regimes de:

- Cadastro geométrico da propriedade rústica. Os prédios eram identificados por referência, coincidente com a da matriz fiscal cadastral, ao distrito, concelho, freguesia, secção e artigo ou número de prédio.
- Cadastro predial experimental (Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira). Os prédios eram identificados por referência à Declaração de Titularidade (DT).

Atualmente RJCP (Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto) - Cfr. <https://snic.dgterritorio.gov.pt/visualizadorCadastro>

**Outra parte**, inclui os municípios que aderiram ao Sistema de Informação Cadastral Simplificada (SICS), via BUPi.



# Sumário

- I - Criação e alterações ao Sistema de Informação Cadastral Simplificada (SICS) e Balcão Único do Prédio (BUPi) - Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto e Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11 de junho;
- II - Procedimento de Representação Gráfica Georreferenciada;
- III - Procedimento especial de registo e Procedimento especial de justificação;
- IV - Conjugação do registo com a Representação Gráfica Georreferenciada;
- V - Regime emolumentar.

# I - Criação e alterações ao Sistema de Informação Cadastral Simplificada (SICS) e Balcão Único do Prédio (BUPi)

- **Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto** – criou um sistema de informação cadastral simplificada, e, para esse efeito, criou também um procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG), aplicável a todos os prédios rústicos e mistos situados nos municípios que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR) ou cadastro predial em vigor. O regime foi primeiramente aplicável, como projeto-piloto, à área de 10 municípios onde os incêndios florestais mais se tinham feito sentir.
- **Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto** - generalizou a aplicação do sistema de informação cadastral simplificada a todo o território nacional.
- **Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11 de outubro** (**entrou em vigor em 02-11-2023**) – reviu os diplomas supra referidos.

Nota: Decreto Legislativo Regional n.º 25/2020/A, de 14-11 – SIRGIC nos Açores

## 134 municípios com Cadastro Predial

- 127 municípios onde vigora o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), dos quais 118 no Continente e 9 nas Regiões Autónomas

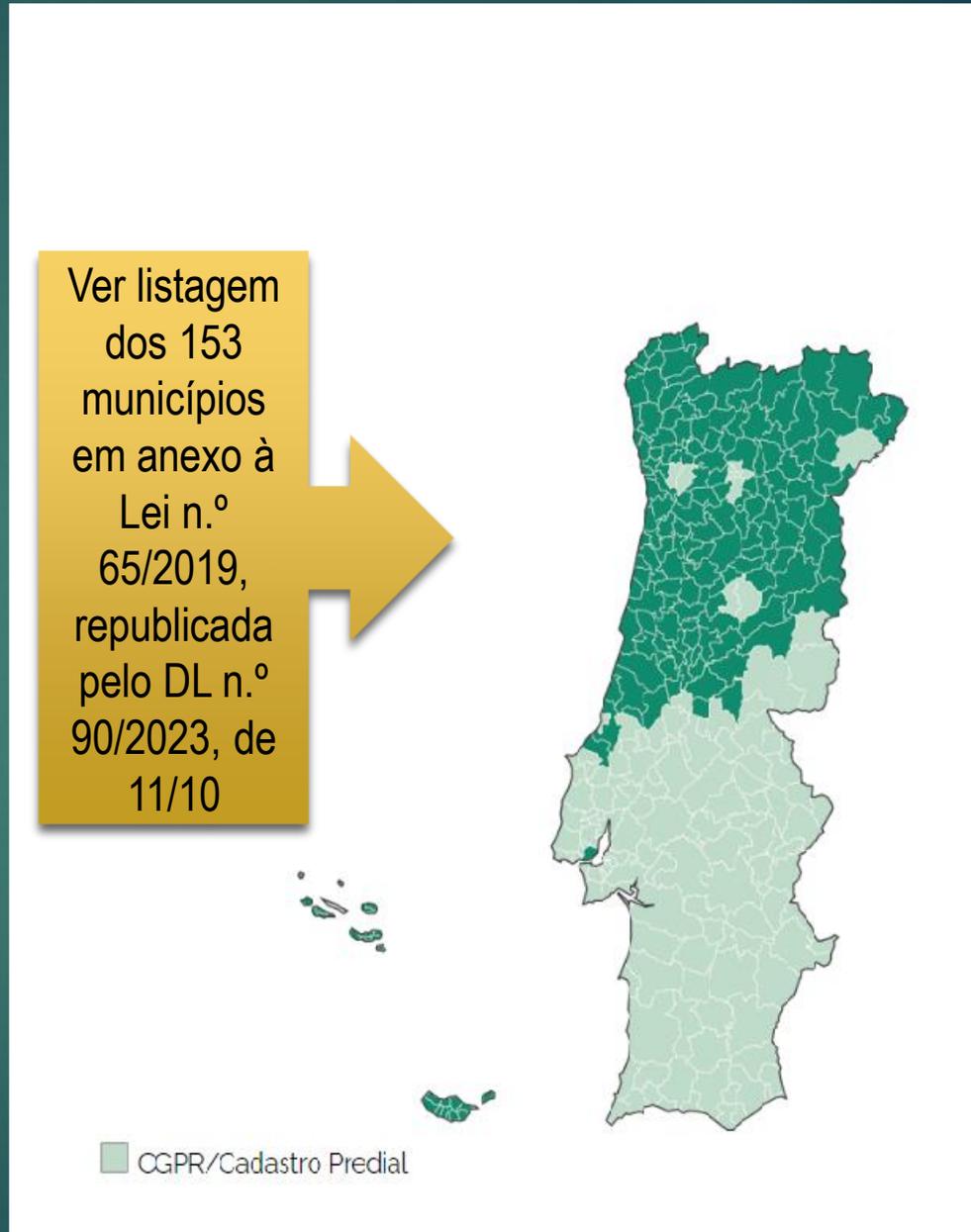
- 7 municípios onde vigorou o Sistema Nacional de Exploração e Gestão de Informação Cadastral (SiNErGIC)

(atualmente Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23-08)

## 174 municípios podiam/podem aderir ao Cadastro Simplificado

- Destes municípios, 153 situam-se em Portugal Continental, dos quais 144 já aderiram ao Cadastro Simplificado e utilizam o Balcão Único do Prédio. Podem ser consultados aqui:

<https://bupi.gov.pt/municipios-aderentes/>



A) Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto

- i) Criou um sistema de informação cadastral simplificada, adotando medidas para a **imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos**.
  - Procedimento de representação gráfica georreferenciada;
  - Procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omisso.
- ii) Criou o Balcão Único do Prédio (BUPi) - prédios urbanos, rústicos e mistos.

Cfr. artigos  
1.º e 2.º

Foram, também, previstas:

- Regras de conjugação do registo com a representação gráfica georreferenciada;
- A anotação à descrição predial da existência da RGG;
- A obrigatoriedade de RGG para os registos de aquisição de prédios rústicos e mistos - exceto para os registos que incidam sobre prédios inscritos na matriz cadastral bem como para os registos de aquisição decorrentes de processo executivo ou de insolvência;
- Um regime de gratuidade para determinados atos e procedimentos de registo.

Cfr. artigos  
16.º, 18.º, 19.º  
e 24.º.

## Artigo 16.º - Conjugação do registo com a representação gráfica georreferenciada

### Entendimento no Processo CP 30/2017 – STJSR

A aplicação do disposto naquele artigo dependia do oferecimento expresso por parte do interessado, com legitimidade para efetuar pedidos de averbamento à descrição nos termos previstos no CRP (artigo 38.º), da RGG com os elementos dela constantes, designadamente a área.

Ou seja, para que a descrição fosse aberta ou atualizada em conformidade com a RGG, deveria ser prestada declaração complementar no sentido de que se pretendia atribuir à RGG os efeitos previstos naquele artigo, consoante os casos.

Sem essa manifestação de vontade, o registo deveria ser efetuado sem atender ao disposto no artigo 16.º, anotando-se em qualquer caso à descrição a existência da RGG (cfr. artigo 18.º).

## Artigo 18.º - Anotação à descrição da RGG

- No âmbito de um pedido de registo relativo a prédios rústicos e mistos compete ao serviço de registo verificar, por consulta ao BUPI, a existência de RGG.
- Caso exista RGG, a mesma é anotada oficiosamente à descrição – cfr. artigo 18.º, n.º 2.

### Entendimento no Processo CP 30/2017 – STJSR

- a) Não assume relevância a eventual divergência de área entre a RGG e a descrição predial uma vez que a referida anotação configura uma mera publicidade notícia;
- b) A legitimidade para a promoção do procedimento de RGG é um pressuposto que compete ao técnico habilitado sindicar.

## Artigo 19.º - Dever de apresentação de representação gráfica georreferenciada

- A Lei n.º 78/2017 veio estabelecer, no artigo 19.º, a obrigatoriedade de RGG para a realização dos **registos de aquisição** sobre prédios rústicos e mistos - descritos ou não descritos -, com exceção dos relativos a prédios inscritos na matriz cadastral e dos registos de aquisição decorrentes de processos executivos ou de insolvência.
- Para os registos de aquisição sobre os prédios rústicos e mistos passou, assim, a ser obrigatória a indicação do número da RGG, a não ser que mediante consulta oficiosa ao BUPi se verifique que a mesma já foi entregue.

O regime criado pela Lei n.º 78/2017, foi aplicável, como projeto-piloto, à área de dez municípios (Alfândega da Fé, Caminha, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penela, Proença-a-Nova e Sertão), desde o dia 1 de novembro de 2017 e pelo prazo de um ano contado a partir de tal data.

A referida Lei n.º 78/2017 terminou a sua vigência em 31 de outubro de 2018.

Cfr. artigos  
31.º e 33.º

## B) Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto

- Manteve em vigor e generalizou a aplicação a todo o território nacional do sistema de informação cadastral simplificada, criado pela Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, bem como a universalização do Balcão Único do Prédio (BUPi);
- O BUPi é um balcão físico e virtual que agrega a informação registral, matricial e georreferenciada, aplicável aos prédios urbanos, rústicos e mistos, constituindo-se como a plataforma nacional de registo e cadastro do território (PNRCT).

Cfr. artigo  
1.º, n.ºs 1 e  
4

## Principais alterações decorrentes da Lei n.º 65/2019, de 23-08

13

Blandina Soares  
06/02/2024

- **O procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG)** passou a ser aplicável a todos os prédios rústicos e mistos situados nos municípios que não dispunham de cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR) ou cadastro predial em vigor;
- **O procedimento especial de registo** passou a ser aplicável em todo o território nacional aos prédios rústicos e mistos **não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou de mera posse em vigor.**

Cfr. artigos  
1.º n.º 1, a);  
1.º n.º 1, b).

- Foi criado o **procedimento especial de justificação**, passando a integrar o sistema de informação cadastral simplificada, também aplicável em todo o território nacional aos prédios rústicos e mistos não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou de mera posse em vigor;
- A **operacionalização do regime** previsto nesta Lei - ou seja, a operacionalização do sistema de informação cadastral simplificada e do balcão único do prédio (BUPi) - depende da celebração de um acordo de colaboração interinstitucional entre o Centro de Coordenação Técnica (eBUPi), e cada município.

Cfr. artigos  
1.º n.º 2;  
1.º n.º 5.

CCT = eBUPi cfr.  
RCM n.º 45/2020,  
de 16-06 e RCM  
n.º 2/2023, de 13-  
01

- O **regime de gratuitidade** criado pela Lei n.º 78/2017 manteve-se em vigor;
- Passou a aplicar-se apenas aos prédios rústicos e mistos **não descritos** com **área igual ou inferior a 50 hectares**;
- Foi alargado a outros atos e procedimentos de registo.

Cfr. artigo  
14.º.

Este regime de gratuitidade vigorou pelo prazo de quatro anos:

a) A contar da data de entrada em vigor da Lei n.º 65/2019 (24/08/2019), para os municípios abrangidos pelo projeto-piloto - Alfândega da Fé, Caminha, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penela, Proença-a-Nova e Sertã,

e para os municípios que dispõem de CGPR ou cadastro predial em vigor;

b) A contar da data de celebração do acordo de colaboração interinstitucional, para os restantes municípios.

A gratuitidade **terminou em 25/08/2023**.

Cfr., contudo, artigos 11.º e 16.º  
do DL n.º 90/2023, de 11-10

Cfr. artigo  
14.º, n.º 2.

## C) Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11 de outubro

- Altera o Código do Registo Predial;
- Altera a Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto;
- Altera a Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto.

## Principais alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11-10

(já inseridas nos temas seguintes, bem como as alterações procedentes do DR n.º 3/2023, de 11-10)

- A faculdade dos técnicos habilitados verificarem a **conformidade dos documentos** que lhe são apresentados no procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG), para utilização pelos serviços de registo na promoção, instrução e tramitação dos **procedimentos especiais de registo** (artigo 8.º-A da Lei n.º 78/2017);
- A criação do procedimento de conciliação administrativa, dirigido por técnico de cadastro predial (artigo 7.º-A da Lei n.º 65/2019);
- A promoção da anexação de prédios rústicos por via da realização de uma única RGG (artigo 19.º-A da Lei n.º 78/2017);
- O estabelecimento de procedimentos de harmonização da informação matricial e registal, nos prédios situados em concelhos que não dispõem de cadastro geométrico da propriedade rústica ou cadastro predial em vigor (artigo 7.º-E da Lei n.º 65/2019);
- O alargamento do âmbito de aplicação do procedimento especial de registo e do procedimento especial de justificação de prédio rústico ou misto, **aos prédios descritos** (entre outros, artigo 1.º, n.º 1, b) e n.º 2, a), da Lei n.º 65/2019);
- O alargamento do regime de gratuidade emolumentar (artigo 14.º da Lei n.º 65/2019).

## Alteração ao artigo 19.º da Lei n.º 78/2017

### Dever de apresentação de representação gráfica georreferenciada

Dizia:

- 1 - **Nos registos de aquisição** efetuados a partir da data de entrada em vigor do presente regime é **obrigatória a indicação do número de representação gráfica georreferenciada**, exceto nos casos em que mediante consulta oficiosa no BUPi se verifique que a mesma já tenha sido entregue.
- 2 - O disposto no número anterior não se aplica aos prédios inscritos na matriz cadastral nem às aquisições decorrentes de atos praticados no processo executivo ou de insolvência.

Diz:

- 1 - **Nos registos de aquisição**, nos procedimentos previstos nos artigos 7.º-D e 7.º-E da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, e nos procedimentos administrativos requeridos perante qualquer entidade pública que tenham por efeito uma alteração na configuração geométrica de prédios rústicos ou mistos, é **obrigatória a indicação do número de representação gráfica georreferenciada**, exceto nos casos em que mediante consulta oficiosa no BUPi se verifique que a mesma já tenha sido entregue ou se verifique que o prédio já está inscrito na carta cadastral.
- 2 - O disposto no número anterior não se aplica às aquisições decorrentes de atos praticados no processo executivo ou de insolvência.

- **Artigo 7.º- D da Lei n.º 65/2019 – Procedimento de inscrição de prédio rústico na matriz**
  - o interessado deve fazer a entrega da RGG, pendente de finalização, elaborada por técnico habilitado.
  
- **Artigo 7.º- E da Lei n.º 65/2019 – Procedimento de alteração de área de prédio rústico inscrito na matriz**
  - subsistem simultaneamente na matriz predial rústica a área relevante para efeitos de liquidação de impostos sobre o respetivo prédio e a área resultante da RGG;
  - as RGG elaboradas são comunicadas pelo BUPi à AT, informando-se, simultaneamente o IRN, I. P., da realização daquela comunicação que, assim, equivale ao pedido de alteração ou retificação de área na matriz a que se refere o n.º 1 do artigo 31.º do Código do Registo Predial (a analisar na conjugação do registo com a Representação Gráfica Georreferenciada).

## II - O Procedimento de Representação Gráfica Georreferenciada (RGG)

A representação gráfica georreferenciada (RGG) constitui a configuração geométrica dos prédios constantes da base cartográfica acessível através do BUPi, sendo efetuada através de delimitação do prédio, mediante representação cartográfica das suas extremas, unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processos diretos de medição, nomeadamente com recurso a sistemas de posicionamento global, ou de forma indireta, designadamente, através de recurso à fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis no BUPi – cfr. artigo 5.º, n.º 1, da Lei n.º 78/2017.



Em linguagem mais simples, a RGG visa definir a localização exata dos terrenos rústicos e mistos e os seus limites, num mapa, através de coordenadas geográficas.

Trata-se, no fundo, de desenhar o prédio mediante uma linha fechada que corresponde aos seus limites ou extremas.



Artigo 5.º, n.º 2, da Lei n.º 78/2017 - A informação resultante da representação gráfica georreferenciada do prédio rústico ou misto **que seja validada nos termos da presente lei**, no que se refere à área e à localização geográfica do mesmo, releva para efeitos de natureza cadastral, registal e matricial, sem prejuízo do n.º 5.

Artigo 5.º, n.º 3, da Lei n.º 78/2017 - A informação resultante da representação gráfica georreferenciada do prédio rústico ou misto **que seja validada por todos os proprietários dos prédios confinantes assume a natureza de cadastro predial** para todos os efeitos legais a partir da sua comunicação, por interoperabilidade de dados, à Direção-Geral do Território (DGT) para efeitos de integração da informação geométrica dos prédios na carta cadastral, com referência ao NIP.

Quando o prédio a georreferenciar:

- confronto com outros prédios submetidos no BUPi;
- confronto com prédios cadastrados inscritos na carta cadastral;
- confronto com elementos geográficos naturais (ex.: mar, rios, montanhas) ou artificiais (ex.: casas, ruas),



o desenho das respectivas extremas deve, sempre que possível, respeitar essas confrontações, acertando as mesmas à representação daqueles confinantes, evitando sobreposições ou lacunas na representação geográfica.

## Procedimento

- Legitimidade e competência – interessados e entidade pública competente/técnico habilitado – artigo 6.º da Lei n.º 78/2017 (cfr., contudo, artigo 10.º);
- Procedimento de RGG – artigos 2.º a 13.º-B do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3-11 (republicado pelo DR n.º 3/2023, de 11-10);
- Termo de responsabilidade - o técnico é responsável por todos os atos que pratique no exercício das suas funções, incluindo os dos seus colaboradores, estando obrigado à subscrição de **termo de responsabilidade** pela correta elaboração da RGG - artigo 8.º, n.º 4, da Lei n.º 78/2017;
- Para efeitos de instrução dos procedimentos especiais de registo e de justificação os técnicos habilitados designados por entidades públicas podem **efetuar a conferência dos documentos depositados no procedimento de RGG com os documentos originais** que lhes sejam apresentados - artigo 8.º-A, da Lei n.º 78/2017.

Questão: quem tem legitimidade para realizar um processo de representação gráfica georreferenciada? Deve esta legitimidade ser sindicada em sede de registo, para efeitos de recusa de anotação da representação gráfica georreferenciada, por exemplo?

O processo de representação gráfica georreferenciada foi criado pela Lei n.º 78/2017 e está regulamentado no Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017 (alterado pelo DR n.º 4/2019 e revisto pelo DR n.º 3/2023). Têm legitimidade (artigo 6.º da Lei n.º 78/2017) os *interessados* (“todos aqueles que figurem como detentores de posições ativas no registo predial, que tenham legitimidade para solicitar atos de registo ou que sejam o sujeito passivo inscrito nas matrizes prediais” – artigo 4.º da mesma lei) ou entidade pública competente. Este processo é realizado por técnico habilitado para o efeito. A legitimidade para a promoção do procedimento de RGG não é questão que respeite diretamente à atividade desenvolvida pelo Conservador, já que é ao técnico habilitado, que submete no BUPi a RGG e a respetiva estrutura de atributos (na qual se inclui a identificação quer do promotor, quer do representante) que compete sindicatar a verificação desse pressuposto subjetivo do procedimento (Parecer técnico/jurídico emitido no Proc CP 30/2017 STJSR de 05-01-2018).



## Procedimento de RGG – artigos 2.º a 13.º-B do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3-11 (republicado pelo DR n.º 3/2023, de 11-10)

- É desencadeado pelo interessado ou promotor, por via eletrónica (utilizando a cartografia do BUPi), a qual é remetida a um técnico habilitado para efeitos de validação, que pode solicitar correções e recusar a RGG, caso as mesmas não se efetuem – artigo 3.º;
- É desencadeado pelo interessado ou promotor, com apoio assistido de um técnico habilitado, declarando a localização e os limites das extremas do prédio - artigo 9.º.

## Validação da representação gráfica georreferenciada – artigo 4.º do DR

27

- **Validada sem reserva de geometria** - sempre que seja validada por todos os proprietários dos prédios confinantes (artigo 5.º, n.º 3 da Lei n.º 78/2017 e artigo 10.º);
- **Validada com reserva de geometria** - sempre que: a) o interessado declare que não conhece ou que não é possível determinar algum dos limites do prédio; b) exista sobreposição de polígonos; c) Não esteja identificada a totalidade dos polígonos dos prédios confinantes sem conflito de estremas comuns (artigo 7.º-B da Lei n.º 65/2019 e artigo 10.º);
- **Recusada** - sempre que as estremas do prédio: a) se sobreponham a bens do domínio público cujos limites estejam geometricamente definidos no BUPi no momento da identificação do prédio ou quando o conflito seja detetável pela observação da cobertura de imagens ortorretificadas disponibilizadas no BUPi; b) não correspondam às **confrontações físicas** que constam **na descrição da caderneta predial** do prédio a georreferenciar.

Questão: Nos registos de aquisição de prédios com uma única descrição predial, descrição essa, no entanto, composta por vários artigos, é obrigatória a indicação de um único número de RGG por descrição predial ou de um número de RGG por cada artigo? A RGG é por descrição predial ou por artigo matricial?

- Para cada prédio ou descrição predial, composta por uma ou mais matrizes rústicas/ou por matrizes rústicas e urbanas, tem de existir uma RGG. Caso a RGG não seja o reflexo da realidade que é o prédio, então, não existirá uma RGG para esse prédio.
- No entanto, o **artigo 19.º-A da Lei n.º 78/2017** – dispõe de incentivo à anexação de prédios rústicos, pois permite a realização de uma única RGG dos prédios que se pretendem anexar;
- E artigo 50.º do RJEF - estabelece a oficiosidade e a gratuidade da anexação dos prédios contíguos pelos serviços de finanças e na conservatória.



- Retificação da geometria da representação gráfica georreferenciada e cancelamento da representação gráfica georreferenciada – artigo 13.º-A
- Certidões e fotocópias não certificadas – artigo 13.º-B



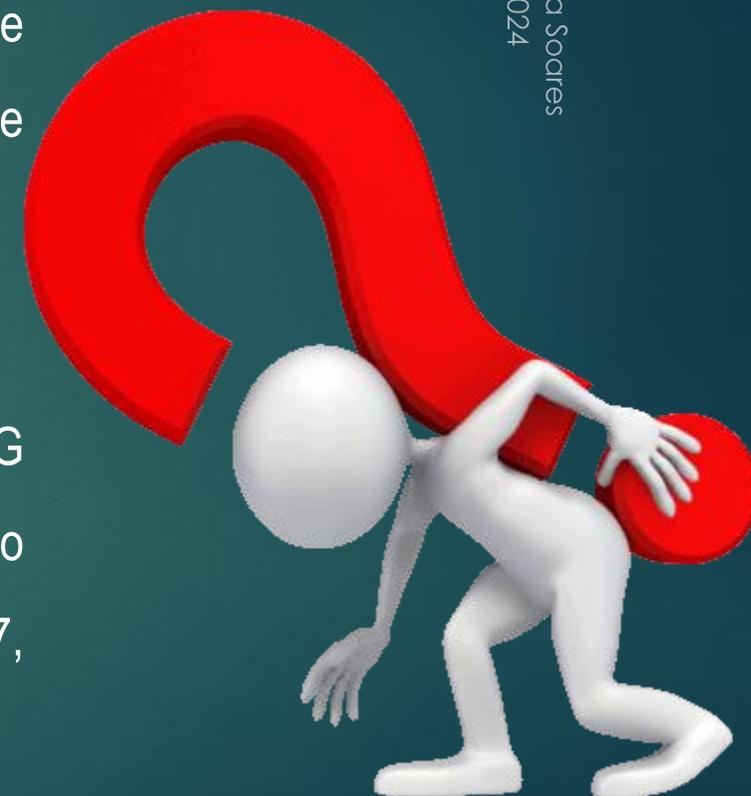
*1 - Qualquer pessoa pode pedir certidões ou fotocópias não certificadas das RGG efetuadas junto de um serviço de registo com competência para a prática de atos de registo predial.*

*2 - As certidões ou fotocópias não certificadas referidas no número anterior são gratuitas, quando requeridas pelo promotor da RGG.*

Questão: se já estiver anotada a RGG e for pedida 1 retificação de área como se processa?

A anotação à descrição da existência de RGG configura uma mera publicidade notícia, pelo que, em geral, não assume relevância a eventual divergência de área entre a RGG e a descrição predial.

Em todo o caso, a retificação de área de um prédio que já tenha anotada a RGG deverá ser feita nos termos e de acordo com as regras previstas no Código do Registo Predial, tendo em atenção o disposto no artigo 16.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto (como iremos ver).



# Balcão Único do Prédio (BUPi)

31

Blandina Soares  
06/02/2024

- O BUPi é um balcão físico e virtual, da responsabilidade do IRN, I.P., que agrega a informação registal, matricial e georreferenciada relacionada com os prédios e opera numa plataforma integrada - artigo 22.º da Lei n.º 78/2017;
- O BUPi dispõe de uma área pública e de uma área privada – artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017;
- Através do BUPi é possível, designadamente:
  - Elaborar e submeter a RGG dos prédios por técnico habilitado inscrito;
  - Submeter os formulários para o procedimento RGG ou especial de registo, etc.

BUPI - Portal Balcão Único do Prê x +

bo.bupi.gov.pt/Autenticacao?ReturnUrl=%2f



**BUPI**  
BALCÃO ÚNICO  
DO PRÉDIO

Utilizador

Senha de Acesso

LOGIN

[Recuperar Senha](#)

**Linhas de Apoio BUPI**

Linha Aplicacional: 21 798 55 75  
Linha infraestruturas: 21 318 90 95  
Linha Jurídica: VOIP 721203 / 21 798 55 26  
E-mail: bupi@irn.mj.pt

REPÚBLICA PORTUGUESA

IRN Instituto dos registos e do catastro

AT Autoridade Tributária e Aduaneira

dg Território Direção Geral do Território

ITAP Instituto de Registo e Gestão da Informação

ICNF Instituto da Conservação da Natureza e do Ambiente

PORTUGAL 2020

Copyright 2017 © República Portuguesa - Versão 1.0.8

Escreva aqui para procurar

10:16  
12/06/2020

## Despacho n.º 05/CD/2020

33

Blandina Soares  
06/02/2024

Determinou que enquanto se mantiverem os constrangimentos de ordem técnica à integração de todas as RGG elaboradas pelos solicitadores, os termos de responsabilidade gerados aquando da elaboração das RGG pelos solicitadores devem ser admitidos em substituição das RGG para efeitos do disposto nos artigos 18.º e 19.º da Lei n.º 78/2017.



1. Introdução (normas aplicáveis)
2. **O procedimento especial de registo de prédio rústico e misto** : objeto, finalidade e competência territorial
3. Promoção do procedimento
4. Tramitação
5. Meios de impugnação
6. **O procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto** : objeto, pressupostos e competência territorial
7. Pressupostos
8. Tramitação
9. Meios de impugnação
10. Conclusão

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGISTO

## Normativo aplicável

- ▶ Da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto: artigo 1.º, n.º 2, alínea b), artigos 13.º a 15.º.
- ▶ Da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto: artigo 1.º, alínea b), artigo 8.º e 14.º.
- ▶ Do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro: artigo 1.º, alínea e), artigo 2.º, n.º 3, artigo 16.º-A, artigos, 17.º, 17.º-A, 18.º e 19.º.
- ▶ Do Código do Registo Predial: artigos 68.º (entre outros, no âmbito da qualificação), 140.º e ss., 154.º e 155.º (artigo 15.º da Lei n.º 78/2017).

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO

## Normativo aplicável

- ▶ Da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto: artigo 1.º, n.ºs 2 e 3, artigos 9.º, 10.º e 14.º.
- ▶ Do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro: artigo 1.º, alínea f), artigo 2.º, n.º 3, artigos 16.º-A e 19.º-A a 19.º-I.
- ▶ Regime subsidiário: Código do Registo Predial e Código do Notariado (artigo 10.º da Lei n.º 65/2019).

# PROCEDIMENTOS ESPECIAIS de REGISTO E DE JUSTIFICAÇÃO

Artigo 2.º, n.º 3, do Decreto Regulamentar n.º 9-A/2017

*A realização do procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG) é condição prévia aos procedimentos especiais de registo e de justificação de prédio rústico e misto, nos municípios que não dispõem de cadastro predial em vigor.*

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGISTO

39

Blandina Soares  
06/02/2024

## OBJETO:

- prédios rústicos e mistos não descritos no registo, em todo o território nacional;
- prédios rústicos ou mistos descritos no registo, desde que situados em concelhos que não dispõem de CGPR ou cadastro predial em vigor, cuja inscrição de aquisição se encontre desatualizada e constitua a primeira atualização após a realização da RGG;

## COMPETÊNCIA:

- serviços designados por deliberação do CD do IRN, I.P.

Deliberação n.º 07/CD/2021, de 24 de março de 2021, foi atribuída competência a todos os serviços de registo para a realização dos procedimentos especiais de registo e de justificação de prédio rústico e misto

Cfr. artigo 1.º, n.º 1, b) da Lei n.º 65/2019 e artigo 13.º da Lei n.º 78/2017.

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGISTO

40

Blandina Soares  
06/02/2024

## INICIATIVA OFICIOSA:

Os titulares da inscrição matricial são notificados, no seu domicílio fiscal, pelo Centro de Coordenação Técnica, para, no prazo de 90 dias:

- a) Procederem à RGG e, seguidamente, ao procedimento especial; ou
- b) Declarar a quem pertence o prédio.

**PROMOÇÃO PELOS INTERESSADOS:** desde que disponham de documento comprovativo do seu direito e que, tratando-se de prédio inscrito na matriz não cadastral, tenham obtido previamente RGG validada por técnico habilitado.

Cfr. artigo  
14.º da Lei  
n.º 78/2017 e  
artigos 17.º e  
17.º-A do  
DR.

## PROMOÇÃO PELOS INTERESSADOS

### Como?

- a) Presencialmente, ou pelo correio, junto de um serviço de registo competente;
- b) Presencialmente, junto de um técnico habilitado no momento da realização do procedimento de RGG; e
- c) por via eletrónica, através do BUIPi.

Cfr. artigo  
16.º-A do  
DR.



**Artigo 17.º-A, n.º 4, do DR - Os documentos apresentados no procedimento de RGG conferidos nos termos do artigo 8.º -A da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, na sua redação atual, têm o valor probatório dos originais para efeitos de instrução do procedimento especial de registo.**

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGISTO

## Tramitação

42

Blandina Soares  
06/02/2024

- O interessado apresenta os documentos com os quais pretende comprovar o seu direito;
- Tratando-se de prédio rústico inscrito na matriz não cadastral, verifica, por consulta ao BUPI, a existência de RGG ou, no caso de prédio inscrito na matriz cadastral, verifica a existência de CGP;
- Dá início ao procedimento;
- Se verificar que o facto aquisitivo do direito pode ser efetuado com natureza definitiva (por não existirem deficiências ou as mesmas tenham sido supridas, e que, até então, o prédio se mantém não descrito no registo ou esteja em falta a atualização da inscrição de aquisição após a RGG, procede à anotação do facto aquisitivo e à elaboração imediata do registo;
- Se verificar que há deficiências não supridas ou insupríveis: o procedimento é declarado findo e notificado o interessado.

Cfr. artigo  
18.º do  
DR.

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE REGISTO

## Meios de impugnação

43

Blandina Soares  
06/02/2024

- O procedimento findo é impugnável nos termos previstos nos artigos 140.º e seguintes do CRP;

- Às notificações e contagem dos prazos são aplicáveis, em tudo o que não estiver especialmente regulado, as disposições do Código do Registo Predial.

PORTANTO, interposição de recurso hierárquico para o conselho diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado ou impugnação judicial para o tribunal da comarca da circunscrição a que pertence o serviço de registo.

- A apresentação de registo nos termos gerais faz precluir o direito à impugnação, bem como a justificação

Nota: no artigo 19.º, n.º 2, o legislador esqueceu-se de referir o procedimento especial de justificação!!!

Cfr. artigo  
19.º do  
DR.

**Questão: Promovido pelo interessado o procedimento especial de registo, o serviço de registo dá logo apresentação no diário?**

Não. Se na sequência do procedimento de deficiências, o serviço de registo concluir que há deficiências que constituem motivo de recusa do registo, nos termos das alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 69.º do Código do Registo Predial (CRP), ou deficiências que não tenham sido supridas no prazo concedido (10 dias), o procedimento é declarado findo, sem apresentação, mediante despacho fundamentado, de que é notificado ao interessado.

E para dar apresentação, têm de se manter os pressupostos previstos na alínea b) do n.º 1, do artigo 1.º da Lei 65/2019 (artigo 18.º, n.º 4 e n.º 7).



# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO

45

Blandina Soares  
06/02/2024

## OBJETO:

- prédios rústicos e mistos não descritos no registo, em todo o território nacional;
- prédios rústicos ou mistos descritos no registo cuja inscrição de aquisição se encontre desatualizada e constitua a primeira atualização após a realização da RGG, situados em concelhos que não dispõem de CGPR ou cadastro predial em vigor.

## COMPETÊNCIA:

- serviços designados por deliberação do CD do IRN, I.P.

Cfr. artigo 1.º, n.º 2, a) e n.º 3 e artigo 9.º da Lei n.º 65/2019.

Deliberação n.º 07/CD/2021, de 24 de março de 2021, foi atribuída competência a todos os serviços de registo para a realização dos procedimentos especiais de registo e de justificação de prédio rústico e misto

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO

## PRESSUPOSTOS

- a) o procedimento especial de justificação é desencadeado pelo interessado que não disponha de documento para prova do seu direito;
- b) o procedimento especial de justificação só pode ser promovido, quando se trate de prédio inscrito na matriz não cadastral, após a obtenção de RGG, ou no caso de prédio inscrito na matriz cadastral, com a confirmação da existência da CGP;
- c) destina-se a obter a primeira inscrição;
- d) ou destina-se a obter a primeira inscrição de aquisição após a realização da RGG.

O artigo 19.º-A, n.º 4 não querará dizer “n.º 4 do artigo 34.º”?

Em face do artigo 19.º-A, n.º 5, aceitam-se a 3 modalidades de justificação? Sim. Cfr. artigos 19.º-B, n.º 2 e 19.º-I.

Cfr. artigo  
19.º-A do DR.

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO

## Tramitação

47

Blandina Soares  
06/02/2024

É da exclusiva competência do conservador

- 1) Efetuado o pedido com a apresentação de formulário devidamente preenchido (acessível em <https://irn.justica.gov.pt/Impressos-e-Modelos>) por interessado ou mandatário com poderes especiais)

Cfr. artigo  
19.º-B do  
DR.

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO FORMULÁRIO

48

Blandina Soares  
06/02/2024

**Registo** .ª Conservatória do Registo Predial

**Procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto omissivo n.º** /  
Artigo 19.º-B do Decreto-Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro, alterado pelo Decreto-Regulamentar n.º 4/2019, de 20 de setembro

também disponível online em:  
[lm.justica.gov.pt](http://lm.justica.gov.pt)

**Q1. Identificação do(s) requerente(s) do procedimento (1)**

Nome: \_\_\_\_\_

N.º de identificação: \_\_\_\_\_ NIF/NIPC: \_\_\_\_\_

BI  Cartão de Cidadão  Cédula profissional:  Outro: \_\_\_\_\_  
(Caso assinale o campo "BI" ou "Outro", indique documento, data de emissão e entidade emitente)

Emitido em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Por: \_\_\_\_\_ Válido até: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Residência/domicílio profissional: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Localidade \_\_\_\_\_

Mandatário com poderes especiais:

Telefone: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

---

Nome: \_\_\_\_\_

N.º de identificação: \_\_\_\_\_ NIF/NIPC: \_\_\_\_\_

BI  Cartão de Cidadão  Cédula profissional:  Outro: \_\_\_\_\_  
(Caso assinale o campo "BI" ou "Outro", indique documento, data de emissão e entidade emitente)

Emitido em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Por: \_\_\_\_\_ Válido até: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Residência/domicílio profissional: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Localidade \_\_\_\_\_

Mandatário com poderes especiais:

Telefone: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

---

Nome: \_\_\_\_\_

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO FORMULÁRIO

49

Blandina Soares  
06/02/2024

## Q2. Identificação do(s) justificante(s)

Nome:

N.º de identificação:

NIF/NIPC:

BI

Cartão de Cidadão

Outro:

(Caso assinalo o campo "BI" ou "Outro", indique documento, data de emissão e entidade emitente)

Emitido em:

Por:

Válido até:

Residência:

Código Postal:

Localidade

Estado civil: (3)

Nacionalidade:

(caso seja estrangeiro)

Email:

Telefone:

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO FORMULÁRIO

50

Blandina Soares  
06/02/2024

## Q3. Identificação do(s) declarante(s)

Nome:

Residência:

Código Postal:

 - 

Localidade

Estado civil:

Nacionalidade:

(caso seja estrangeiro)

Data de nascimento:

Naturalidade:

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO FORMULÁRIO

51

Blandina Soares  
06/02/2024

## Q4. Pedido

O(s) justificante(s) supra identificado(s) arrega(m)-se, com exclusão de outrem, titular(es) do direito de propriedade relativamente ao(s) prédio(s) abaixo identificado(s), pelo que vêm, através deste procedimento especial de justificação, solicitar o suprimento do documento comprovativo do direito de propriedade relativamente ao(s) mesmo(s).

a) Para o efeito, declara(m):

- A causa da aquisição do direito de propriedade:

- Razões que o(s) impossibilita(m) de comprovar o direito pelos meios normais: (5)

- Circunstâncias de facto que determinam o início da posse: (6)

- Circunstâncias que consubstanciam e caracterizam a posse geradora de usucapião: (7)

Que a posse assim caracterizada conduziu à aquisição do(s) mencionado(s) prédio(s) por usucapião, que invoca(m).

b) Declara(m), em relação aos declarantes supra identificados:

Que são admitidos, não se verificando relativamente aos mesmos qualquer das hipóteses de incapacidade ou inabilidade previstas nos artigos 68.º e 84.º do Código do Notariado.

c) Outras declarações:

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO FORMULÁRIO

52

**Q5. Especificação do direito e identificação do prédio**

a) Quota-parte indivisa: Não  Sim  Quota-parte: \_\_\_\_\_

b) Natureza do prédio: Rústica  Mista

c) Denominação e situação

Denominação: \_\_\_\_\_

Lugar: \_\_\_\_\_

Rua: \_\_\_\_\_

Número de polícia: \_\_\_\_\_

Confrontações: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Concelho: \_\_\_\_\_

d) Composição: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

e) Área: (8) \_\_\_\_\_

f) Situação matrerial

Artigo(s) da matriz/natureza/freguesia/concelho: \_\_\_\_\_

Artigo(s) anterior(es) natureza/freguesia/concelho: (9) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

g) Se o prédio estiver descrito, sem inscrição em vigor

Número da descrição: \_\_\_\_\_

Freguesia: (10) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Procedimento especial de justificação de prédio rústico e misto omissivo - Processado por computador - im.justica.gov.pt Página 5 de 8

Concelho: \_\_\_\_\_

h) Representação gráfica georreferenciada validada ou validada com reserva

N.º do processo: \_\_\_\_\_

i) Identificação dos proprietários anteriores ao transmitente: (11) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO FORMULÁRIO

53

## Q8. Declaração de cada um dos declarantes

Confirmando as declarações prestadas, constantes do pedido exposto no presente formulário, relativas ao(s) prédio(s) nele identificado(s), por serem verdadeiras.

Declaro que em relação a mim, declarante, não se verifica alguma das hipóteses de incapacidade e inabilidade previstas nos artigos 68.º e 84.º do Código do Notariado.

Assinaturas dos declarantes (reconhecidas presencialmente ou efetuadas perante funcionário do serviço de registo no momento do pedido):

Reconhecimento das assinaturas:

## Instruções de preenchimento:

Preencher o requerimento em letras maiúsculas, sem emendas, rasuras ou entrelinhas e assinalando o retângulo aplicável.

**Q1.** (1) - Preencher apenas no caso do(s) requerente(s) do procedimento não ser(em) o(s) justificante(s). Caso o(s) requerente(s) seja(m) o(s) justificante(s) indicar somente, no campo destinado ao "Nome", "O(s) Justificante(s)".

(2) - Se pretender acrescentar até 16 requerentes preencher o Anexo I-Reqüerentes.

**Q2.** (3) - Se casado, indicar o nome do cônjuge e o regime de bens do casamento; se solteiro, indicar se é maior ou menor.

(4) - Se pretender acrescentar até 16 justificantes preencher o Anexo I-Justificantes; até 32 justificantes preencher o Anexo II-Justificantes; até 64 justificantes preencher o Anexo III-Justificantes; mais de 64 justificantes escolher e preencher, de entre os Anexos I, II, e III, aqueles que permitam incluir o número de justificantes pretendido (por exemplo: 74 justificantes - escolher o Anexo I e o Anexo III).

**Q4.** (5) - Exemplo: o Justificante comprou verbalmente e os vendedores são já falecidos, pelo que não dispõe de documento para o registo do seu direito.

(6) - Explicitação do facto que originou a aquisição da posse (por exemplo: compra e venda, doação ou partilha verbais) com identificação do(s) respetivo(s) transmitente(s) e determinação do momento (data) em que a posse se iniciou.

(7) - Enunciar os atos materiais que caracterizam a posse, correspondentes ao exercício do direito de propriedade, e que efetivamente ocorreram, (por exemplo: o cultivo do prédio, a plantação e poda de árvores no prédio, o pastoreio dos seus animais no prédio, etc...), bem como as circunstâncias que comprovam estar em causa a prática reiterada e com publicidade desses atos materiais e que não impedem o início dos prazos da usucapião, como a posse pública (conhecida por todos), pacífica (sem violência e sem oposição de ninguém) e contínua (sem interrupção).

**Q5.** (8) - Tratando-se de prédio misto indicar a área total e discriminar a área coberta e descoberta.

(9) - A ordem de indicação dos artigos matriciais anteriores deve corresponder à ordem de indicação dos artigos atuais.

(10) - Situações há em que a freguesia da abertura da descrição predial não é igual à freguesia da matriz, em virtude da união de freguesias legalmente operada. Neste ponto identificar-se-á a freguesia da descrição predial e na situação matricial a mesma ou outra, se for diferente.

(11) - Indicar o nome, estado e residência dos proprietários anteriores ao transmitente da posse. Se desconhecer os proprietários anteriores ao transmitente deve alegar as razões justificativas do seu desconhecimento.

(12) - Indicar o nome, estado e residência de todos os comproprietários, sendo o caso.

(13) - Se pretender acrescentar até 16 prédios preencher o Anexo I-Prédios; até 32 prédios preencher o Anexo II-Prédios; até 64 prédios preencher o Anexo III-Prédios; mais de 64 prédios escolher e preencher, de entre os Anexos I, II, e III, aqueles que permitam incluir o número de prédios pretendido (por exemplo: 74 prédios - escolher o Anexo I e o Anexo III).

**Q6.** (14) - Indicar o número de anexos de cada espécie incluídos no formulário.

**Q7.** (15) - Indicar a natureza, entidade emitente e data de emissão dos documentos apresentados que se considerem necessários para a verificação dos pressupostos da procedência do pedido.

(16) - Campo destinado exclusivamente à assinatura da pessoa ou pessoas que requerem o procedimento, que pode(m) ser o(s) justificante(s) ou mandatário com poderes especiais.

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO

## Tramitação

- 2) Realizada a apresentação e abertura de descrição (eventual);
- 3) Averbamento de pendência da justificação.

Decisões possíveis do conservador:

- a) de indeferimento liminar,
- b) de aperfeiçoamento do pedido,
- c) de decisão.

Cfr. artigos  
19.º-C e ss.  
do DR.

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JUSTIFICAÇÃO

## Meios de impugnação

55

Blandina Soares  
06/02/2024

Impugnação Judicial:

- da decisão de indeferimento liminar;
- da decisão final.

Da sentença proferida no tribunal de 1.<sup>a</sup> instância podem interpor recurso para o Tribunal da Relação o interessado e o Ministério Público, no prazo de 30 dias.

Cfr. artigo  
19.º-E, n.º 4,  
19.º-G e 19.º-  
H do DR.



- 1 . Artigo 16.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto
2. Conjugação do registo, das matrizes prediais e dos títulos
3. Conjugação do registo com a *representação gráfica georreferenciada*

De acordo com o artigo 16.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto:

*Artigo 16.º - Conjugação do registo com a representação gráfica georreferenciada*

1 — *A área constante da representação gráfica georreferenciada do prédio é considerada, para efeitos de registo, se o interessado expressamente o declarar.*

2 — *Tratando-se de prédio não descrito, quando exista divergência entre o título e a representação gráfica georreferenciada quanto à área do prédio dentro das percentagens fixadas no artigo 28.º-A do Código do Registo Predial, a descrição pode ser aberta com a área que consta daquela representação gráfica, não se aplicando, nesse caso, o disposto no n.º 2 do artigo 28.º -B do mesmo diploma.*

3 — *(Revogado.)*

4 — *Tratando -se de prédio descrito, quando exista divergência entre a descrição e a representação gráfica georreferenciada quanto à área do prédio, dentro das percentagens fixadas no artigo 28.º-A do Código de Registo Predial, a descrição pode ser atualizada com a área que consta daquela representação gráfica georreferenciada, não se aplicando, nesse caso o disposto no n.º 1 do artigo 28.º-B do mesmo diploma.*

5 — *Tratando-se de prédio descrito, quando exista divergência de áreas entre a descrição e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 28.º-A do Código de Registo Predial, a representação gráfica georreferenciada substitui a planta prevista na subalínea i) da alínea b) do n.º 2 do artigo 28.º-C do mesmo diploma.*

Como harmonizar esta norma com o que resulta do Código do Registo Predial?

O que resulta do Código do Registo Predial?

O Código do Registo Predial refere-se à conjugação do registo, das matrizes prediais e dos títulos.

## No âmbito do Código do Registo Predial

Artigo 28.º do CRP - deve existir harmonização entre a descrição e a inscrição matricial quanto à localização, área e artigos de matriz ou o pedido de retificação ou alteração desta. **Esta é a regra.**

Excecionalmente, para a descrição de **prédios urbanos e rústicos ainda não submetidos ao cadastro geométrico**, **a harmonização limita-se aos artigos matriciais e à área dos prédios.**

Nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo deve existir harmonização com a matriz, nos mesmos termos, e com a respetiva descrição, salvo se quanto à descrição os interessados esclarecerem que a divergência se deve a alteração superveniente ou de simples erro de medição

## No âmbito do Código do Registo Predial

Artigo 28.º-A do CRP - prevê:

- a) as situações de **dispensa de harmonização**, entre a descrição e a matriz, quanto aos prédios descritos e entre o título e a matriz, quanto aos prédios não descritos;
- b) **consagra uma margem de tolerância**, dispensando a harmonização, se a diferença, em relação à área maior, não exceder: 20 %, nos prédios rústicos não submetidos ao cadastro geométrico; 5 %, nos prédios rústicos submetidos ao cadastro geométrico; e 10 %, nos prédios urbanos ou terrenos para construção.

Nesta hipótese **não se atualiza a área da descrição, nem se abre a descrição com a área constante da matriz**. O registo é efetuado definitivamente, dispensando-se a harmonização exigida pelo artigo 28.º, desde que a diferença se situe dentro da margem de tolerância respetiva.

## No âmbito do Código do Registo Predial

Artigo 28.º-B do CRP, admite, diversamente:

a atualização da área de um prédio descrito ou a abertura da descrição de um prédio não descrito com a área constante da matriz, **desde que se situe dentro da margem de tolerância prevista no artigo 28.º-A.**

Assim, a atualização da descrição, dentro dos limites fixados no art.º 28.º-A, é possível se o proprietário inscrito **declarar que a área correta é a que consta da matriz**, sem ter que dar qualquer outra explicação – artigo 28.º-B, n.º 1; **se se tratar de prédio não descrito**, e existir divergência entre o título e a matriz, dentro dos limites fixados no art.º 28.º-A, abre-se a descrição com a área constante da matriz, se o interessado declarar que é essa a área correta – artigo 28.º-B, n.º 2.

## No âmbito do Código do Registo Predial

**Artigo 28.º-C do CRP** é o que dispõe sobre o **erro de medição**,

a atualização da área de um prédio descrito ou a abertura da descrição de um prédio não descrito com a área constante da matriz, **desde que se situe dentro da margem de tolerância prevista no artigo 28.º-A.**

**Artigo 28.º-C, n.º 1, do CRP** - divergência de área dentro da margem de tolerância prevista no artigo 28.º-A;

**Artigo 28.º-C, n.º 2, do CRP** - divergência de área em percentagens superiores à margem de tolerância prevista no artigo 28.º-A.

## Notas a retirar do Processo C.P. 179/2008 SJC-CT:

- Na sua literalidade, o artigo 28.º-C ocupa-se tão-só da harmonização entre **título e registo**. É porém claro que a **divergência entre registo e matriz** acima das percentagens indicadas no artigo 28.º-B pode ser “reparada” pelos mecanismos do 28.º-C (nota 4); (o 28.º-C aplicar-se-á a prédios descritos e não descritos)

- No “espaço aritmético” de atuação do mecanismo - que é o da diferença de medida que ultrapassem os valores sinalizados no art. 28.º-A – a atualização/retificação carece do prévio **consentimento expresso**, devidamente documentado, dos eventuais demais interessados, tal como estes se definiram, para efeitos de retificação da área mencionada na descrição, no citado parecer do proc. CP 40/2007 DSJ-CT (ainda que seja para aumentar a área, pois poderá, do mesmo modo, afetá-los);

- A possibilidade de recurso ao procedimento **não está** por qualquer modo **vinculada** à **constatação** de uma tal **divergência [entre título e descrição]**. Haja ou não divergência entre título e descrição, a licitude do recurso ao instrumento não depende senão da invocação de erro de medição – ou seja, de que a área mencionada no retrato descritivo deriva de deficiente operação de medição do seu objeto;

- A pretensão de modificação não deverá ser atendida quando o contexto documental atendível fortemente inculque ser a modificação explicável à luz de **causalidade diversa**. Assim é, por ex., se juntamente com o pedido de alteração da área simultaneamente vem pedida a alteração da identificação dos limites do prédio – por exemplo quando envolva reposicionamento de referências tendencialmente fixas (vias de comunicação públicas, cursos de água, etc.), que devem ser suficientemente explicadas.

Notas a retirar do Processo C.P. 179/2008 SJC-CT (cont.)

- *Excluído está hoje portanto que o conservador possa vetar a retificação requerida nos termos do artigo 28.º-C à sombra dum juízo de implausibilidade do erro sobre uma ideia de “excesso de diferença”.*

### Declaração de voto

#### Sobre o âmbito de aplicação dos artigos 28.º-B e 28.º-C do CRP

*Entendo que o campo de aplicação do disposto no artigo 28.º-C do CRP é diverso do âmbito material que resulta do artigo 28.º-B do CRP pois, enquanto o artigo 28.º-B pretende regular a **harmonização da descrição com a matriz, abrangendo prédios descritos e prédios não descritos** e pressupondo um qualquer pedido de registo que demande prova matricial, **aquele artigo 28.º-C encontra o seu espaço de aplicação nos prédios descritos** e na desconformidade entre a descrição e a realidade material e jurídica do prédio representada no título.*

*Sendo que, se o prédio for omissso (não descrito) e a área constante do título exceder, em relação à matriz, as percentagens previstas no artigo 28.º-B, **importa retificar o título**, o que pode acontecer nos termos previstos no artigo 46.º, n.º 2, do CRP, não havendo lugar à aplicação do disposto no artigo 28.º-B, porque a divergência excede as margens de tolerância, nem do disposto no artigo 28.º-C, porque, não havendo ainda descrição, não pode haver divergência entre esta e o título.*

## Declaração de voto (continuação)

- *Creio que a expressão literal do artigo 28.º-C, n.º 2, do CRP não deve ser decisiva, porquanto, a meu ver, não pode estar no espírito da lei autorizar uma atualização da descrição que **comprometa a identidade do prédio** (artigo 68.º CRP), quando é certo que a área do prédio é o elemento primordial na identificação do prédio e na sua distinção enquanto porção delimitada de terreno e, por conseguinte, enquanto coisa, objeto autónomo dos direitos definidos pelo registo.*

[...]

- *Tal não significa que o conservador fique inibido de verificar a identidade do prédio (artigo 68.º do CRP) e de ponderar as circunstâncias do caso, **nomeadamente o facto de estar em causa uma divergência tão expressiva que torne o “erro grosseiro” e que não permita, sem mais, a sua qualificação como erro de medição.***

## No âmbito do artigo 16.º da Lei n.º 78/2017

*1 — A área constante da representação gráfica georreferenciada do prédio é considerada, para efeitos de registo, se o interessado expressamente o declarar.*

### Como interpretar?

- Tem de existir sempre uma declaração do interessado no sentido de que a área nela mencionada é a área correta.
- Ou não se valoriza a área constante da RGG.

*Diz-nos o n.º 2 do artigo 16.º:*

*2 — Tratando-se de prédio não descrito, quando exista divergência entre o título e a representação gráfica georreferenciada quanto à área do prédio dentro das percentagens fixadas no artigo 28.º-A do Código do Registo Predial, a descrição pode ser aberta com a área que consta daquela representação gráfica, não se aplicando, nesse caso, o disposto no n.º 2 do artigo 28.º -B do mesmo diploma.*

- O interessado, com legitimidade, deve declarar expressamente que pretende a atualização da área constante da RGG, declarando que essa é a área correta (e não constante da matriz).



Cfr. artigo 7.º-E, n.º 3, da Lei n.º 65/2019: *Para os efeitos previstos no número anterior, as RGG elaboradas são comunicadas pelo BUPi à AT, informando-se, simultaneamente o IRN, I. P., da realização daquela comunicação que, assim, **equivale ao pedido de alteração ou retificação de área na matriz a que se refere o n.º 1 do artigo 31.º do Código do Registo Predial, sempre que o interessado pretenda que a descrição predial seja aberta ou atualizada com a área constante da RGG, nos termos previstos no artigo 16.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto.***

*Por seu lado, dispõe:*

*4 — Tratando -se de prédio descrito, quando exista divergência entre a descrição e a representação gráfica georreferenciada quanto à área do prédio, dentro das percentagens fixadas no artigo 28.º-A do Código de Registo Predial, a descrição pode ser atualizada com a área que consta daquela representação gráfica georreferenciada, não se aplicando, nesse caso o disposto no n.º 1 do artigo 28.º-B do mesmo diploma.*

- O interessado, com legitimidade, deve declarar expressamente que pretende a atualização da área constante da RGG, declarando que essa é a área correta (e não constante da matriz).

## No âmbito do artigo 16.º da Lei n.º 78/2017

70

Blandina Soares  
06/02/2024

*E o n.º 5:*

*Tratando-se de prédio descrito, quando exista divergência de áreas entre a descrição e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 28.º-A do Código de Registo Predial, a representação gráfica georreferenciada substitui a planta prevista na subalínea i) da alínea b) do n.º 2 do artigo 28.º-C do mesmo diploma.*

O procedimento é o previsto no CRP, com substituição da planta do prédio elaborada por técnico habilitado por RGG.



Ato gratuito	Norma aplicável	Prédios a que se aplica	Período em que vigora
Os atos e procedimentos previstos na Lei n.º 65/2019	Artigo 14.º, n.º 1	Prédios rústicos ou mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m2)  <b>Mas, ver n.º 2</b>	Até 31 de dezembro de 2025 (artigo 16.º do DL n.º 90/2023, de 11-10).  Nota: a gratuitidade do artigo 14.º, na redação original, manteve-se durante o período compreendido entre 25 de agosto de 2023 e a data da entrada em vigor do DL 90/2023 (em 02-11-2023) (artigo 11.º do DL n.º 90/2023, de 11-10)
Os <b>documentos</b> emitidos pelas entidades ou serviços da Administração Pública destinados a instruir e a suprir as deficiências dos procedimentos previstos na Lei n.º 65/2019	Artigo 14.º, n.º 1, alínea a)	Abrangidos pelos procedimentos em causa	<i>Idem</i>
Os <b>documentos</b> emitidos pelas entidades ou serviços da Administração Pública destinados a instruir e a suprir as deficiências <b>dos pedidos de registo de aquisição</b> , desde que com RGG ou CGC.	Artigo 14.º, n.º 1, alínea b)	Prédios rústicos ou mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m2);  <b>Não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou mera posse em vigor</b>	<i>Idem</i>
Os <b>documentos</b> emitidos pelas entidades ou serviços da Administração Pública destinados a instruir e a suprir as deficiências <b>do primeiro pedido de registo de aquisição</b> , desde que com RGG.	Artigo 14.º, n.º 1, alínea c)	Prédios rústicos ou mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m2);  <b>Descritos, desde que seja o primeiro registo de aquisição</b>	<i>Idem</i>

<p><b>Certidões negativas</b>, desde que com RGG ou CGC.</p>	<p>Artigo 14.º, n.º 1, alínea d)</p>	<p>Prédios rústicos ou mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m2);</p> <p><b>Não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou mera posse em vigor</b></p>	<p><i>Idem</i></p>
<p>A <b>RGG</b> de prédios efetuada pelas entidades públicas, ou a pedido dos interessados junto daquelas, <b>destinadas a instruir</b> os procedimentos previstos ou <b>qualquer outro ato de registo</b> efetuado nos termos gerais do Código do Registo Predial</p>	<p>Artigo 14.º, n.º 1, alínea e)</p>	<p>Abrangidos pelos procedimentos em causa</p>	<p><i>Idem</i></p>
<p>Os <b>procedimentos simplificados de sucessão hereditária</b> celebrados nos serviços de registo, que sejam necessários à regularização da situação registal dos prédios.</p>	<p>Artigo 14.º, n.º 1, alínea f)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédios rústicos e mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m2);</li> <li>- <b>Não descritos ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou mera posse em vigor, desde que com RGG ou CGP;</b></li> <li>- <b>Descritos, desde que seja o primeiro registo de aquisição, com RGG</b></li> </ul>	<p><i>Idem</i></p>
<p>Os <b>atos de atualização da descrição predial</b> em conformidade com a RGG ou com a CGP.</p>	<p>Artigo 14.º, n.º 1, alínea g) e n.º 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédios rústicos e mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m2);</li> <li>- Prédios integrados em terrenos baldios, independentemente da área</li> <li>- Relativos a prédios <b>descritos</b></li> </ul>	<p><i>Idem</i></p>

Os <b>atos de registo</b> , desde que instruídos com a RGG ou CGP	Artigo 14.º, n.º 1, alínea h)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédios rústicos e mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m<sup>2</sup>);</li> <li>- Relativos a prédios <b>não descritos, ou descritos sem inscrição de aquisição ou de reconhecimento de direito de propriedade ou mera posse em vigor</b></li> </ul>	<i>Idem</i>
O primeiro pedido de registo de aquisição, desde que com RGG	Artigo 14.º, n.º 1, alínea i)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prédios rústicos e mistos com área igual ou inferior a 50ha (500.000m<sup>2</sup>);</li> <li>- Relativos a prédios <b>descritos</b></li> </ul>	<i>Idem</i>
Os <b>processos de justificação</b> nos termos dos artigos 116.º e seguintes do Código do Registo Predial, quando instruídos com RGG ou CGP.	Artigo 14.º, n.º 1, alínea j)	Abrangidos pelos processos em causa	<i>Idem</i>

Questão: A falta de junção de representação gráfica georreferenciada em pedidos de registo de aquisição importa, além da qualificação provisória por dúvidas, o pagamento do registo; se posteriormente este vier a ser convertido, a conversão é paga?

A questão em concreto prende-se com a tributação do registo de aquisição, inicialmente qualificado como provisório por dúvidas por falta de RGG, tendo sido posteriormente convertido com a apresentação de RGG. Estabelece o artigo 14.º, alíneas h) e i) da Lei n.º 65/2019, a gratuidade dos atos de registo (quaisquer atos de registo e não só os registos de aquisição) relativos a prédios rústicos e mistos não descritos ou o primeiro ato de registo de aquisição. Assim, a inexistência de RGG, à data do pedido de registo, para além da qualificação desfavorável que implica (suposto que não se consiga suprir a deficiência) implica igualmente que o ato tenha que ser pago. Já o averbamento de conversão desse mesmo registo, feito com base na prova da existência de RGG, fica naturalmente abrangido pelo regime de gratuidade estabelecido na referida norma.



*Tendo sido suscitadas dúvidas por alguns serviços de registo quanto à interpretação de algumas das disposições do artigo 14.º da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, na redação introduzida pelo Decreto Lei n.º 90/2023, de 11 de outubro, conforme despacho da Senhora Presidente do Conselho Diretivo de 16.11.2023, informamos o seguinte:*

*1) De acordo com o disposto no artigo 14.º, n.º 1, alínea f), são gratuitos os procedimentos simplificados de sucessão hereditária, celebrados nos serviços de registo, que sejam necessários à regularização da situação registal dos prédios rústicos ou mistos não descritos ou sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou mera posse em vigor, desde que instruídos com RGG ou que apresentem CGP e de prédios rústicos ou mistos descritos, desde que instruídos com RGG e de que resulte a realização do primeiro registo de aquisição após a realização da RGG.*

*A alínea i) do mesmo n.º1 prevê a gratuitidade do primeiro pedido de registo de aquisição de prédio rústico ou misto descrito com inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse em vigor, efetuado após a realização da RGG e instruído com esta;*

*As dúvidas suscitadas, e os esclarecimentos solicitados, estão relacionadas com **a interpretação do segmento que determina a gratuitidade do primeiro registo de aquisição de prédio descrito efetuado após a realização da RGG e instruído com esta.***

*Questionam os serviços se apenas goza de gratuidade o primeiro pedido de registo de aquisição de prédios rústicos e mistos descritos, com inscrição de aquisição, que seja instruído com a apresentação da RGG e, nessa medida, não beneficiaria da gratuidade agora prevista o primeiro pedido de registo de aquisição de prédios rústicos e mistos descritos sobre os quais já incida a anotação de RGG, efetuada em momento anterior.*

*Atendendo ao espírito do legislador subjacente à criação do sistema de informação cadastral simplificada - adoção de medidas para a imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos (Cfr. art.º 1.º, n.º 1, al. a) da Lei 78/2017) - , cremos que o alargamento do regime de gratuidade ao primeiro pedido de registo de aquisição de prédio rústico e misto descrito visou conceder esse benefício aos registos de aquisição (o primeiro) de prédio rústico ou misto descrito efetuados após a realização da RGG independentemente de esta já se encontrar, ou não, anotada à descrição, por forma a permitir conhecer a titularidade atual dos prédios rústicos e mistos*

*Do mesmo modo, cremos que a instrução do ato ou processo de registo com a RGG, da qual a lei faz depender a concessão do benefício da gratuidade, deve ser interpretada à luz do disposto no artigo 18.º e 19.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, que determinam que no âmbito de um pedido de registo relativo a prédio rústico e misto compete ao serviço de registo verificar, por consulta ao BUPi, a existência de representação gráfica georreferenciada.*

*Assim, consideramos que, nos termos do disposto no artigo 14.º, n.º 1, alínea i), é gratuito o primeiro pedido de registo de aquisição de prédio rústico ou misto descrito com inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou mera posse em vigor, efetuado após a realização da RGG. Caso a RGG ainda não se encontre anotada à descrição, a sua existência deverá ser verificada pelo serviço de registo, por consulta à plataforma BUPi e anotada à respetiva descrição.*

*Idêntico entendimento deverá ser aplicado aos procedimentos simplificados de sucessão hereditária, previstos no artigo 14.º, n.º 1, alínea f), que tenham por objeto prédios rústicos e mistos descritos e de que resulte a realização do primeiro registo de aquisição após a realização da RGG.*

2) O artigo 14.º n.º 2 prevê, nos casos em que o título sujeito a registo ou o procedimento simplificado de sucessão hereditária abrangem prédios urbanos, rústicos e mistos, que os atos e procedimentos previstos no número anterior são igualmente gratuitos.

*Questionam os serviços, no caso de um título nas assinaladas circunstâncias, se a gratuidade abrange todos os prédios transmitidos, e no caso dos procedimentos simplificados de sucessão hereditária, se a gratuidade abrange todas as verbas do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado (RERN) que preveem a tributação destes procedimentos.*

*Da redação deste n.º2 do artigo 14.º resulta que, no caso dos títulos sujeitos a registo que abrangem prédios urbanos, rústicos e mistos, os atos de registo previstos no n.º1 do mesmo artigo são igualmente gratuitos.*

*Considerando que os atos de registo previstos no n.º1 do indicado artigo que gozam de gratuidade são os atos de registo relativos a prédios rústicos ou mistos não descritos, ou descritos sem inscrição de aquisição ou reconhecimentos de direito de propriedade ou de mera posse em vigor, desde que instruídos com RGG ou que apresentem CGP - cf. alínea h) do n.º1 do artigo 14.º -, e o primeiro pedido de registo de aquisição de prédio rústico ou misto descrito com inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse em vigor, efetuado após a realização da RGG e instruído com esta – cf. alínea i) do n.º 1 do mesmo artigo, julgamos ser de concluir que, no caso do título sujeito a registo que abranja prédios urbanos rústico e mistos, apenas beneficiam de gratuidade os atos de registo relativos aos prédios rústicos e mistos que se encontrem nas condições assinaladas nas referidas alíneas do n.º1 do artigo 14.º. Donde em tais situações será de cobrar o emolumento previsto para o ato, isentando, apenas, o emolumento devido pelo prédio a mais, relativo aos prédios rústicos e mistos que se encontrem nas condições referidas nas alíneas h) e i) do n.º1 do artigo 14.º.*

*Resulta, também, da redação do n.º2 do artigo 14.º que os procedimentos simplificados de sucessão hereditária previstos na alínea f) do n.º 1 do mesmo artigo - ou seja, os procedimentos que sejam necessários à regularização da situação registal dos prédios rústicos ou mistos não descritos ou sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou mera posse em vigor, desde que instruídos com RGG ou que apresentem CGP e de prédios rústicos ou mistos descritos, desde que instruídos com RGG e de que resulte a realização do primeiro registo de aquisição após a realização da RGG - que abrangem prédios urbanos, rústicos e mistos são igualmente gratuitos.*

*Em face da redação deste n.º2 podemos concluir que o legislador pretendeu alargar a gratuitidade prevista na alínea f) do n.º1 a todos os procedimentos simplificados de sucessão hereditária, mesmo que abrangem prédios que não reúnam as condições assinaladas na indicada alínea. Assim, o emolumento devido pela realização do procedimento não será de cobrar, mesmo que este abrangja prédios que não reúnam as condições referidas na al.f) do n.º 1 (ex. prédios urbanos). Já no que concerne às adjudicações efetuadas na partilha, se a elas houver lugar, no correspondente registo de aquisição a realizar, apenas beneficiarão de gratuitidade os atos de registo previstos no n.º1 do indicado artigo 14.º, a que acima fizemos referência.*

obrigada

# QUESTÕES\*\*

<https://crlisboa.org/wp/video/video-sistema-de-informacao-cadastral-simplificado-bupi-lei-n-o-78-2018-de-17-08-e-lei-n-o-65-2019-de-23-08/>

## QUESTÃO 1

*“Quando não se conhece a localização geográfica dos prédios rústicos que, por exemplo, resultam de uma herança, como poderemos fazer para resolver esta questão? Estão registados e inscritos, mas não fazem ideia onde se localizam e não existe quem tenha a informação?”*

[RESPOSTA](#)

## QUESTÃO 2

*“Como é que se resolve quando os técnicos aceitam sobreposições nas áreas?”*

[RESPOSTA](#)

## QUESTÃO 3

*“Não havendo registo, qual será o procedimento mais correto para se pedir o registo na situação de herança / partilha (há apenas uma caderneta predial)?”*

[RESPOSTA](#)

## Questão 4

*“Para aproveitar os atos gratuitos é pressuposto o BUPi já estar operacional no município em questão?”*

[RESPOSTA](#)

## QUESTÃO 5

*“Quais são os deveres dos proprietários dos prédios que já se encontram registados, e se há prazos para proceder à georreferenciação no 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.



crlisboa

## FICHA TÉCNICA

### **Título**

Sistema de Informação Cadastral Simplificado –  
BUPi

### **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