

IMOBILIÁRIO E TURISMO

Alteração ao regime do cadastro simplificado

Entrou em vigor no passado dia 16 de abril o Decreto-Lei n.º 87/2026, de 15 de abril (“DL 87/2026”) que aprovou, entre outros, a alteração à Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto – que criou o sistema de informação cadastral simplificado (“SICS”) e o Balcão Único do Prédio (BUPi) – (“Lei 78/2017”) e à Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto – que generalizou o SICS e o BUPi aos demais municípios sem cadastro predial em vigor – (“Lei 65/2019”).

Destacam-se as seguintes alterações introduzidas pelo DL 87/2026 nos diversos regimes legais:

- Ajustes ao **procedimento especial de inscrição de prédio rústico ou misto omissa na matriz predial**, ficando a Autoridade Tributária obrigada a notificar o Instituto dos Registos e do Notariado do pedido apresentado e dos elementos do mesmo para confirmação da (in)existência de descrição predial, possibilitando ao requerente da inscrição matricial o início da tramitação do procedimento especial de registo, a obtenção da representação gráfica georreferenciada (“RGG”) do prédio (quando se trate de prédio inscrito na matriz não cadastral), ou declarar a quem pertence o prédio;
- Criação de um **novo procedimento especial destinado à anexação de prédios rústicos**, possibilitando que o registo predial subsequente seja requerido diretamente no balcão BUPi;
- Obrigatoriedade de **menção do número de RGG** do prédio rústico e misto (i) em todos os documentos que titulem atos ou negócios de transmissão do direito de propriedade, (ii) nos registos de aquisição, de anexação e de desanexação, (iii) nos procedimentos previstos nos artigos 7.º-D (procedimento de inscrição de prédio rústico omissa na matriz) e 7.º-E (procedimento de alteração de área de prédio rústico inscrito na matriz) da Lei 65/2019, aplicável aos prédios situados em concelhos sem cadastro predial em vigor, e (iv) nos procedimentos administrativos requeridos perante qualquer entidade pública que tenham por efeito uma alteração na configuração geométrica do prédio.

Entrou em vigor no passado dia 16 de abril o Decreto-Lei que procedeu à alteração, entre outros, da Lei que criou o sistema de informação cadastral simplificado e o Balcão Único do Prédio.

Esta obrigação fica excepcionada quando (a) o prédio já estiver cadastrado; (b) a informação da RGG puder ser obtida pela consulta oficiosa no BUPi; (c) os documentos titulem a aquisição em processo executivo ou de insolvência, ou (d) quando exista prévia declaração de utilidade pública;

- Obrigatoriedade de **instrução com RGG dos procedimentos** de candidatura, atribuição ou concessão de apoios financeiros, subsídios, incentivos ou cofinanciamentos, que tenham por objeto prédio rústico ou misto;
- Extensão do regime da **gratuidade emolumentar e tributária** aos atos e procedimentos que abrangem prédios rústicos ou mistos com área igual ou inferior a 50 hectares, bem como aos previstos no artigo 14.º da Lei 65/2019, até 30 de setembro de 2026;
- Gratuitidade do **procedimento de conciliação administrativa**, se realizado até 30 de setembro de 2026;
- Reafirmação da possibilidade de **inscrição na carta de cadastral do prédio rústico ou misto** cuja informação resultante da RGG seja validada por todos os proprietários dos prédios confinantes, por interoperabilidade de dados, à Direção-Geral do Território para efeitos de integração da informação do prédio – mediante conversão da RGG em configuração geométrica – na carta cadastral;
- Ampliação do leque de **entidades privadas que, em função da prossecução de finalidades e atribuições públicas, podem realizar operações de RGG** e ter acesso às informações partilhadas no BUPi (por exemplo entidades promotoras e gestoras de áreas integradas de gestão da paisagem (AIGP));
- Atribuição, aos técnicos habilitados designados pelas entidades públicas com competência para a realização de operações de representação gráfica georreferenciada, de **poderes de conferência dos documentos** depositados no procedimento de RGG com os documentos originais apresentados no âmbito da instrução do procedimento especial de registo e dos procedimentos especiais de justificação e de anexação a efetuar ao abrigo da Lei 78/2017 e da Lei 65/2019, respetivamente;
- Reconfiguração dos **prazos do procedimento de consulta pública** para concretização e esclarecimento da respetiva tramitação; e
- Obrigatoriedade de realização das RGG relativas aos **bens imóveis do domínio privado do Estado, das Regiões Autónomas, das autarquias locais e dos institutos públicos** até 31 de dezembro de 2027.

Como estabelecido no preâmbulo do DL 87/2026, espera-se que estas alterações venham clarificar algumas das disposições legais vigentes e que as novas medidas ora introduzidas contribuam ativamente para a prossecução dos objetivos do SICS e do BUPi: a identificação da estrutura fundiária dos prédios rústicos e mistos dos municípios sem qualquer forma de cadastro predial em vigor, a identificação dos respetivos titulares e a utilização do BUPi enquanto plataforma integrada que permita a interoperabilidade entre entidades e serviços públicos. ■