

Segunda Revisão do Sistema de Informação Cadastral e BUPi

A criação do sistema de informação cadastral simplificado e do Balcão Único Prédio (BUPi), pela Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, teve como propósito melhorar o planeamento, gestão e decisão sobre o território nacional, apostando na identificação, delimitação e registo da estrutura fundiária e titularidade dos prédios rústicos e mistos dos municípios que até então não possuíam qualquer forma de cadastro predial. Esta foi uma das medidas criadas com o objetivo de conhecer o território português de uma forma simples e inovadora, dando assim resposta à falta de conhecimento e cadastro de grande parte do território rústico e florestal do país, e com o intuito de também permitir melhorar a prevenção e combate dos incêndios rurais.

Aplicável inicialmente enquanto projeto-piloto à área dos 10 municípios onde os incêndios de 2017 mais se fizeram sentir, sendo posteriormente alargado aos demais municípios sem qualquer forma de cadastro predial em vigor, através da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto. Posteriormente, o seu regime jurídico foi revisto pela primeira vez através do Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11 de Outubro, prevendo a criação de novos procedimentos, o alargamento no âmbito dos procedimentos já existentes e prorrogação do regime de gratuidade, procedendo ainda à alteração ao Código do Registo Predial, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, à primeira alteração à Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, e à primeira alteração à Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto.

O Decreto-Lei n.º 87/2026 de 15 de Abril, que veio introduzir a segunda revisão do sistema de informação cadastral simplificada e o BUPi, promete reforçar a segurança jurídica das transações imobiliárias, clarificar as regras do BUPi e introduzir novos mecanismos para a identificação e regularização de prédios rústicos e mistos.

Este documento pretende comparar e analisar as principais alterações instituídas por esta revisão, nomeadamente o seu impacto em termos de registo predial e titulação de atos jurídicos que tenham por alvo prédios rústicos ou mistos.

Caso pretenda esclarecer alguma questão, a equipa de **Registos e Notariado** encontra-se ao seu dispor para esclarecer quaisquer dúvidas.



Laura Pestana

Solicitadora

Laura.pestana@anabruno.pt



Helena Rebelo Ferreira

Solicitadora

Helena.ferreira@anabruno.pt

Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 4.º	
b) '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;	b) '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; ou, caso se trate de prédio rústico omissa na matriz e não descrito ou apenas não descrito, todos aqueles que comprovem o seu direito através de documento legal ou que declarem que, por serem titulares do direito de propriedade, irão dar início a uma justificação de direitos nos termos legais;
c) «Promotores», os interessados ou a entidade pública responsável pela promoção do procedimento de representação gráfica georreferenciada.	c) 'Promotores', os interessados ou a entidade pública responsável pela promoção do procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG).

Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 5.º	
3 - 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.	3 - A informação resultante da RGG 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.
	8 - Aquando da integração da informação geométrica dos prédios na carta cadastral, a DGT informa, preferencialmente por via eletrónica, os proprietários dessa integração.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 6.º	
	2 -, q) Das entidades intermunicipais.
3 - As competências próprias dos municípios referidas na alínea a) do número anterior podem ser executadas em conjunto através das respetivas entidades intermunicipais.	3 - [Revogado.]
5 - Nas áreas sob gestão de entidades com competências para a gestão territorial agrupada, designadamente as entidades de gestão florestal, as entidades gestoras nas áreas delimitadas como zonas de intervenção florestal, as organizações de agricultores e produtores florestais, respetivas associações e as entidades promotoras e gestoras de áreas integradas de gestão da paisagem (AIGP), as operações de representação gráfica georreferenciada de prédios podem ser promovidas e realizadas por estas entidades e, no âmbito dos procedimentos de expropriação por utilidade pública, pelas entidades expropriantes.	5 - As operações de RGG de prédios podem, ainda, ser promovidas e realizadas pelas entidades com competências para a gestão territorial agrupada, designadamente, as entidades de gestão florestal, as entidades gestoras nas áreas delimitadas como zonas de intervenção florestal, as entidades promotoras e gestoras de áreas integradas de gestão da paisagem (AIGP), bem como pelas organizações de agricultores e de produtores florestais e respetivas associações, e, no âmbito dos procedimentos de expropriação por utilidade pública, pelas entidades expropriantes.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 6.º	
	8 - As operações de RGG promovidas por iniciativa das entidades referidas no n.º 2 podem ser submetidas por interoperabilidade entre os seus sistemas de informação e o BUPi.
Artigo 7.º	
1 - O procedimento administrativo da representação gráfica georreferenciada a realizar no BUPi, bem como as especificações técnicas a observar na elaboração da representação gráfica georreferenciada e a respetiva estrutura de atributos, são estabelecidos por decreto regulamentar.	1 - O procedimento da RGG de prédios rústicos e mistos a realizar no BUPi, bem como as especificações técnicas a observar na elaboração da RGG e a respetiva estrutura de atributos, são estabelecidos por decreto regulamentar.
Artigo 8.º	
4 - 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 representação gráfica georreferenciada, obedecendo às especificações a definir por decreto regulamentar.	4 - O técnico tem acesso a informação de natureza matricial e registal e é responsável por todos os atos que pratique no exercício das suas funções, estando obrigado à subscrição de termo de responsabilidade pela correta elaboração da RGG, obedecendo às especificações previstas em decreto regulamentar.

Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto
(anterior redação)

Alterações introduzidas pelo DL n.º
87/2026 de 15 de Abril

Artigo 8.º-A

1 - Para efeitos de instrução do procedimento especial de registo previsto na presente lei e dos procedimentos especiais de justificação e de anexação previstos na Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, os técnicos habilitados que forem designados pelas entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 6.º podem efetuar a conferência dos documentos depositados no procedimento de RGG com os documentos originais que lhes sejam apresentados.

1 - Para efeitos de instrução do procedimento especial de registo previsto na presente lei e dos procedimentos especiais de justificação e de anexação previstos na Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, os técnicos habilitados que forem designados pelas entidades a que se refere o n.º 2 do artigo 6.º podem efetuar a conferência dos documentos depositados no procedimento de RGG com os documentos originais que lhes sejam apresentados.

3 - Os documentos conferidos nos termos dos números anteriores têm o valor probatório dos originais para efeitos de instrução do procedimento especial de registo e do procedimento especial de justificação referidos no n.º 1.

3 - Os documentos conferidos nos termos dos números anteriores têm o valor probatório dos originais para efeitos de instrução dos procedimentos referidos no n.º 1.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 14.º	
1 - Para efeito de instauração do procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omissos, a AT comunica ao serviço de registo competente, por intermédio do BUPi, a identificação dos prédios rústicos na matriz e dos seus titulares, através dos nomes, números de identificação fiscal e respetivos domicílios fiscais, bem como informação sobre a pendência de pedido de retificação da matriz.	1 - Para efeito de instauração do procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omissos, a AT comunica ao IRN, I. P., por intermédio do BUPi, a identificação dos prédios rústicos na matriz e dos seus titulares, através dos nomes, números de identificação fiscal e respetivos domicílios fiscais, bem como informação sobre a pendência de pedido de retificação da matriz.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 14.º	
3 - Com base nos elementos fornecidos pela AT e sempre que os prédios não estiverem descritos ou, estando, não tiverem registo em vigor de aquisição, de reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse, o titular da inscrição matricial é notificado, sendo as subsequentes diligências, tramitação e meios de impugnação estabelecidas por decreto regulamentar.	3 - Com base nos elementos fornecidos pela AT e sempre que os prédios não estiverem descritos ou, estando, não tiverem registo em vigor de aquisição, de reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse, o titular da inscrição matricial é notificado pelo IRN, I. P., para promover o procedimento especial de registo e, quando se trate de prédio inscrito na matriz não cadastral, obter previamente a RGG do prédio, ou declarar a quem pertence o prédio, sob cominação de se iniciar o procedimento de reconhecimento de prédio sem dono conhecido previsto no Decreto-Lei n.º 15/2019, de 21 de janeiro.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto
(anterior redação)

Alterações introduzidas pelo DL n.º
87/2026 de 15 de Abril

Artigo 14.º

4 - A tramitação e os meios de impugnação do procedimento especial de registo são estabelecidos por decreto regulamentar.

5 - O conselho diretivo do IRN, I. P., pode delegar no Centro de Coordenação Técnica a que se refere o artigo 5.º da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, as competências para a tramitação do procedimento oficioso a que se refere o presente artigo, podendo o Centro de Coordenação Técnica aceder aos dados comunicados pela AT.

Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
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.	2 - À atualização da área do prédio descrito ou à abertura do prédio não descrito no registo aplicam-se as disposições do Código do Registo Predial, podendo a RGG servir de base à declaração de que a área correta é a dela constante, para efeitos do artigo 28.º-B e com as necessárias adaptações, ou substituir a planta do prédio mencionada na subalínea i) da alínea b) do n.º 2 do artigo 28.º-C.
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.	4 - A área constante da RGG sem reserva de geometria assume carácter definitivo com o registo predial e é averbada à descrição predial.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 16.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.	5 - [Revogado.]



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 19.º	
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.	1 - Nos documentos que titulem atos ou negócios de transmissão do direito de propriedade, nos registos de aquisição, de anexação e de desanexação, de prédio rústicos e mistos, nos procedimentos previstos nos artigos 7.º-D a 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 RGG, 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 aos prédios inscritos na matriz cadastral nem às aquisições decorrentes de atos praticados no processo executivo ou de insolvência.	2 - O disposto no número anterior não se aplica às aquisições decorrentes de atos praticados no processo executivo ou de insolvência ou quando exista prévia declaração de utilidade pública.



Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 19.º	
	3 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, todos os procedimentos de candidatura, atribuição ou concessão de apoios financeiros, subsídios, incentivos ou cofinanciamentos, independentemente da sua origem, designadamente de fundos da União Europeia, fundos nacionais ou outros instrumentos de natureza análoga, que tenham por objeto prédios rústicos ou mistos, devem ser instruídos com RGG.
Artigo 25.º	
1 – a) O procedimento administrativo da representação gráfica georreferenciada e o mecanismo de composição administrativa de interesses;	1 – a) O procedimento de RGG de prédios rústicos e mistos;

Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto (anterior redação)	Alterações introduzidas pelo DL n.º 87/2026 de 15 de Abril
Artigo 27.º	
2 - O processo de interconexão de dados previsto no número anterior, subjacente ao procedimento especial de representação gráfica georreferenciada, ao procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omissivo e ao procedimento de identificação, inscrição e registo de prédio sem dono conhecido, a operar através do BUPi, é concretizado através de protocolo estabelecido entre as entidades envolvidas, homologado pelos membros do Governo responsáveis pelas áreas dos assuntos fiscais, da justiça, autarquias locais, do ordenamento do território e do desenvolvimento rural.	2 - A informação a que se refere o número anterior pode ser também partilhada, nos termos previstos no artigo 23.º da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, com as demais entidades públicas para prossecução das suas atribuições, bem como com entidades privadas que prossigam atribuições públicas, exclusivamente para esses fins.

Lei n.º 78/2017, de 17 de Agosto
(anterior redação)

Alterações introduzidas pelo DL n.º
87/2026 de 15 de Abril

Artigo 27.º

1 - Com vista a dar cumprimento ao disposto na presente lei, a AT, o IRN, I. P., a DGT, o Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I. P., e o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P., podem proceder à partilha entre si, e com os municípios, de forma eletrónica, da informação relevante sobre os elementos caracterizadores e de identificação dos prédios rústicos e mistos e dos seus titulares, para efeitos de localização geográfica e de supressão da omissão no registo predial e demais efeitos de identificação do prédio.

1 - Com vista à expansão do sistema de informação cadastral simplificado e do BUIPi, a AT, o IRN, I. P., a DGT, o IFAP, I. P., o ICNF, I. P., a DGADR e a ESTAMO - Participações Imobiliárias, S. A., procedem à partilha entre si, e com os municípios e com as CCDR, através do BUIPi, da informação relevante sobre os elementos caracterizadores e de identificação dos prédios rústicos e mistos e dos seus titulares, para efeitos de localização geográfica e demais efeitos de identificação do prédio.

Entre as principais novidades e alterações, destacam-se:

- A densificação do conceito de «interessados» com legitimidade para a realização do procedimento de representação gráfica georreferenciada (RGG);
- A explicitação de que a atualização da área do prédio no registo se efetua com base nas disposições do Código do Registo Predial, com relevância da área constante da RGG em determinadas situações;
- A ampliação da obrigatoriedade de procedimento de RGG nos documentos que titulem atos ou negócios de transmissão do direito de propriedade, procurando garantir que no próprio ato de alienação todas as partes tenham uma identificação consciente da área, limites e localização do prédio objeto de transmissão, e da exceção, sempre que exista prévia declaração de utilidade pública, evitando que, por falta de formalização atempada do ato expropriativo, a RGG seja recusada por se sobrepor a domínio público;
- A obrigatoriedade de apresentação de RGG nos procedimentos de candidatura, atribuição ou concessão de apoios financeiros, subsídios, incentivos ou cofinanciamentos;
- A admissibilidade da informação constante do BUPi também ser partilhada, nos termos previstos no artigo 23.º da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, com entidades privadas que prossigam atribuições públicas, exclusivamente para esses fins;

- A criação de procedimentos especiais, uma vez que o diploma prevê a criação de um procedimento especial de anexação de prédios rústicos, possibilitando que o registo predial subsequente seja requerido diretamente no balcão BUPi;
- A criação do procedimento especial de anexação de prédio rústico;
- A determinação da conversão da RGG em configuração geométrica do prédio, desde que validada nos termos da lei, mas independentemente da atribuição de número único do prédio (NIP);
- A estipulação de prazos no âmbito dos procedimentos de consulta pública e de inscrição na matriz de prédio rústico;
- A Prolongação da gratuidade dos registos, que inicialmente estava prevista uma gratuidade dos registos na plataforma BUPi até 31 de dezembro de 2019, prazo este que se tem vindo prolongar ao longo dos anos, e que foi com este diploma prolongado até 30 de setembro de 2026.

Em suma, esta revisão veio reforçar o compromisso com a simplificação administrativa, que se verifica pela clarificação de redação da anterior revisão, a modernização do cadastro, através da aposta na informatização do sistema e interoperabilidade entre sistemas governamentais, e com a segurança jurídica na identificação e conhecimento do território, criando condições para uma gestão mais rigorosa, transparente e eficaz da propriedade rústica e mista em Portugal.