



JURÍDICO

## DECRETO-LEI N.º 72/2023, DE 23 DE AGOSTO

APROVA O REGIME JURÍDICO DO CADASTRO PREDIAL E ESTABELECE O SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÃO CADASTRAL E A CARTA CADASTRAL CONSTRANGIMENTOS DECORRENTES DA SUA APLICAÇÃO A SUA SUSPENSÃO PARCIAL PELO DECRETO-LEI N.º 36/2024, DE 21 DE MAIO

| Dra. Catarina Sá Monteiro

O D.L 72/2023 de 23 de agosto aprovou o Regime Jurídico do Cadastro Predial e estabeleceu o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) e a carta cadastral como o registo único de prédios em regime de cadastro predial.

A sua entrada em vigor, no passado dia 21 de novembro de 2023, trouxe uma mudança substancial nos procedimentos a adotar pelos cidadãos e pelas entidades da Administração Pública envolvidas, tendo em vista o conhecimento do território nacional, assim como a geometria dos prédios que dele fazem parte. Efetivamente, são várias as obrigações que do mesmo decorrem quer para os cidadãos, proprietários de prédios rústicos, mistos e urbanos, quer para titulares ou entidades públicas ou privadas que intervenham em atos ou negócios jurídicos de transmissão e/ou que impliquem alterações, designadamente na configuração geométrica dos prédios.

Todo o regime agora instituído assenta numa plataforma informática que serve de suporte ao SNIC, e que integra toda a informação relativa ao cadastro

predial, assegurando também, a sua gestão e conservação.

A referida plataforma disponibiliza um conjunto de funcionalidades, que são acessíveis através do Balcão Único do Prédio (BUPI.gov.pt), dado ser esta a plataforma de interface com o cidadão em matéria de cadastro predial que garante, além do mais, a interoperabilidade dos dados detidos pelas entidades da Administração Pública, designadamente da Autoridade Tributária e do Instituto dos Registos e do Notariado.

Sucedem porém, que, como é por todos consabido, não se encontram, ainda, concluídos todos os desenvolvimentos aplicativos que se mostram necessários ao pleno funcionamento da indicada plataforma, assim como à sua interação com a plataforma BUPI, circunstância que, aliada à existência de um número, ainda reduzido, de técnicos de cadastro predial, enquanto executantes de cadastro nos termos e para os efeitos previstos no indicado D.L 72/2023, tem criado inúmeras dificuldades aos cidadãos e grandes

entropias no comércio jurídico imobiliário, designadamente no que respeita aos prédios que se encontram em cadastro diferido ao abrigo do regime experimental, aprovado pelo D.L 224/2007, de 31 de maio – SINERGIC, que nesta fase abrange os concelhos de Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira.

Com efeito, no que a estes prédios respeita a situação era ainda mais gravosa, porquanto qualquer ato, negócio jurídico ou autorização administrativa que sobre os mesmos incida, só pode ser realizado caso os prédios tenham sido previamente submetidos a uma operação de execução simples de cadastro predial (Cfr.art.30.º, n.º 3) – que se inicia no SNIC, através da plataforma BUPI por executante de cadastro predial (Cfr.art.43.º) -, sendo obrigatória a apresentação, no ato, negócio ou autorização administrativa, da respetiva ficha de prédio cadastrado (Cfr.art.30.º, n.º 4).

Assim, considerando que:

- Os constrangimentos identificados são imputáveis a entidades da Administração Pública;
- Os direitos e os legítimos interesses dos cidadãos não devem ser prejudicados por factos imputáveis à Administração;

O novo Governo aprovou a suspensão parcial deste regime com a publicação do **Decreto-Lei n.º 36/2024**, de 21 de maio, que configura a primeira alteração ao decreto-lei n.º 72/2023, de 23 de agosto.

Este novo diploma suspende a aplicação dos números 3 e 4 do artigo 30.º, suspensão esta com efeitos retroativos a 21 de novembro de 2023, para salvaguardar a titulação já realizada, convalidando assim os títulos outorgados sem observância pelo disposto nos números 3 e 4 do artigo 30º do DL 72/2023, e permitindo o seu registo a título definitivo.

Desta feita, os números 3 e 4 do artigo 30.º apenas passarão a produzir efeitos a 1 de janeiro de 2025 (quando já se prevê haver plataforma eletrónica), No entanto, convém desde já ir tomando contacto com esta realidade, tanto mais que para os concelhos abrangidos pelo SINERGIC se aplicam estas disposições a todos os prédios (rústicos e urbanos), e o tempo passa sempre muito depressa, pelo que aqui fica a redacção na íntegra das disposições legais atinentes a esta matéria, que vamos continuar a acompanhar.

#### **Artigo 30.º DL 72/2023**

##### **Prédios não cadastrados em áreas abrangidas por operação de execução**

1 - Em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial consideram-se como prédios não cadastrados os prédios que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Os dados obtidos no âmbito da realização da operação de execução de cadastro predial não permitiram proceder à caracterização e identificação do prédio;

b) Esteja pendente ação judicial que possa conduzir a uma alteração dos dados relevantes para a caracterização e a identificação do prédio e respetiva inscrição na carta cadastral;

c) Tenha sido apresentada reclamação no decurso da consulta pública realizada no âmbito de operação de execução sistemática de cadastro predial, que tenha conduzido a uma impossibilidade de caracterização ou de identificação do prédio;

d) Não haja acordo entre titulares quanto à localização de alguma das respetivas extremas do prédio;

e) Se verifique a sobreposição da configuração geométrica, no todo ou em parte, entre prédios confinantes;

f) Não reúnam condições para assumir natureza de cadastro predial ao abrigo do regime do sistema de informação cadastral simplificada, designadamente, por sobreposição de alguma das suas extremas ou falta de harmonização;

g) Estejam em situação de cadastro diferido no âmbito de operações de execução realizadas ao abrigo do regime de cadastro predial experimental aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, na sua redação atual.

2 - Nas situações previstas no número anterior, e até à inscrição do prédio na carta cadastral, os atos, negócios jurídicos ou operações urbanísticas que impliquem alteração da configuração geométrica ou das extremas dos prédios, obrigam a que seja promovido o procedimento de operação de execução simples de cadastro predial, a realizar no prazo de 60 dias a contar da data do facto, ato ou negócio que lhe deu origem, nos termos referidos na subsecção ii.

**3 - Os atos, negócios jurídicos, ou as permissões administrativas que incidam sobre os prédios a que se refere a alínea g) do n.º 1 só podem ser realizados caso o prédio tenha sido previamente submetido a operação de execução simples de cadastro predial, nos termos referidos na subsecção ii.**

**4 - Nos casos previstos no número anterior é obrigatória a apresentação da respetiva ficha de prédio cadastrado, obtida no âmbito do SNIC, através do BUPI, salvo nos casos relativos a imóveis do domínio público e privado do Estado, cujo procedimento é fixado na portaria prevista no n.º 7 do artigo 20.º**

5 - Nos atos ou negócios jurídicos relativos a prédios nas situações referidas no n.º 1, que apenas impliquem alteração dos respetivos titulares, deve constar a menção expressa à obrigação dos titulares promoverem operação de execução simples de cadastro predial, no prazo de 60 dias úteis, e nos termos referidos na subsecção ii, quando o prédio esteja omissa no registo predial.

6 - Nas situações referidas no número anterior, deve o IRN, I. P., no prazo de 30 dias após a data da realização do registo, assegurar a atribuição do NIP nos termos do regime do sistema de informação cadastral simplificada, bem como anotar na descrição predial respetiva a menção da inscrição do prédio na carta cadastral em resultado da realização da operação de execução simples de cadastro predial obrigatória referida no n.º 2.

7 - Os titulares cadastrais são responsáveis pelas consequências, para si e para terceiros, da situação de indefinição cadastral dos prédios localizados em área abrangida por operação de execução de cadastro predial concluída que se encontrem em alguma das situações previstas no n.º 1.

8 - Nos casos previstos no n.º 1 os titulares cadastrais estão impedidos de promover o procedimento de RGG

no BUPi, e estão obrigados a realizar operação de execução simples de cadastro predial nos termos do n.º 2.

**Artigo 12.º DL 72/2023**  
**Ficha de prédio cadastrado**

1 - A ficha de prédio cadastrado é o documento cadastral que contém informação relativa a cada prédio cadastrado inscrito na carta cadastral e pode ser obtida, a todo o tempo, no âmbito do SNIC, através do portal único de serviços públicos e do BUPi.

2 - O modelo e conteúdo da ficha de prédio cadastrado, em suporte digital ou em suporte físico analógico, são definidas pela DGT e publicitados, no âmbito do SNIC, através do portal único de serviços públicos e do BUPi.

3 - A ficha de prédio cadastrado certificada, qualquer que seja o seu suporte de emissão, é válida pelo prazo máximo de seis meses a contar da data de emissão, estando a emissão dessa ficha sujeita ao pagamento dos encargos de certificação a estabelecer nos termos da portaria a que se refere o artigo 77.º

4 - A alteração dos elementos e dados da ficha de prédio cadastrado ocorre sempre que se verifiquem alterações na configuração geométrica do prédio cadastrado ou dos dados dos titulares, no âmbito do procedimento aplicável às operações de conservação do cadastro predial.

5 - A ficha de prédio cadastrado não pode ser objeto de reclamação ou recurso.

**DECRETO-LEI N.º 36/2024**

O Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, que aprova o regime jurídico do cadastro predial e estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) e a carta cadastral, como registo único e universal de prédios em regime de cadastro predial, consagra uma reforma estrutural dos processos de execução e de conservação do cadastro predial, estabelecendo novos procedimentos administrativos e novos modelos de gestão da informação e de articulação dos sistemas das várias entidades com responsabilidades em áreas ligadas ao cadastro predial e à identificação da propriedade fundiária.

As exigências resultantes da diversidade de situações a harmonizar e a complexidade do desenvolvimento e da entrada em produção da plataforma tecnológica de suporte ao SNIC, em articulação com o Balcão Único do Prédio, criado com a Lei n.º 78/2017,

de 17 de agosto, na sua redação atual, vieram comprovar a existência de constrangimentos temporários na possibilidade de realizar, no imediato, operações de execução simples de cadastro predial quanto aos prédios não cadastrados que estejam em situação de cadastro diferido localizados nos sete municípios abrangidos por operações de execução de cadastro ao abrigo do regime de cadastro predial experimental aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, na sua redação atual.

Considerando que essa impossibilidade de realização de operações de execução simples de cadastro desses prédios obstaculiza a realização de atos e negócios jurídicos e o cumprimento de obrigações por parte de cidadãos e de empresas, torna-se urgente determinar o diferimento da produção de efeitos das normas em causa desse regime jurídico de cadastro predial.

Assim:

Nos termos do n.º 3 do artigo 73.º e do artigo 81.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, e da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**Artigo 1.º**

**Objeto**

O presente decreto-lei procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, que aprova o regime jurídico do cadastro predial e estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral e a carta cadastral.

**Artigo 2.º**

Alteração ao Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto  
O artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, passa a ter a seguinte redação:

**“Artigo 90.º”**

**Entrada em vigor e produção de efeitos**

**1 - (Anterior corpo do artigo.)**

**2 - O disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 30.º produz efeitos a 1 de janeiro de 2025.”**

**Artigo 3.º**

**Produção de efeitos**

A alteração prevista no artigo anterior produz efeitos a 21 de novembro de 2023.

**Artigo 4.º**

**Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.