

Efeitos do Regime Jurídico do Cadastro Predial nos atos e negócios jurídicos

1. CLARIFICAÇÃO DE CONCEITOS:

Deve entender-se por:

- 1.1. «Prédio cadastrado» o prédio inscrito na Carta Cadastral na sequência de uma operação de cadastro predial que cumpre todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Enquadram-se atualmente nesta situação:

- Todos os prédios rústicos com origem no Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica. Estes prédios foram convertidos em cadastro predial pelo RJCP e estão inscritos na Carta Cadastral.
- Todos os prédios (rústicos, urbanos ou mistos) caracterizados na sequência de operação de execução de cadastro predial experimental realizada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de maio, ou seja, os prédios e os baldios localizados nos concelhos de Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira e que já estão inscritos na Carta Cadastral. Estes prédios, resultantes de operação de execução de cadastro predial experimental constituem prédios cadastrados para todos os efeitos, embora em situação de cadastro transitório até à harmonização (associação entre os dados cadastrais, registais e matriciais) prevista no artigo 22º do referido DL n.º 224/2007, e atualmente no artigo 31.º do RJCP, a efetuar através do BUPi nos termos do art.º 15.º do RJCP.

Em qualquer destas situações, estes prédios estão inscritos na Carta Cadastral e são considerados para todos os efeitos como prédios cadastrados, estando as suas alterações sujeitas a operações de conservação de cadastro predial.

- 1.2. «Prédio não cadastrado» todos os prédios, não inscritos na Carta Cadastral, localizados em:

- Área cadastrada na sequência da realização de operação de execução de cadastro predial ao abrigo do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio que não foram caracterizados

Todos estes prédios cuja configuração geométrica se desconhece ficaram em situação de cadastro diferido e não estão inscritos na Carta Cadastral, não sendo, consequentemente, considerados como prédios cadastrados.

- Área não cadastrada nos concelhos em regime de CGPR (áreas urbanas) e os prédios urbanos que resultaram de divisão/fracionamento de prédio rústico em CGPR na sequência de processo de reclamação administrativa apresentado nos termos do artigo

130.º do CIMI (código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

- Concelhos que não dispõem de cadastro predial em vigor, ou seja, não foram abrangidos por qualquer operação de execução de cadastro geométrico ou predial.

2. *Deveres previstos no RJCP relativamente a atos, negócios jurídicos, permissões administrativas ou operações urbanísticas:*

2.1. Artigo 30.º:

O artigo 30.º identifica no n.º 1 as situações em que os prédios localizados em áreas abrangidas por operação de execução de cadastro predial se consideram como não cadastrados e define a que tipo de operação de execução de cadastro ficam sujeitos.

Duas premissas se retiram desde logo da epígrafe e do corpo do n.º 1:

- A primeira é que estamos numa área que já foi sujeita a operação de execução de cadastro predial;
- A segunda é que são prédios não cadastrados e por isso, consequentemente, não estão inscritos na Carta Cadastral.

A norma geral vigente, considerando estas premissas, determina nos n.ºs 2, 5, 6 e 8 **para todas as situações do n.º 1, que os titulares estão obrigados a realizar operações de execução simples de cadastro predial** com as seguintes condições:

- Nos 60 dias úteis a contar da data do facto, ato ou negócio que implique **alteração da configuração geométrica ou das extremas dos prédios**, devem promover o procedimento de operação de execução simples de cadastro predial;
- No prazo de 60 dias úteis a contar da data do ato ou negócio jurídico que apenas implique **alteração dos respetivos titulares**, devem promover o procedimento de operação de execução simples de cadastro predial em cumprimento da menção expressa obrigatória que deve constar desse ato **quando o prédio esteja omissa no registo predial**. No prazo de 30 dias após a data da realização do registo, o IRN, I. P., deve 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.
- **Ficam por isso sujeitos às mesmas regras**, por força da revogação dos n.ºs 3 e 4 do artigo 30.º que decorreu expressamente da alínea b) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 16/2025, de 18 de março, com efeitos a 1 de janeiro de 2025, os atos, negócios jurídicos, ou as permissões administrativas que incidam sobre os prédios em situação de cadastro diferido a que se refere a **alínea g) do n.º 1**.

Importa ainda esclarecer que, com exceção da alínea g) do n.º 1 que se aplica nas áreas onde foram realizadas as operações de cadastro predial ao abrigo do Decreto-Lei n.º 224/2007, todas as demais situações previstas nas alíneas a) a f) do n.º 1 do art.º 30.º só terão aplicação prática após conclusão de operações de execução sistemática de cadastro predial ao abrigo do RJCP, ou seja, num horizonte temporal dilatado.

Assim, o artigo 30.º, no imediato, **aplica-se exclusivamente às situações que se enquadram na alínea g)**, ou seja, prédios em situação de cadastro diferido resultantes de operação de execução de cadastro predial ao abrigo do Decreto-Lei n.º 224/2007, e portanto, sempre prédios não cadastrados localizados nos concelhos de Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira.

Não existe qualquer obstáculo resultante do RJCP para os atos, negócios jurídicos e permissões administrativas que incidam sobre prédios cadastrados inscritos na Carta Cadastral, disponível ao público no visualizador de prédios do SNIC no seguinte link:

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

2.2. Artigo 65.º do DL 72/2023:

O artigo 65.º do RJCP aplica-se a qualquer ato notarial, negócio jurídico ou procedimento administrativo ou registal **sobre prédio cadastrado** inscrito na Carta Cadastral.

Os atos, negócios jurídicos ou procedimentos incluídos neste preceito, são os que:

- Se destinem a promover, ou tenham por efeito, **a alteração da configuração geométrica ou do posicionamento das extremas de prédios cadastrados**, mesmo que não implique alteração da área,
- Ou **que imponha um ónus ou encargo a prédio cadastrado nos termos da lei**, quer em relação ao prédio originário, quer em relação aos prédios que eventualmente resultem da alteração (ex. servidões, hipotecas, etc.)

Nestes atos, os titulares:

- Devem fazer menção expressa à inscrição do prédio cadastrado alterado ou onerado;
- Exigir a apresentação de planta **da nova configuração geométrica que resulte da alteração**, elaborada por executante de cadastro predial em suporte cartográfico oficial a disponibilizar no âmbito do SNIC.

Ou seja, **a planta só é necessária quando exista uma nova configuração do prédio cadastrado que foi alterado em resultado do ato, negócio ou procedimento administrativo que alterou a respetiva geometria.**

Para suporte do trabalho a efetuar pelo executante, o SNIC disponibiliza aos TCP inscritos na lista oficial, a configuração geométrica do prédio original e seus confinantes, em formato

vetorial e em conformidade com as NETCP, através da plataforma da conservação de cadastro predial ou de meio alternativo do SNIC para que este possa configurar as novas geometrias.

A planta, identificada como *em suporte cartográfico oficial*, é a que resulta do recurso, pelo interessado ou seu representante, à ferramenta “Planta livre” existente no visualizador de prédios cadastrados na página da DGT na *internet* e em que, sobre a configuração geométrica do prédio originário, com as funcionalidades de desenho disponíveis, pode assinalar graficamente as alterações e imprimir o resultado, gratuitamente.

Nos casos em que da operação resulta nova configuração que altera a geometria do prédio cadastrado, deve ser realizada operação de conservação de cadastro predial, através de técnico de cadastro predial, no prazo de 60 dias úteis após a data do ato, negócio ou decisão final no procedimento administrativo.

Em conclusão, **não existe qualquer obstáculo resultante do RJCP para os atos, negócios jurídicos e procedimentos administrativos ou registais que incidam sobre os prédios cadastrados, decorrente desta norma.**

2.3. Artigo 64.º n.º 2

Decorre do n.º 2 do artigo 64.º a obrigatoriedade de as entidades públicas ou privadas intervenientes em atos ou negócios jurídicos que impliquem o fracionamento de prédios rústicos, incluindo os atos que reconheçam a aquisição do direito de propriedade por usucapião, consultarem a plataforma eletrónica de suporte à decisão para o fracionamento da propriedade, disponível ao público no respetivo sítio institucional da DGT na *Internet*.

Esta plataforma está já disponível ao público na página do SNIC, podendo ser consultada a todo o tempo e sem necessidade de registo prévio, estando atualmente disponível no link [Mapa base de apoio à decisão sobre o fracionamento](#).

DGT/3 de abril de 2025