



### **Por que surge o Sistema de informação cadastral simplificado?**

A informação cadastral simplificada, que entrou em vigor a 01.09.2017, tem em vista criar condições para simplificar e agilizar a identificação dos donos dos prédios rústicos e mistos e os seus limites geográficos no território nacional.

Este desconhecimento, com incidência em várias áreas de governação, desde os registos ao ordenamento do território, assume particular importância na época de incêndios em que não é possível identificar os proprietários de parcelas em risco de arder ou que não cumprem as suas obrigações de zelo.

Têm sido muitas as iniciativas, legislativas e tecnológicas, no sentido de tentar conhecer melhor o território, nomeadamente através das operações sistemáticas de cadastro geométrico, que têm, contudo, perdurado no tempo, são complexas, apresentam-se incompletas e, em grande extensão, desatualizadas. Ou seja, para além do desconhecimento geral sobre os proprietários de prédios, existe ainda a dificuldade, mesmo nos casos em que estes são conhecidos, em identificar os seus limites.

Existe ainda a consciência de que existe um grande número de prédios que são conhecidos na matriz, ou seja são declarados pelos seus proprietários para efeitos de finanças, pagando imposto, mas que nunca foram declaradas nos registos, não havendo assim publicidade à sua situação jurídica. Esta situação decorre, entre outros, do facto de o registo apenas ser obrigatório desde o início desde século. Contrariar aquela realidade, trazendo mais prédios para o sistema registal e harmonizando a informação entre as várias entidades, trará benefícios para a economia ao nível da segurança jurídica das transações, mas ajudará também a ultrapassar o problema enfrentado na época de incêndios.

A realidade descrita justifica, assim, criar um procedimento de identificação de prédios omissos e também um procedimento de cadastro simplificado através da identificação dos seus limites de forma mais simples, com recurso a ferramentas modernas e intuitivas, e a uma rede de balcões de proximidade.

### **O que é o Sistema de informação cadastral simplificado?**

Este sistema cria:

1. o procedimento de representação gráfica georreferenciada – que tem em vista definir a localização exata dos terrenos rústicos e mistos e os seus limites, num mapa;
2. o procedimento especial de registo de prédio rústico e misto omissos – que tem em vista a identificação da titularidade dos prédios rústicos e mistos que ainda não constam da base de dados do registo predial, ou que constam mas que não têm em vigor registo de titularidade ou de mera posse, com o intuito de proceder ao seu registo predial; e

Foi ainda criado o Balcão Único do Prédio (BUPi) como plataforma eletrónica que reúne toda a informação relevante sobre o prédio.

### **O que é o Procedimento de representação gráfica georreferenciada?**

A georreferenciação é a identificação de um terreno através de coordenadas geográficas.

Tem em vista 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.

Para tal recorre-se à ajuda de um satélite, usando o sistema GPS.

### **Porque é necessário fazer a georreferenciação?**

- traz mais segurança aos proprietários porque não existem dúvidas sobre os limites da propriedade;
- a georreferenciação do prédio rústico assim obtida, caso não se sobreponha à superfície de outro prédio já georreferenciado, donde resulta conflito de titularidades, no que se refere à área e à localização geográfica, releva para efeitos de atos requeridos no cadastro, na matriz e no registo predial;
- a informação que resulta do desenho dos limites do prédio rústico georreferenciado, caso seja acompanhada de declaração subscrita pelos donos do prédios confinantes que a aceite como válida, vale como cadastro predial. O cadastro predial é um registo administrativo, que se pretende atualizado, para fins vários, no qual se procede à identificação e caracterização dos prédios existentes no território nacional.
- é obrigatória a indicação do número de representação gráfica georreferenciada nos registos de aquisição efetuados sobre prédios rústicos e mistos, exceto nos casos em que se verifique (mediante consulta oficiosa no BUPi) que a mesma já foi entregue. Esta obrigação não se aplicará ao registo sobre prédios desta natureza inscritos na matriz cadastral nem às aquisições decorrentes de atos praticados no processo executivo ou de insolvência.

### **Quem pode promover a Representação Gráfica Georeferenciada (RGG)?**

A iniciativa ou promoção do procedimento pode ser feita:

- pelos particulares
- por entidades públicas competentes para o efeito
- entidades de gestão florestal, entidades gestoras das zonas de intervenção florestal, organizações de agricultores e produtores florestais e respetivas associações, nas áreas sujeitas à sua gestão
- oficiosamente noutros casos concretizados no decreto regulamentar

### **Quem pode fazer a georreferenciação?**

A georreferenciação tem de ser feita por um técnico habilitado, público ou privado.

As entidades públicas que podem fazer uma RGG são os Municípios ou Freguesias a que pertence o prédio; Direção-Geral do Território (DGT); entidades públicas com competência de natureza territorial que promovam operações fundiárias ou exerçam competências na área do ordenamento do território; Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), quando no âmbito das suas competências tramitem um procedimento que implique a delimitação ou alteração da

delimitação das parcelas de terreno; entidades de gestão florestal, entidades gestoras das zonas de intervenção florestal, organizações de agricultores e produtores florestais e respetivas associações, nas áreas sujeitas à sua gestão.

O recurso a técnico habilitado é dispensado nos casos em que os interessados disponham de documento ou registo da delimitação do prédio feito junto de qualquer entidade pública. Neste caso a representação gráfica georreferenciada do prédio é promovida mediante solicitação do interessado à entidade pública em causa ou competente.

Pode pesquisar e encontrar um técnico habilitado, público ou privado, em [bupi.gov.pt/tecnicos](http://bupi.gov.pt/tecnicos).

Pode ainda encontrar um técnico habilitado na câmara municipal, na junta de freguesia ou no parcelário das direções regionais do Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas (IFAP).

### **Como é feita a RGG?**

A representação gráfica dos prédios georreferenciados é carregada no Balcão Único do Prédio (BUPi), que contém o suporte cartográfico a utilizar para o efeito.

### **Quais os custos de uma RGG?**

Gratuita se feita por um técnico público.

Depende do valor que a entidade ou o técnico cobrar pelo trabalho nos restantes casos.

### **O que é o Procedimento especial de registo de prédios rústico e misto omissivo?**

Aplica-se aos prédios rústicos e mistos que ainda não constam da base de dados do registo predial (por nunca terem sido registados) ou que constam dessa base de dados mas não têm em vigor nenhum registo de aquisição, de reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse.

Tem em vista proceder ao registo de todos os prédios rústicos e mistos, bem como, conjugar o registo com a representação gráfica georreferenciada (RGG).

O procedimento inicia-se oficiosamente. Ou seja, a Autoridade Tributária (AT) notifica as pessoas cujos terrenos se encontram inscritos em seu nome na matriz rústica. Se o prédio não estiver descrito na Conservatória ou estando não tiver inscrição de aquisição, de reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse, o interessado deve deslocar-se à Conservatória para dar início ao procedimento acompanhado dos documentos comprovativos de que os terrenos lhe pertencem, por exemplo, uma escritura de compra e venda, uma doação, um testamento.

Este procedimento iniciar-se-á obrigatoriamente com a obtenção da representação gráfica georreferenciada do prédio.

O procedimento é efetuado ao balcão das conservatórias do registo predial. Até 30.10.2018 o serviço é prestado, a título de projeto-piloto, apenas nos serviços de registo predial dos concelhos de Pedrógão Grande, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Penela, Sertão, Caminha, Alfândega da Fé e Proença-a-Nova e relativamente aos prédios situados na área dos correspondentes municípios.

O registo dos prédios pode também ser promovido por iniciativa do interessado.

Quando exista divergência entre o documento que comprova a propriedade (título) e a representação gráfica georreferenciada quanto à área do prédio dentro das percentagens fixadas no Código do Registo Predial, a descrição pode ser aberta com a área que consta da representação gráfica.

Mas se o titular que se encontra inscrito na matriz não possuir documento comprovativo de que o prédio lhe pertence, continua a poder iniciar um processo especial de justificação (o chamado usucapião) nos termos atualmente previstos na lei.

### **Quais os custos para o Cidadão?**

Até 31 de dezembro de 2019, são gratuitos:

- todos os atos praticados no âmbito do procedimento especial de registo;
- Os documentos emitidos pelas entidades ou serviços da Administração Pública destinados a suprir as deficiências deste procedimento especial de registo;
- A representação gráfica georreferenciada de prédios efetuada pelas entidades públicas, ou a pedido dos interessados junto daquelas, destinada a instruir o procedimento especial
- Os atos de registo relativos a prédios rústicos ou mistos não descritos, ou descritos sem
- inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito de propriedade ou de mera posse em vigor, e ainda a simples associação da RGG ao registo
- Os processos de justificação para primeira inscrição, quando acompanhada da RGG

### **O que é o BUPi - Balcão Único do Prédio?**

O BUPi é um balcão físico e virtual que opera numa plataforma eletrónica que potencia o relacionamento através de um único ponto de contacto entre o proprietário e a Administração.

Através do BUPi a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), o Instituto dos Registos e do Notariado (IRN), a Direção-Geral do Território (DGT), o Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas (IFAP), o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e os Municípios partilham entre si informação relevante sobre os elementos que caracterizam, identificam e localizam os prédios e os seus titulares.

O BUPi permite promover a identificação e a alteração da informação dos prédios, acolhe a sua representação georreferenciada e disponibiliza toda a informação relacionada com a propriedade num único local.

### **Que funcionalidades tem o Balcão Único do Prédio?**

O acesso ao BUPi realiza-se através do endereço da internet a disponibilizar para o efeito ([bupi.gov.pt](http://bupi.gov.pt)) e nos balcões disponibilizados para o efeito nos diferentes concelhos onde decorre o projeto piloto.

Entre outras, através do BUPi é possível:

- Consultar informação dos prédios inscritos a favor de utilizador devidamente autenticado nos termos do artigo anterior, incluindo a sua poligonal quando exista;
- Efetuar inscrições de técnicos habilitados;
- Elaborar e submeter a RGG dos prédios por técnico habilitado inscrito;
- Preparar um esboço de poligonal e enviar a um técnico habilitado inscrito, para apreciação técnica e submissão;
- Consultar o estado dos processos relativos à elaboração de RGG por técnico habilitado inscrito;
- Submeter, eletronicamente, os formulários e documentos necessários ao procedimento de RGG;
- Abrir e gerir processos relativos aos procedimentos previstos na Lei 78/2017, de 17 de agosto e associar outros elementos relevantes ao prédio no âmbito da partilha de dados entre as entidades identificadas no artigo 27.º da referida Lei e acompanhar o seu estado;
- Gerir comunicações entre os diferentes perfis no âmbito dos processos no BUPi;
- Consultar no mapa a poligonal de todos os prédios que tenham RGG validada ou dos centróides dos prédios com sobreposição no caso de RGG;
- Atribuir o Número de Identificação do Prédio e garantir a sua relação com os números setoriais

### **Como funciona o Número de Identificação do Prédio?**

Nos termos do novo sistema cada prédio terá um identificador único, o número de identificação de prédio (NIP) um identificador numérico do prédio, sequencial e sem significado lógico, destinado ao tratamento e harmonização de informação de índole predial.

Através do NIP é possível fazer a correspondência com os demais números internos à Administração como o número do prédio no Registo Predial (o número da descrição) ou o número do prédio para efeitos fiscais junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (número da inscrição matricial), passando o interessando a conhecer agora apenas um.

### **Quando entra em funcionamento e onde?**

O regime entrou em vigor em 01.09.2017, contudo só começa a produzir efeitos em 01.11.2017.

O projeto está a ser desenvolvido por fases. A primeira fase decorre até 30.10.2018 com aplicação apenas aos prédios situados na área dos municípios de Pedrógão Grande, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Penela, Sertã, Caminha, Alfândega da Fé e Proença-a-Nova.

A extensão do regime a todo o território nacional fica dependente da avaliação dos resultados, o que acontecerá até 01.11.2018 através de um relatório de avaliação que o Governo apresentará à Assembleia da República.

A regulamentação do sistema de informação cadastral simplificada foi aprovada no Conselho de Ministros extraordinário de 21 de outubro e veio concretizar entre outros, o procedimento de elaboração de RGG, o registo de técnicos habilitados para o efeito, as regras de acertos de extremas e confrontações, a validação de confinantes para efeitos de cadastro ou a finalidade e

funcionamento da comissão de composição de interesses para resolução de conflitos na apresentação das representações gráficas georreferenciadas.



# PROTEJA O SEU TERRITÓRIO DE FORMA SIMPLES E GRATUITA

O Balcão Único do Prédio (BUPI) vai permitir conhecer melhor o território português, com recurso à georreferenciação.

Pretende-se conhecer quem são os proprietários dos terrenos e saber quais são os limites desses terrenos, para garantir uma melhor proteção da propriedade e prevenir os incêndios.

A partir de **2 de Novembro de 2017** até **30 de outubro de 2018** é possível registar o seu terreno gratuitamente (apenas prédios rústicos).

Dirija-se a um balcão BUPI com os documentos comprovativos de titularidade.

## PORQUE DEVE REGISTRAR?

- Pode registar-se gratuitamente até 30 de outubro de 2018
- Os terrenos não registados podem tornar-se património do Estado

Para mais informações consulte a sua Câmara Municipal ou Junta de Freguesia ou acesse a [bupi.gov.pt](http://bupi.gov.pt)

