

Legislação

Diploma - Decreto-Lei n.º 16/2025, de 18/03

Estado: vigente

Resumo: Altera o Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, e a Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, eliminando a obrigatoriedade de realizar a operação de execução simples previamente aos atos jurídicos que incidam sobre prédios não cadastrados que tenham ficado em situação de cadastro diferido ao abrigo do regime de cadastro predial experimental.

Publicação: Diário da República n.º 54/2025, Série I de 2025-03-18

Legislação associada: -

Histórico de alterações: -

Nota: Não dispensa a consulta do [diploma original](#) publicado no Diário da República Eletrónico.

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 16/2025, de 18 de março

O Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, que aprova o regime jurídico do cadastro predial (RJCP), consagra a carta cadastral como registo único e universal dos prédios em regime de cadastro e define o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) como uma estrutura que integra toda a informação relativa ao cadastro predial.

O funcionamento do SNIC pressupõe o pleno funcionamento de um conjunto de aplicações tecnológicas de suporte à gestão do cadastro predial, bem como a plena operacionalidade do Balcão Único do Prédio (BUPi), enquanto plataforma de interoperabilidade das bases de dados das várias entidades competentes pelas informações prediais e de articulação entre o cidadão e a Administração Pública no âmbito do cadastro predial.

Encontrando-se ainda em curso desenvolvimentos tecnológicos decisivos para o pleno funcionamento do SNIC e do BUPi, os quais, nos termos da programação dos investimentos inscritos no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), só ficarão concluídos no final de 2025, a prática de aplicação deste novo regime aponta já para a necessidade de clarificar e ajustar algumas das suas disposições.

Por um lado, os atos, negócios jurídicos ou as permissões administrativas que incidam sobre os prédios que 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, só podem ser realizados caso o prédio tenha sido previamente submetido a operação de execução simples de cadastro predial.

Por outro lado, verifica-se que permanecem constrangimentos tecnológicos na realização de operações de execução simples de cadastro predial quanto aos prédios não cadastrados que estejam em situação de cadastro diferido localizados nos municípios de Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira, 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 prática, os atos

e negócios jurídicos que incidam sobre estes prédios localizados naqueles municípios estão impossibilitados desde 31 de dezembro de 2024.

Neste contexto, importa promover uma alteração circunscrita do regime jurídico em vigor, de forma a não impossibilitar a realização de atos e negócios jurídicos e o cumprimento de obrigações por parte de cidadãos e empresas nos sete municípios referidos com efeitos a 1 de janeiro de 2025.

Assim, é eliminada a obrigatoriedade de realizar a operação de execução simples previamente aos atos, negócios jurídicos ou permissões administrativas que incidam sobre prédios não cadastrados que tenham ficado em situação de cadastro diferido no âmbito de operações de execução de cadastro ao abrigo do regime de cadastro predial experimental, optando-se pela aplicação do regime geral aplicável a prédios não cadastrados.

Com o objetivo de incentivar a melhoria gradual da qualidade dos dados cadastrais, através da intervenção dos municípios que assim o pretendam ou de outras entidades promotoras de cadastro predial, prevê-se a possibilidade de recurso ao procedimento das operações de execução sistemática para atualização do cadastro em áreas com cadastro em vigor.

Adicionalmente, elimina-se a alínea d) do n.º 2 do artigo 3.º da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, na sua redação atual, uma vez que se considera que os técnicos habilitados a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 8.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11 de outubro, estão inscritos em lista própria e inerente ao desempenho da sua atividade no âmbito do procedimento de representação gráfica georreferenciada previsto no sistema de informação cadastral simplificado.

Por último, clarificam-se os contornos da aplicação do regime transitório previsto no n.º 3 do artigo 74.º do RJCP, a aplicar até que a plataforma BUPi permita a total e necessária interoperabilidade dos dados das várias entidades responsáveis por assegurar a harmonização cadastral.

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

1 - O presente decreto-lei procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 36/2024, de 21 de maio, que aprova o regime jurídico do cadastro predial e estabelece o Sistema Nacional de Informação Cadastral e a carta cadastral.

2 - O presente decreto-lei procede, ainda, à segunda alteração da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, que regula o regime de acesso e exercício da atividade profissional de cadastro predial, em conformidade com a disciplina da Lei n.º 9/2009, de 4 de março, e do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpuseram as Diretivas 2005/36/CE, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais, e 2006/123/CE, relativa aos serviços no mercado interno.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto

Os artigos 12.º, 27.º, 30.º, 31.º, 32.º, 37.º, 52.º, 64.º, 65.º, 67.º e 74.º do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 12.º

[...]

1 - [...]

2 - O modelo e conteúdo da ficha de prédio cadastrado, em suporte digital ou em suporte físico analógico, são definidos pela DGT e publicitados, no âmbito do SNIC, através do BUPi e do Portal Único dos Serviços Digitais - o gov.pt.

3 - [...]

4 - A alteração dos elementos e dados da ficha de prédio cadastrado ocorre sempre que se verifiquem alterações na configuração geométrica do prédio cadastrado, no âmbito de uma operação de cadastro predial.

5 - [...]

Artigo 27.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

a) Qualquer área contígua do território nacional que não tenha sido sujeita a operação de execução de cadastro predial ou de cadastro geométrico de propriedade rústica (CGPR), incluindo todos os prédios que nela se localizem, exceto se quanto a esses prédios existam representações gráficas georreferenciadas (RGG) que assumam a natureza de cadastro predial, ao abrigo do regime do sistema de informação cadastral simplificado;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Qualquer área contígua do território nacional que evidencie desatualização significativa por alteração da estrutura fundiária cadastrada, áreas não inscritas na carta cadastral ou que evidenciem a necessidade de assegurar a melhoria da qualidade posicional dos dados de caracterização dos prédios.

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 30.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - (Revogado.)

4 - (Revogado.)

5 - [...]

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 simplificado, bem como anotar na descrição predial a respetiva menção de inscrição do prédio na carta cadastral em resultado da realização da operação de execução simples de cadastro predial obrigatória referida no n.º 2, após comunicação através da plataforma do BUPi ou de meio alternativo no âmbito do SNIC.

7 - [...]

8 - [...]

Artigo 31.º [...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A harmonização da informação cadastral com os dados da inscrição matricial e da descrição do registo predial pode ocorrer a todo o tempo, sendo obrigatoriamente promovida, pelos titulares cadastrais, no prazo de 60 dias após a primeira alteração dos dados cadastrais relativa à configuração geométrica do prédio cadastrado, no registo predial ou nas matrizes prediais, por ato, negócio jurídico ou operação urbanística.

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

Artigo 32.º [...]

1 - Nos concelhos em regime de CGPR, todos os prédios não cadastrados e não inscritos na carta cadastral ficam sujeitos, alternativamente, a:

a) [...]

b) [...]

c) Operação de integração na carta cadastral, nas situações previstas nas alíneas b), c) e d) do n.º 2 do artigo 45.º, quando incida sobre prédios não cadastrados ou parte ou partes de prédios cadastrados.

2 - As operações de cadastro predial realizadas nos termos do número anterior devem respeitar a configuração geométrica dos prédios cadastrados inscritos na carta cadastral com exceção das situações em que, comprovadamente, se verifique que a respetiva caracterização se encontra desatualizada ou incorreta.

3 - [...]

Artigo 37.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - Sempre que na área da operação de execução sistemática de cadastro predial se localizem prédios cadastrados, é respeitada a sua configuração geométrica, com exceção das situações em que, comprovadamente, se verifique que a respetiva caracterização se encontra desatualizada ou incorreta.

Artigo 52.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - Nas operações de conservação de cadastro predial é obrigatória a harmonização cadastral nos termos do n.º 1 do artigo 15.º, devendo, quando o prédio não se encontre descrito no registo predial, ser promovido o respetivo procedimento especial de registo e, conseqüentemente, atribuído o NIP.

Artigo 64.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o conservador de registos informa a DGT, através do BUPi, do registo de ato de emparcelamento, loteamento, reparcelamento ou destaque, bem como de fracionamento de prédio cadastrado, no prazo de 30 dias a contar da data do respetivo registo.

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

Artigo 65.º
[...]

1 - Qualquer ato notarial, negócio jurídico ou procedimento administrativo ou registal destinado a promover, ou que tenha por efeito, a alteração da configuração geométrica ou do posicionamento das extremas de prédios cadastrados, mesmo que não implique alteração da área, deve fazer menção expressa à identificação do prédio originário inscrito na carta cadastral e ser instruído com 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, estando sujeito a operação de conservação de cadastro predial nos termos dos artigos 52.º e seguintes.

2 - [...]

Artigo 67.º
[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) A realização de atos, negócios jurídicos ou operações urbanísticas em violação do previsto nos n.ºs 2, 5 e 6 do artigo 30.º;

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

2 - [...]

Artigo 74.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - A título transitório, e até que a plataforma do BUPi garanta a total e necessária interoperabilidade da informação no âmbito do SNIC e com outras bases de dados e aplicações sobre prédios, os prédios não harmonizados resultantes de qualquer operação cadastral concluída ficam em situação de cadastro transitório nos termos do artigo 31.º

4 - Para efeitos de harmonização cadastral de acordo com o disposto no artigo 15.º, os prédios a que se refere o número anterior deixam de estar em situação de cadastro transitório quando seja comunicado no SNIC, pelo TCP responsável pela operação, o NIP atribuído nos termos do regime do sistema de informação cadastral simplificado ou, caso o NIP ainda não tenha sido atribuído, o artigo da inscrição matricial e a descrição do registo predial.»

Artigo 3.º
Alteração à Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro

O artigo 3.º da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 3.º
[...]

1 - [...]

2 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) (Revogada.)

3 - [...]

4 - Para efeitos de inscrição na carta cadastral dos prédios com representações gráficas georreferenciadas (RGG) sem reserva de geometria que assumam natureza de cadastro predial no âmbito do sistema de informação cadastral simplificado, aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 45.º e no artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, na sua redação atual.»

Artigo 4.º
Norma revogatória

São revogados:

a) A alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro, na sua redação atual;

b) Os n.ºs 3 e 4 do artigo 30.º e o n.º 2 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, na sua redação atual;

c) O Decreto-Lei n.º 36/2024, de 21 de maio.

Artigo 5.º
Produção de efeitos

O presente decreto-lei produz efeitos a 1 de janeiro de 2025.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 6 de fevereiro de 2025. - Luís Montenegro - Joaquim Miranda Sarmiento - Manuel Castro Almeida - Rita Alarcão Júdice.

Promulgado em 6 de março de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 11 de março de 2025.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.