

Ofício Circulado N.º: 40122
Data: 2024-01-31
Entrada Geral:
N.º Identificação Fiscal (NIF):
Sua Ref.ª:
Técnico:

Exmos/as. Senhores/as
Subdiretores-Gerais
Diretor Regional da AT-RAM
Diretor da UGC
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Chefes dos Serviços de Finanças

Assunto: REGIME JURÍDICO DO CADASTRO PREDIAL - PROCEDIMENTOS DE ATUALIZAÇÃO DAS MATRIZES PEDIAIS

1. A publicação do 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 (RJCP), leva a efeito uma substancial mudança nos instrumentos para conhecimento do território e das geometrias dos prédios.
2. Através do Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho, que aprovou o Regulamento do Cadastro Predial (RCP), foi mantida a vigência do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), cujo regime jurídico encontra respaldo no Código do IMI em virtude deste tipo de cadastro de prédios rústicos estar conexo com a existência e a conservação das matrizes cadastrais rústicas.
3. Porém, nos termos do artigo 89.º do RJCP e à data da entrada em vigor deste diploma – 21.11.2023 –, o RCP é revogado, facto conducente ao fim da vigência do CGPR e dos procedimentos conexos.
4. No âmbito deste quadro legislativo importa, assim, esclarecer os serviços sobre os impactos imediatos e mediatos que o RJCP acarreta na conservação das matrizes cadastrais e não cadastrais rústicas, bem como nas matrizes urbanas, a partir de 21 de novembro de 2023.

I - CONCEITOS E CONTEÚDOS RELEVANTES NO RJCP

5. Consta do Anexo 1 a esta instrução uma síntese de conceitos e de informação relevante sobre o RJCP para apoio à atividade dos serviços da AT, a qual não afasta a interpretação das normas jurídicas que formam aquele diploma e que são aplicáveis a cada situação concreta.

II - IMPACTO NOS PROCEDIMENTOS TRIBUTÁRIOS

II.I - PROCEDIMENTO DE RECLAMAÇÃO ADMINISTRATIVA DO CGPR (PRA)

6. Estes procedimentos de conservação do CGPR e das matrizes rústicas cadastrais deixaram de ter suporte legal com a vigência do RJCP em 2023.11.21.
7. Assim, no atendimento ao cidadão, os serviços da AT devem esclarecê-lo, nomeadamente, de que:

- As alterações ao cadastro predial seguem regras diferentes das que se aplicavam com o CGPR;
 - Para melhor esclarecimento dos novos procedimentos, poderá consultar a página da internet da Direção-Geral do Território (DGT) onde constam um conjunto de “Perguntas Frequentes” dedicadas ao novo RJCP, na parte referente ao Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC);
 - De acordo com o novo regime, o titular cadastral (por ex., o proprietário) tem de contactar um técnico de cadastro predial para que este execute a operação de conservação de cadastro predial;
 - A lista de técnicos de cadastro predial está disponível para consulta na página da internet da DGT;
 - A alteração da matriz predial está condicionada à execução dessa operação de conservação de cadastro.
8. Relativamente aos PRA apresentados em data anterior a 2023.11.21, dispõe o artigo 83.º do RJCP a aplicação dos seguintes dois cenários.

III.I.I - CENÁRIO 1 – PRA EM QUE OS SUJEITOS PASSIVOS TENHAM ASSEGURADO A COBERTURA DOS CUSTOS DE URGÊNCIA

9. A conservação cadastral é realizada pela DGT ou pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente, culminando com a emissão do parecer previsto no artigo 133.º do Código do IMI.
- Os procedimentos iniciados vão assim ter as diligências que eram comuns antes da vigência do RJCP.
10. Nestas condições estão os PRA em que o sujeito passivo já assegurou junto da DGT os encargos com a execução urgente da conservação cadastral, tendo apresentado nos serviços daquele organismo os requerimentos e as provas inerentes à operação desejada.
11. Após a conclusão do processo de atualização da carta cadastral e a emissão do referido parecer, o processo será devolvido aos serviços da AT competentes para a decisão final do procedimento.
- É expectável que o processo remetido pela DGT contenha o parecer, a(s) CGP e a(s) ficha(s) de prédio cadastrado, sem que dela(s) conste qualquer referência à distribuição parcelar de culturas, uma vez que a(s) CGP não comporta(m) essa discriminação.
12. Caso o parecer seja favorável e se verifique a atualização da carta cadastral, com o envio da documentação regular, deve o serviço de finanças proceder à atualização da matriz rústica cadastral em conformidade.
13. Como os novos prédios que integram a carta cadastral vão receber uma nova inscrição em cadastro (artigo 14.º do RJCP), por extinção da anterior, e uma vez que as secções cadastrais apenas serão mantidas quanto aos prédios já inscritos, a atualização da matriz cadastral rústica deve observar o seguinte:
- a. O prédio antes inscrito deve ser desativado na matriz predial;
 - b. A cada novo prédio deve corresponder um único artigo na matriz e a numeração deve ser seguida na matriz de cada freguesia, sem identificação da secção cadastral – aplica-se o previsto no n.º 2 e parte inicial do n.º 3 do artigo 80.º do Código do IMI.
14. Na determinação do valor patrimonial tributário do(s) novo(s) prédio(s) rústico(s) cadastrado(s), face à indisponibilidade de informação atualizada sobre a distribuição parcelar de culturas, deve-se atender

às qualidades culturais e às classes constantes nas parcelas do(s) prédio(s) de origem, pelas proporções nele(s) existentes.

Essas proporções ideais devem ser aplicadas à área do(s) novo(s) prédio(s) para aplicação do quadro de tarifas vigente e, assim, a determinação do valor patrimonial tributário a espelhar na matriz cadastral rústica.

15. Caso o pedido que deu origem ao PRA tenha merecido parecer desfavorável e não exista atualização da carta cadastral, deve o serviço de finanças promover a decisão final do procedimento, suportado na fundamentação constante do parecer e com a menção de que, nos termos do artigo 85.º do Código do IMI, a matriz cadastral rústica é organizada com base nos elementos do cadastro extraídos da carta cadastral.
16. Durante o período em que estejam a decorrer os procedimentos na DGT ou CCDR, as eventuais certidões de pendência pedidas pelos requerentes/interessados devem, entre as demais que se justifiquem, conter a seguinte menção:

«O PRA está pendente da conclusão da operação de conservação do cadastro geométrico, a ser realizada nos termos do n.º 1 do artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, cujo parecer a emitir pela entidade competente – DGT ou CCDR – suportará a decisão final do procedimento.»

II.II - CENÁRIO 2 – PRA EM QUE OS SUJEITOS PASSIVOS NÃO ASSEGURARAM OS CUSTOS DA URGÊNCIA OU QUE FICARAM A AGUARDAR A RENOVAÇÃO CADASTRAL

17. Com a vigência do RJCP, as situações de alterações ao cadastro geométrico que não tenham enquadramento no CENÁRIO 1 passam a estar sujeitas à operação de conservação de cadastro predial.
18. Consequentemente, os PRA iniciados e que não forem tramitáveis de acordo com as regras daquele cenário devem merecer uma decisão de arquivamento, uma vez que se tornou impossível a finalidade que motivou o pedido.
19. Estão nestas condições todos os PRA recebidos na AT até 2023.11.20 e não remetidos aos serviços da DGT, para os quais o requerente não suportou os custos da operação na DGT.
20. Neste caso, os chefes dos serviços de finanças competentes devem elaborar uma decisão fundamentada de arquivamento, na qual poderão incorporar o seguinte texto:

«O pedido apresentado em AAAA/MM/DD tinha por finalidade a atualização da matriz cadastral rústica e da carta cadastral do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), ao abrigo dos regimes previstos sucessivamente no Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIA) e no Código IMI.

Uma vez que o requerente não assegurou a cobertura dos custos de execução urgente do pedido pela Direção-Geral do Território, o processo ficou a aguardar a operação de renovação cadastral, conforme previsto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho.

A entrada em vigor do Regime Jurídico de Cadastro Predial (RJCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto, revogou as normas que mantinham vigente o CGPR.

Prevê o n.º 3 do artigo 83.º deste Decreto-Lei que as situações que ficaram a aguardar a operação de renovação cadastral passaram a estar sujeitas ao novo procedimento de conservação de cadastro predial consagrado no RJCP – artigos 52.º a 60.º deste diploma.

Face ao exposto, não sendo possível atingir a finalidade do pedido que deu origem a este PRA (atualizar a carta cadastral e a matriz rústica cadastral), arquiva-se o procedimento nos termos do artigo 95.º do Código do Procedimento Administrativo.

Caso mantenha o interesse no pedido apresentado deverá contactar um técnico de cadastro predial (cuja lista está disponível no endereço <https://snic.dgterritorio.gov.pt/TCP/>) para que seja promovida uma operação de conservação do cadastro ao abrigo do RJCP.»

21. A notificação da decisão de arquivamento será efetuada tendo em conta a utilidade da sua eficácia externa.

Caso haja manifestações de interesse recentes por parte do requerente relativas ao procedimento (por exemplo, a recente entrega do pedido – antes de 2023.11.21 – ou a apresentação de pedidos de emissão de certidão de pendência), deve-se promover a imediata notificação do arquivamento.

Caso o interesse do requerente não seja atual, podem os serviços promover a notificação da decisão no primeiro contacto relativamente ao PRA que o requerente faça. Por exemplo, se for solicitada uma certidão de pendência desse PRA, a decisão deve ser imediatamente notificada ao requerente, o que obviará a emissão da certidão.

22. Relativamente a todos os PRA que caibam neste cenário, devem os serviços manter um registo dos procedimentos extintos que identifiquem, obrigatoriamente, o artigo matricial do prédio cadastrado que era objeto de alteração, bem como a existência de pedidos de certidão de pendência.

II.II - PROCEDIMENTO DE ATUALIZAÇÃO OU DE CORREÇÃO DA MATRIZ RÚSTICA NAS FREGUESIAS EM QUE VIGOROU O CGPR

23. Com o fim dos PRA, a atualização da matriz cadastral rústica dos concelhos em que vigorava o CGPR passa a ser tramitada exclusivamente nos serviços de finanças, através do procedimento comum de inscrição ou de atualização, bem como de correção, da matriz predial.

II.II.I - MODIFICAÇÃO DO PRÉDIO CADASTRADO

24. Se o prédio rústico cadastrado sofrer alguma alteração na Configuração Geométrica de Prédio (CGP), por qualquer ato ou negócio jurídico ou ato administrativo, o sujeito passivo deve cumprir a obrigação declarativa prevista no n.º 1 do artigo 13.º do Código do IMI, nos 60 dias posteriores a esse facto.

25. Para tal, o sujeito passivo, ou o seu representante, deve apresentar um requerimento com o pedido de atualização da matriz cadastral rústica, com a identificação, nomeadamente, dos seguintes dados:

- Identificação matricial do prédio cadastrado cujos limites foram modificados, mencionado a sua localização – distrito, concelho, freguesia (DICOFRE), secção (quando aplicável) e artigo matricial;
- Identificação do n.º da descrição predial e menção da respetiva Conservatória de Registo Predial;
- Descrição do facto/evento que motiva a modificação do prédio inscrito na matriz;
- Caracterização dos prédios que resultam desse facto/evento, com a menção da respetiva área;
- Identificação fiscal do representante e da qualidade em que atua e, caso não seja o técnico de cadastro predial executante, a identificação fiscal deste.

26. A este requerimento devem ser juntos os documentos de prova que justificam a modificação do prédio cadastrado e a caracterização do(s) novo(s) prédio(s), bem como a atribuição de poderes de representação, especialmente:

- O título que justifica a modificação do prédio cadastrado;
 - As CGP e a caracterização dos prédios resultantes da operação de conservação de cadastro predial já concluída, conforme inscrição na carta cadastral; ou
 - A planta (CGP) e a caracterização dos novos prédios elaboradas pelo técnico de cadastro predial executante da operação de conservação de cadastro predial, acompanhado do termo de responsabilidade previsto no RJCP.
 - A procuração ou mandato que permita a um terceiro, nomeadamente, ao técnico de cadastro predial, apresentar o pedido de atualização da matriz cadastral rústica;
27. Se não for apresentada a CGP dos novos prédios cadastrados, conforme inscrição na carta cadastral, o procedimento de atualização da matriz fica suspenso, devendo o sujeito passivo ou o seu representante apresentar esses documentos após a conclusão da operação de conservação de cadastro predial.
- Nesta situação, os serviços devem, na receção dos pedidos de atualização da matriz, emitir um recibo de receção que contenha, além dos demais conteúdos necessários, a seguinte menção:
- «A atualização da matriz cadastral rústica fica condicionada à apresentação da CGP e do comprovativo da inscrição cadastral do(s) prédios(s) – ficha de prédio cadastrado – ou de certidão de pendência dessa operação no SNIC, no prazo de três meses (n.º 6 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto) a contar da entrega deste pedido.»*
28. Esta menção, com a adaptação que o caso justificar, pode igualmente constar de certidões a emitir sobre a pendência do procedimento de atualização da matriz cadastral rústica.
29. Findo aquele prazo sem a apresentação da CGP já inscrita na carta cadastral ou de documento que justifique a continuidade da suspensão, o procedimento de atualização da matriz deve ser extinto, através de decisão fundamentada que evidencie o facto de que a matriz cadastral rústica é organizada com base nos elementos de cadastro constantes na carta cadastral (artigo 85.º do Código do IMI), pelo que, não existindo modificação da inscrição do prédio rústico na carta cadastral, não pode ser promovida a atualização da matriz cadastral rústica constante do pedido.
30. Se for apresentada a CGP dos prédios cadastrados, conforme inscrição na carta cadastral, e se reunidas as condições para a atualização da matriz cadastral rústica, devem os órgãos competentes decidir o procedimento e executar a atualização da matriz cadastral rústica, de acordo com o exposto nos pontos 13 e 14.

II.II.II - CORREÇÃO DA MATRIZ PREDIAL

31. Como o procedimento de reclamação da matriz previsto no n.º 3 do artigo 130.º do Código do IMI visa suprir a incorreção de dados na matriz, sempre que os dados respeitem à representação geométrica do prédio ou à respetiva área, o pedido deve ser acompanhado da CGP e da caracterização daquele, conforme inscrição na carta cadastral.
32. Se o pedido possuir mérito, deve ser aplicado o previsto nos pontos 13 e 14.
33. Se o pedido de reclamação de matriz não for acompanhado dos referidos documentos e eles não sejam apresentados na sequência de diligências dos serviços junto do requerente para suprir essa falta, o procedimento deve ser extinto, por decisão fundamentada que evidencie o referido no ponto 29.

II.III - PROCEDIMENTO DE ATUALIZAÇÃO OU DE CORREÇÃO DA MATRIZ RÚSTICA NAS RESTANTES FREGUESIAS

II.III.I - COM SISTEMA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL SIMPLIFICADA (SICS) (IMPLEMENTADO PELOS DIPLOMAS QUE REGULAM O BUPI)

34. A atualização ou a correção de matrizes rústicas nos municípios aderentes ao SICS deve respeitar o disposto nos artigos 7.º-D e 7.º-E da Lei n.º 65/2019, de 23 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 90/2023, de 11 de outubro, bem como o contante da Instrução de Serviço n.º 40092, de 15 de fevereiro de 2023 e das orientações técnicas a ela anexas.

35. Salienta-se que, nos termos do n.º 3 do artigo 5.º da Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, na redação dada pelo referido Decreto-Lei n.º 90/2023, a informação da Representação Gráfica Georreferenciada (RGG) de prédio rústico ou misto que seja validada por todos os proprietários dos prédios confinantes (através de declarações de confinantes ou por RGG sem conflito de estremas) será objeto da operação de integração na carta cadastral.

A partir dessa altura (inscrição na carta cadastral), a atualização da matriz do prédio cadastrado deve observar o previsto no capítulo II.II - desta instrução.

36. A apresentação nos serviços da AT de um pedido de atualização ou de correção da matriz predial rústica sem observar as regras do SICS só pode ocorrer nos casos em que o requerente promova uma operação de cadastro predial.

37. O requerimento desse pedido deve conter:

- Identificação matricial do prédio para o qual é pedido a atualização ou a correção da matriz, mencionado a sua localização – distrito, concelho, freguesia (DICOFRE) e artigo matricial;
- Identificação do n.º da descrição predial e menção da respetiva Conservatória de Registo Predial;
- Descrição do facto/evento que motiva a modificação do prédio inscrito na matriz ou a correção da informação na matriz;
- Caracterização dos prédios que resultam desse facto/evento, com a menção das respetivas áreas;
- Identificação fiscal do representante e da qualidade em que atua e, caso não seja o técnico de cadastro predial executante, a identificação fiscal deste.

38. A este requerimento devem ser juntos os documentos de prova que justificam o pedido, especialmente:

- No caso em que se aplique o artigo 13.º do Código do IMI:
 - O título que justifica a modificação do prédio;
 - As CGP e a caracterização dos prédios resultantes da operação de cadastro predial já concluída, conforme inscrição na carta cadastral; ou
 - As plantas (CGP) e a caracterização dos prédios elaboradas pelo técnico de cadastro predial executante da operação de cadastro predial, acompanhadas do termo de responsabilidade previsto no RJCP.
- No caso em que se aplique o artigo 130.º do Código do IMI:
 - A CGP e a caracterização do prédio, conforme inscrição na carta cadastral.

- Em ambos os casos, a procuração ou mandato que permita a um terceiro, nomeadamente, ao técnico de cadastro predial, apresentar o pedido de atualização ou de correção da matriz rústica;
39. A estes procedimentos é aplicável o referido nos pontos 27 a 30, 32 e 33, consoante a finalidade do pedido.
40. Ainda, na determinação do valor patrimonial tributário destes prédios, uma vez que não foi realizada qualquer operação de avaliação cadastral nas freguesias em que se situam, a avaliação é direta, nos termos dos artigos 33.º e 34.º do Código do IMI.

II.III.II - COM CADASTRO PREDIAL EXPERIMENTAL (CPE)

41. Nos municípios em que se realizaram operações de execução com estas características (remete-se para a leitura do Anexo 1), a atualização das matrizes rústicas deve observar o exposto no capítulo II.II - , quando o prédio já estiver cadastrado.
42. Nos casos em que o prédio não foi cadastrado ou está na situação de cadastro diferido, os serviços devem proceder de acordo com o referido nos pontos 36 a 40.

II.III.III - SEM REGIME DE CADASTRO ANTERIOR OU SICS

43. A conservação da matriz rústica nestes municípios deve observar o exposto nos pontos 36 a 40.

II.IV - PROCEDIMENTO DE INSCRIÇÃO, DE ATUALIZAÇÃO OU DE CORREÇÃO DA MATRIZ URBANA

44. A inscrição de prédios urbanos na carta cadastral motiva também alterações procedimentos de conservação da matriz urbana.
45. Estas alterações têm por foco, apenas, as situações em que o prédio regista modificações na geometria das extremas e/ou na respetiva área, nomeadamente, por via de criação de novos prédios através de loteamento ou fracionamento/destaque.

II.IV.I - MUNICÍPIOS QUE ESTIVERAM EM REGIME DE CGPR OU DE CPE

46. Para a inscrição de prédio urbano ou atualização da matriz de prédio urbano inscrito, em cumprimento do artigo 13.º do Código do IMI, quando o prédio regista modificações na geometria das extremas e/ou na respetiva área, nomeadamente, por via de criação de novos prédios através de loteamento ou fracionamento/destaque, devem ser juntos à declaração modelo 1 do IMI, para além dos exigidos nesta, os seguintes documentos:
- CGP do prédio cadastrado, se o novo prédio urbano estiver localizado numa parcela de terreno representada na carta cadastral, ou dele for destacado;
 - Título que justifica a criação ou a modificação do prédio, designadamente, o ato praticado no procedimento de controlo prévio da operação urbanística previsto no RJUE;

- CGP e a caracterização dos prédios resultantes da operação de cadastro predial já concluída, conforme inscrição na carta cadastral; ou
 - Plantas (CGP) e a caracterização dos prédios elaboradas pelo técnico de cadastro predial executante da operação de cadastro predial, que façam parte, por exemplo, do processo de controlo prévio da operação urbanística, acompanhado do termo de responsabilidade previsto no RJCP.
 - Procuração ou mandato que permita a um terceiro, nomeadamente, ao técnico de cadastro predial, apresentar o pedido de inscrição ou de atualização da matriz urbana;
47. Com a receção dos documentos, deve ser promovida o procedimento de avaliação direta dos prédios urbanos e a consequente inscrição/atualização da matriz urbana.

Na inscrição matricial do prédio tem de constar a menção «PRÉDIO COM INSCRIÇÃO NA CARTA CADASTRAL – NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL YY», no campo «DESCRIPÇÃO» dos «ELEMENTOS DO PRÉDIO»

48. Caso os documentos conexos com a operação de cadastro predial não sejam apresentados e se estiverem reunidas as condições para a atualização/inscrição do prédio na matriz urbana, deve ser averbada na matriz predial a menção «PRÉDIO SEM APRESENTAÇÃO DA INSCRIÇÃO NA CARTA CADASTRAL», no campo «DESCRIPÇÃO» dos «ELEMENTOS DO PRÉDIO».

No âmbito do dever de fiscalização previsto no n.º 6 do artigo 61.º do RJCP, os serviços de finanças devem participar à DGT que foi apresentado na AT um pedido de inscrição ou de atualização da matriz urbana do prédio com o artigo matricial YY, sem ter sido documentado com a prova da realização de qualquer operação de cadastro predial, anexando cópia da declaração modelo 1 do IMI e demais documentos apresentados.

49. Para a correção da informação dos prédios através do procedimento de reclamação da matriz previsto no artigo 130.º do Código do IMI, apenas quando estiverem em causa incorreções de duplicação de inscrição matricial ou de erros na área do terreno do prédio urbano (que pode abranger retificações de extremas e arredondamento de propriedades), deve ser apresentada a declaração modelo 1 do IMI, com a junção da CGP e da caracterização do prédio resultante da operação de cadastro predial já concluída, conforme inscrição na carta cadastral.

O prosseguimento do pedido deve observar as orientações previstas nos anteriores pontos deste capítulo.

II.IV.II - MUNICÍPIOS SEM ANTERIOR REGIME DE CADASTRO

50. Nos casos de inscrição de novo prédio urbano que decorra de alteração da estrutura fundiária ou de modificações na representação geometria e/ou nas áreas do terreno do prédio urbano inscrito na matriz, a declaração modelo 1 do IMI entregue nos termos do artigo 13.º do Código do IMI deve ser acompanhada, para além dos documentos nela exigidos, de:
- Título que justifica a criação ou a modificação do prédio, designadamente, o ato praticado no procedimento de controlo prévio da operação urbanística;
 - CGP e a caracterização dos prédios resultantes da operação de cadastro predial já concluída, conforme inscrição na carta cadastral; ou
 - Plantas (CGP) e a caracterização dos prédios elaboradas pelo técnico de cadastro predial executante da operação de cadastro predial, que façam parte, por exemplo, do processo de controlo prévio da operação urbanística, acompanhado do termo de responsabilidade previsto no RJCP.

- Procuração ou mandato que permita a um terceiro, nomeadamente, ao técnico de cadastro predial, apresentar o pedido de inscrição ou de atualização da matriz urbana;
51. No tratamento e prosseguimento destes pedidos, os serviços devem implementar as orientações vertidas nos pontos 46 a 48.
 52. Excetuam-se do previsto no ponto 50 as situações de prédios urbanos que compõem o prédio misto para o qual foi iniciado o procedimento de RGG, aplicando-se nestes casos as normas e orientações identificadas no ponto 34.
 53. Para a correção da informação dos prédios através do procedimento de reclamação da matriz previsto no artigo 130.º do Código do IMI, os serviços devem observar o enunciado no ponto 49.

II.V - INSCRIÇÃO DE PRÉDIOS OMISSOS NAS MATRIZES RÚSTICAS E URBANAS

54. Nos municípios aderentes ao SICS, a inscrição de prédios rústicos ou mistos omissos deve observar o quadro normativo e de orientações descrito no ponto 34 desta instrução.

Caso o requerente opte por realizar uma operação de execução de cadastro predial em vez de aceder ao SICS, o requerimento de inscrição de prédio rústico omissos na matriz deve ser obrigatoriamente acompanhado da CGP e caracterização do prédio, conforme inscrição na carta cadastral, observando-se o descrito nos pontos 36 a 40.

55. Nos municípios que estiveram em regime de CGPR:
 - o pedido de inscrição de prédio rústico omissos deve ser convertido em pedido de atualização da matriz cadastral rústica e tratado de acordo com o descrito no capítulo II.II - .
 - Quanto às matrizes urbanas desses municípios, a apresentação de uma declaração modelo 1 do IMI para inscrição de prédio omissos deve ser tramitada de acordo com o enunciado no capítulo II.IV.I - .

Há dispensa de entrega da CGP do prédio urbano, caso este constitua uma parcela de um prédio misto cadastrado e não se verifique qualquer alteração da respetiva CGP. Nestes casos, como o prédio cadastrado é misto, deve o pedido ser acompanhado da CGP e da caracterização do prédio (com as partes rústica e urbana), conforme inscrição na carta cadastral.

56. Nos municípios em regime de CPE:
 - o pedido de inscrição de prédio rústico omissos deve ser tratado de acordo com o descrito no capítulo II.III.II - , com as adaptações que se justifiquem.
 - Quanto às matrizes urbanas desses municípios, a apresentação de uma declaração modelo 1 do IMI para inscrição de prédio omissos deve ser tramitada de acordo com o enunciado no capítulo II.IV.I - .

Há dispensa de entrega da CGP do prédio urbano, caso este constitua uma parcela de um prédio misto cadastrado e não se verifique qualquer alteração da respetiva CGP. Nestes casos, como o prédio cadastrado é misto, deve o pedido ser acompanhado da CGP e da caracterização do prédio (com as partes rústica e urbana), conforme inscrição na carta cadastral.

57. Nos restantes municípios, a inscrição de prédio rústico ou urbano omissos deve ser acompanhada da CGP e da caracterização do prédio, conforme inscrição na carta cadastral.

III - INSTRUÇÕES EM VIGOR

58. É revogada a Instrução de Serviço n.º 40080 – Série I, de 2021.03.30.

Com os melhores cumprimentos,

A Subdiretora-Geral

Lurdes Silva Ferreira

ANEXO I

CONCEITOS E CONTEÚDOS RELEVANTES NO RJCP

1. O RJCP aplica-se aos prédios e aos baldios em território nacional, bem como aos prédios do domínio público e privado do Estado.
2. A Direção-Geral do Território (DGT) é a Autoridade Nacional de Cadastro, exercendo competências de gestão do Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC) e da carta cadastral e de fiscalização sucessiva da regularidade das operações submetidas.
3. Para este diploma, prédio é a porção delimitada do solo juridicamente autonomizada, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nele incorporadas ou assentes com carácter de permanência.
4. A área do prédio é a medida da superfície de um prédio delimitada pelas respetivas extremas (linhas delimitadoras do prédio). É calculada sobre o plano cartográfico (representação de uma área geográfica através de um mapa) e expressa em m².
5. A Carta Cadastral é o registo cartográfico nacional dos prédios em regime de cadastro predial, que disponibiliza a Configuração Geométrica do Prédio (CGP) dos prédios cadastrados e os respetivos dados de identificação e caracterização, quanto à localização administrativa e geográfica e a área do prédio.
6. A Área cadastrada é a área geográfica abrangida por uma operação de execução de cadastro predial concluída.
7. Nestas áreas, os prédios podem estar numa de três situações:
 - a) Cadastrado – o prédio identificado, caracterizado e com informação harmonizada, inscrito na carta cadastral;
 - b) Cadastro transitório – o prédio que não possui informação harmonizada, tendo ainda assim sido identificado, caracterizado e inscrito na carta cadastral;
 - c) Cadastro diferido – o prédio que não foi identificado e caracterizado.
8. A CGP é a representação cartográfica das extremas do prédio através de uma linha poligonal fechada.
9. A informação do cadastro predial integra o SNIC, o qual disponibiliza os dados de identificação e de caracterização dos prédios e é o suporte para a tramitação dos procedimentos das operações cadastrais.
10. Há um dever de colaboração na execução e conservação do cadastro predial, que recai sobre todas as entidades e serviços da administração direta, indireta e autónoma, as demais entidades administrativas e do setor empresarial do Estado, os cidadãos e as pessoas coletivas.
11. Em seu cumprimento, devem ser utilizados meios eletrónicos e informáticos.
12. Há um documento cadastral que possui a informação do prédio cadastrado, sendo um documento autêntico emitido pela DGT e cuja certificação é válida por um período de 6 meses – ficha de prédio cadastrado.
13. A harmonização cadastral da informação sobre os prédios é assegurada através do BUPi, mediante a correspondência com o NIP atribuído ou, se este inexistir, com a descrição predial (registo predial) e a inscrição matricial.

14. Apenas os prédios com NIP atribuído nos termos do SICS são suscetíveis de harmonização com o cadastro predial.
15. Os dados sobre a localização administrativa e geográfica, a CGP e a área do prédio inscrito na carta cadastral presumem-se reais para todos os efeitos legais e são considerados dados públicos.
16. Na atividade cadastral há 3 grupos de intervenientes:
 - a) Titulares cadastrais – que são as pessoas singulares ou coletivas titulares de direitos reais sobre os prédios ou os compartes nos casos dos baldios;
 - b) Promotores de cadastro predial – as pessoas singulares ou as entidades que promovam uma operação de cadastro predial;
 - c) Executantes de cadastro predial – as pessoas singulares ou coletivas que estão habilitadas a realizar os trabalhos de cadastro no âmbito das operações cadastrais, nomeadamente, os Técnico de Cadastro Predial (TCP) previstos na Lei n.º 3/2015, de 9 de janeiro.
17. Os titulares cadastrais têm o dever especial de, sempre que ocorra uma alteração na CGP, assegurar que os dados de caracterização do prédio estão atualizados, bem como de diligenciar que haja harmonização de informação cadastral, matricial e registal. Para este efeito, devem promover essa atualização nos 60 dias subsequentes ao título que altera a CGP.
18. Sobre a AT e o IRN recai o dever de, no âmbito das respetivas competências, verificar o cumprimento das regras do RJCP e de participar à DGT os atos desconformes.
19. A inscrição de prédios cadastrados na carta cadastral pode ser cancelada pela DGT no âmbito da fiscalização sucessiva da atividade cadastral, nomeadamente, se a alteração fundiária não observou as disposições legais e regulamentares aplicáveis, entre outras, quanto ao fracionamento da propriedade rústica, ao RJUE, ao RJEF e aos planos de ordenamento do território.
20. Esse cancelamento é comunicado, entre outros, à AT através do BUPi.
21. O cumprimento das regras de fracionamento da propriedade rústica e da unidade de cultura mínima aplicável é alvo de verificação através do Sistema de Monitorização da Ocupação do Solo.
22. As operações de cadastro predial conexas com a alteração da CGP do prédio em resultado de emparcelamento, loteamento, reparcelamento, destaque ou fracionamento dependem da existência prévia de um título válido que formaliza a referida alteração.
23. Os títulos de qualquer ato notarial, negócio jurídico ou procedimento administrativo que tenha por efeito a alteração da CGP do prédio cadastrado devem fazer menção expressa à inscrição do prédio cadastrado e ser instruído com a planta da CGP do novo(s) prédio(s) elaborada por executante de cadastro predial.
24. Os atos, negócios jurídicos ou operações urbanísticas que conduzam à modificação da CGP de prédio cadastrado são nulos caso não observem o disposto no RJCP.
25. Os prédios rústicos cadastrados em regime do CGPR são convertidos em prédios cadastrados ao abrigo do RJCP, pelo que passam a estar sujeitos a operações de conservação de cadastro predial.
26. De igual forma, os prédios cadastrados no âmbito do regime de cadastro predial experimental e inscritos na carta cadastral ficam sujeitos a operações de conservação de cadastro predial.

OPERAÇÕES CADASTRAIS PREVISTAS NO RJCP

OPERAÇÃO DE EXECUÇÃO DE CADASTRO PREDIAL

27. Através desta operação, os trabalhos inovatórios de recolha e tratamento de dados que caracterizam e identificam os prédios são realizados sobre um único prédio ou sobre um conjunto de prédios.
28. Estas operações podem abranger:
 - a) Áreas do território nacional que não tenham sido objeto de operação de execução de cadastro predial ou de CGPR, exceto quanto aos prédios que possuam Representações Gráficas Georreferenciadas (RGG) que assumam a natureza de cadastro predial ao abrigo do SICIS (Leis n.º 78/2017 e n.º 65/2019)
 - b) Prédio ou conjunto de prédios não representados no CGPR – especialmente, prédios urbanos – ou localizados em área abrangida por execução de cadastro predial concluída – especialmente, os do cadastro predial experimental SINERGIC.
 - c) Prédios na situação de cadastro diferido.
29. A operação de execução é:
 - a) Simples, se promovida por um titular cadastral para um único prédio ou conjunto de prédios contíguos não cadastrados que lhe pertençam;
 - b) Sistemática, se promovida para uma área geográfica delimitada e contígua de território, abrangendo todos os prédios aí localizados.
30. A operação de execução de cadastro predial é obrigatória para as situações referidas no n.º 1 do artigo 30.º – situações em que não foi possível caracterizar e identificar o prédio, em que há um conflito ativo de interesses acerca das extremas (com ou sem tutela judicial) ou em situação de cadastro diferido.
31. Nesta última situação, só podem ser praticados atos, negócios jurídicos ou permissões administrativas caso haja uma prévia realização da operação de execução simples de cadastro predial.
32. Nos demais casos, é obrigatório realizar essa operação no prazo de 60 dias após a data do facto, ato ou negócio jurídico que acarreta a alteração da CGP.
33. Prevê-se que a AT comunique aos sujeitos passivos da área das freguesias abrangidas pela operação de execução sistemática que esta está a decorrer, informando sobre os locais onde estes se devem dirigir para a caracterização e identificação dos prédios – n.º 13 do artigo 34.º.
34. As operações de execução simples de cadastro predial são promovidas pelos titulares cadastrais para os seus prédios não cadastrados de forma voluntária, exceto nas situações referidas no n.º 1 do artigo 30.º, através da abertura do procedimento no SNIC.
35. Previamente a essa abertura, o executante do cadastro deve recolher os dados necessários para caracterizar e identificar o prédio a cadastrar com a finalidade de assegurar a harmonização da informação cadastral, para tal socorrendo-se, nomeadamente, na consulta dos dados do prédio constantes na inscrição matricial.
36. Nas situações em que se verifique a existência de erros ou incorreções nas áreas constantes na inscrição matricial e da descrição predial que ultrapassem os limites permitidos no artigo 28.º-A do CRPredial, o executante de cadastro habilitado deve promover a correção de modo a assegurar a respetiva harmonização (esta legitimidade deve ser lida a favor do titular cadastral).

37. O procedimento de execução simples inicia-se com a abertura do mesmo no SNIC pelo executante de cadastro predial, através da submissão da caracterização do prédio a cadastrar, acompanhada da CGP, dos dados de identificação dos titulares e do prédio e do termo de responsabilidade do técnico habilitado executante. Caso algumas das estremas não confronte com prédio já cadastrado, deve ainda ser acompanhado por declaração de confinantes.
38. Prevê-se a consulta pública por 60 dias da caracterização deste prédio, se não for possível identificar os titulares confinantes, e as reclamações sobre essa matéria são dirimidas pelo executante. Se não houver acordo entre o titular cadastral e os titulares dos prédios confinantes, a operação é extinta.

OPERAÇÃO DE INTEGRAÇÃO NA CARTA CADASTRAL

39. Através desta operação, a caracterização dos prédios resultante de procedimentos regulados em legislação específica é submetida para a respetiva inscrição na carta cadastral.
40. Nesta condição estão os prédios resultantes de:
 - a) Emparcelamento rural ou valorização fundiária, aprovados nos termos do Regime Jurídico da Estruturação Fundiária (RJEf);
 - b) Plano de pormenor com efeitos registais, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
 - c) Operação de loteamento, de reparcelamento ou de destaque, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE);
 - d) Declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, nos termos do Código das Expropriações;
 - e) Procedimento em que a RGG assumia a natureza de cadastro predial, com termo de responsabilidade do técnico legalmente habilitado (n.º 3 do artigo 5.º da Lei n.º 78/2017, informação do prédio rústico ou misto validada por todos os proprietários dos prédios confinantes);
 - f) Prédios não cadastrados localizados em AIGP ou de OIGP que resultam do procedimento de execução de cadastro ou de RGG.
41. A iniciativa e promoção deste procedimento no SNIC recai, em razão das atribuições definidas na mencionada legislação específica, sobre a DGADR, os municípios, a entidade expropriante beneficiária ou, por via automática, através do BUPi.
42. Em regra, a operação deve ser promovida nos 60 dias subsequentes ao do evento determinante da caracterização e identificação do prédio a cadastrar.

OPERAÇÃO DE CONSERVAÇÃO DO CADASTRO PREDIAL

43. A alteração, atualização ou retificação da caracterização ou identificação dos prédios cadastrados inscritos na carta cadastral é efetuada através desta operação.
44. Para tal, os eventos determinantes de alteração da CGP podem ser:
 - a) As operações de transformação fundiária – loteamento, reparcelamento, destaque, anexação, emparcelamento ou fracionamento – que tenham por fim a modificação do posicionamento das estremas do prédio, independentemente de implicar a alteração de área dos prédios;
 - b) Verificação de erro sobre os dados recolhidos em operações de execução ou de integração no cadastro predial;

- c) Operação de expropriação por utilidade pública de parte do prédio cadastrado;
 - d) Arredondamento de estrema irregular.
45. O titular cadastral está obrigado a dar início ao procedimento no prazo de 60 dias a contar do facto jurídico que lhe deu origem, ou seja, desde a data em que ocorreu o ato ou negócio jurídico ou a permissão administrativa que resultou na alteração da CGP do prédio cadastrado.
 46. Nos casos de expropriação por utilidade pública, é à entidade expropriante que compete promover a operação de conservação do prédio cadastrado, incluindo a área objeto de expropriação e a área remanescente, em substituição do titular cadastral.
 47. Os prédios em situação de cadastro transitório estão sujeitos à operação de conservação de cadastro predial.
 48. A harmonização da informação cadastral é obrigatória nas operações de conservação de cadastro predial, exigindo-se que o mesmo possua a inscrição matricial e a descrição no registo predial para a consequente atribuição do NIP.
 49. As operações de conservação são promovidas pelo respetivo titular cadastral no SNIC, no prazo de 60 dias a contar do facto ou ato que alterou a estrutura fundiária do prédio cadastrado.
 50. Tal como na operação de execução, antes do início do procedimento devem o titular cadastral e o executante de cadastro predial recolher os dados necessários para caracterizar e identificar o prédio a cadastrar com a finalidade de assegurar a harmonização da informação cadastral, para tal socorrendo-se, nomeadamente, na consulta dos dados do prédio constantes na inscrição matricial.
 51. O procedimento inicia-se com o pedido do titular cadastral apresentado no SNIC, o qual deve ser complementado, nos 30 dias seguintes, com a caracterização do(s) novo(s) prédio(s) a submeter pelo executante de cadastro predial.
 52. Essa caracterização é acompanhada do formulário com os dados de identificação dos titulares e do(s) novo(s) prédio(s) que resultam da alteração fundiária, do termo de responsabilidade subscrito pelo executante de cadastro predial, da CGP do(s) novo(s) prédio(s) e da declaração de confinantes, no caso de alteração de alguma das estremas.
 53. O procedimento de conservação caduca caso, no prazo de 3 meses e sem apresentação de justificação, não seja submetida pelo executante de cadastro predial a referida caracterização do(s) novo(s) prédio(s).