

Ofício Circulado N.º: 40125
Data: 2024-09-20
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: ATUALIZAÇÃO DAS MATRIZES URBANAS / APLICAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO CADASTRO PREDIAL

1. O Ofício-Circulado n.º 40122, de 2024-01-31, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária-Património, divulgou esclarecimentos sobre os procedimentos de inscrição, de atualização ou de correção da matriz urbana (ponto II.IV), considerando a entrada em vigor do Regime Jurídico do Cadastro Predial (RJCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 72/2023, de 23 de agosto.

Em complemento dessas orientações, tendo em vista a harmonização interpretativa e de procedimentos, divulgam-se os seguintes esclarecimentos:

2. No âmbito do Regime de Cadastro Predial Experimental (CPE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, as operações de execução de cadastro realizadas nos municípios de Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira resultaram na integração de prédios na carta cadastral.
3. Nessas operações foram identificados e caracterizados prédios urbanos que estão inscritos na carta cadastral e sujeitos às operações de conservação de cadastro.
4. Como é conhecido, o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR) não contemplava os prédios urbanos como objetos cadastrais, pelo que tais prédios não constavam deste cadastro.
5. O atual RJCP prevê que os prédios não cadastrados, localizados nos territórios em que o CPE entrou em vigor, estão em situação de cadastro diferido, ou seja, são prédios que não foram identificados e caracterizados e, por isso, não estão cadastrados.
6. Nestes casos, os n.ºs 3 e 4 do artigo 30.º do RJCP determinam que quaisquer negócios jurídicos ou permissões administrativas dependem da prévia inscrição desses prédios na carta cadastral, após a realização da operação de execução simples de cadastro.

7. Logo, relativamente aos prédios na situação de cadastro diferido e nos pressupostos antes referidos, a lei impõe a obrigatoriedade de realização de uma operação de cadastro conducente à sua inscrição na carta cadastral.
8. Contudo, através do Decreto-Lei n.º 36/2024, de 21 de maio, os efeitos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 30.º do RJCP foram postergados para 1 de janeiro de 2025, pelo que a referida obrigatoriedade está suspensa.
9. O RJCP prevê ainda que, nas outras áreas geográficas já cadastradas, como são os municípios que estavam no regime do CGPR (anexo 1), o titular cadastral (proprietário) pode promover a operação de execução simples de cadastro predial sobre um prédio, para a respetiva inscrição na carta cadastral.
10. Estas operações são, assim, voluntárias.
11. Face ao exposto, na leitura do ponto II.IV do Ofício-Circulado n.º 40122, deve-se atender a que:
 - Somente nos territórios que possuem cadastro em vigor poderão ser promovidas operações de execução simples de cadastro de prédios urbanos;
 - Não obstante a operação de execução simples do cadastro ser obrigatória para os prédios na situação de cadastro diferido, localizados nos municípios que tiveram o CPE, a eficácia dessas normas só se produzirá em 1 de janeiro de 2025.
 - Nos restantes municípios já cadastrados (CGPR), as operações de execução de cadastro de prédios urbanos são voluntárias.
12. Assim, os documentos identificados e as diligências enunciadas no ponto II.IV do Ofício-circulado n.º 40122, não são imprescindíveis para a promoção do procedimento de atualização da matriz urbana de prédios não cadastrados, podendo este prosseguir os seus trâmites comuns.
13. Salienta-se que a tarefa evidenciada no parágrafo segundo do ponto 48 do Ofício-Circulado carece de utilidade na sua realização, face ao estado atual de implementação do RJCP. Logo, os serviços da AT devem, por agora, abster-se de praticar as comunicações dirigidas à DGT referidas nesse segmento.

Com os melhores cumprimentos,

A Subdiretora-Geral

Lurdes da Silva Ferreira

ANEXO 1
LISTA DE CONCELHOS – CADASTRO GEOMÉTRICO DA PROPRIEDADE RÚSTICA

Distrito	Concelho	Distrito	Concelho
Beja	Aljustrel	Leiria	Bombarral
Beja	Almodôvar	Leiria	Nazaré
Beja	Alvito	Leiria	Óbidos
Beja	Barrancos	Leiria	Peniche
Beja	Beja	Leiria	Porto de Mós
Beja	Castro Verde	Lisboa	Alenquer
Beja	Cuba	Lisboa	Arruda dos vinhos
Beja	Ferreira do Alentejo	Lisboa	Azambuja
Beja	Mértola	Lisboa	Cadaval
Beja	Moura	Lisboa	Cascais
Beja	Odemira	Lisboa	Loures
Beja	Ourique	Lisboa	Lourinhã
Beja	Serpa	Lisboa	Mafra
Beja	Vidigueira	Lisboa	Oeiras
Bragança	Mogadouro	Lisboa	Sintra
Castelo Branco	Castelo Branco	Lisboa	Sobral Monte Agraço
Castelo Branco	Idanha-a-Nova	Lisboa	Torres vedras
Castelo Branco	Penamacor	Lisboa	Vila Franca de Xira
Castelo Branco	Vila Velha de Ródão	Lisboa	Amadora
Évora	Alandroal	Lisboa	Odivelas
Évora	Arraiolos	Portalegre	Alter do Chão
Évora	Borba	Portalegre	Arronches
Évora	Estremoz	Portalegre	Avis
Évora	Évora	Portalegre	Campo Maior
Évora	Montemor-o-Novo	Portalegre	Castelo de Vide
Évora	Mora	Portalegre	Crato
Évora	Mourão	Portalegre	Elvas
Évora	Portel	Portalegre	Fronteira
Évora	Redondo	Portalegre	Gavião
Évora	Reguengos de Monsaraz	Portalegre	Marvão
Évora	Vendas Novas	Portalegre	Monforte
Évora	Viana do Alentejo	Portalegre	Nisa
Évora	Vila Viçosa	Portalegre	Ponte de Sor
Faro	Albufeira	Portalegre	Portalegre
Faro	Alcoutim	Portalegre	Sousel
Faro	Aljezur	Santarém	Abrantes
Faro	Castro Marim	Santarém	Alcanena
Faro	Faro	Santarém	Almeirim
Faro	Lagoa	Santarém	Alpiarça
Faro	Lagos	Santarém	Benavente
Faro	Monchique	Santarém	Cartaxo
Faro	Olhão	Santarém	Chamusca
Faro	Portimão	Santarém	Constância
Faro	Silves	Santarém	Coruche
Faro	Vila do Bispo	Santarém	Entroncamento
Faro	Vila Real S. António	Santarém	Ferreira do Zêzere

Distrito	Concelho
Santarém	Golegã
Santarém	Mação
Santarém	Rio Maior
Santarém	Salvaterra de Magos
Santarém	Santarém
Santarém	Sardoal
Santarém	Tomar
Santarém	Torres Novas
Santarém	Vila N. da Barquinha
Setúbal	Alcácer do Sal
Setúbal	Alcochete
Setúbal	Almada
Setúbal	Barreiro
Setúbal	Grândola
Setúbal	Moita
Setúbal	Montijo
Setúbal	Palmela
Setúbal	Santiago do Cacém

Distrito	Concelho
Setúbal	Seixal
Setúbal	Sesimbra
Setúbal	Setúbal
Setúbal	Sines
Vila Real	Mesão Frio
Vila Real	Peso da Régua
Vila Real	Santa Marta Penaguião
Viseu	Lamego
Ponta Delgada	Lagoa (S. Miguel)
Ponta Delgada	Ponta Delgada
Ponta Delgada	Ribeira Grande
Ponta Delgada	Vila Franca do Campo
Funchal	Câmara de Lobos
Funchal	Funchal
Funchal	Machico
Funchal	Porto Santo
Funchal	Santa Cruz (Madeira)
Funchal	Santana