

CADASTRO PREDIAL

TEÓRICA 5  
2019/2020

# ÍNDICE

**Regulamento do Cadastro Predial (RCP)**

**Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral (SiNErGIC )**

**Linhas Orientadoras e Estratégicas para o Cadastro e a Gestão Rural**

**Sistema de Informação Cadastral Simplificada**

**Balcão Único do Prédio (BUPi)**

# REGULAMENTO DO CADASTRO PREDIAL

- o Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho, aprova o Regulamento do Cadastro Predial;
- define as bases em que deve assentar o cadastro predial e enuncia os princípios que orientarão a sua execução, renovação e conservação;
- o cadastro predial visava cobrir o País com a caracterização e identificação dos prédios existentes em cada território, constituindo um registo único e unívoco de todos os prédios existentes no terreno, associada à respetiva descrição predial no registo e também na matriz.

# REGULAMENTO DO CADASTRO PREDIAL

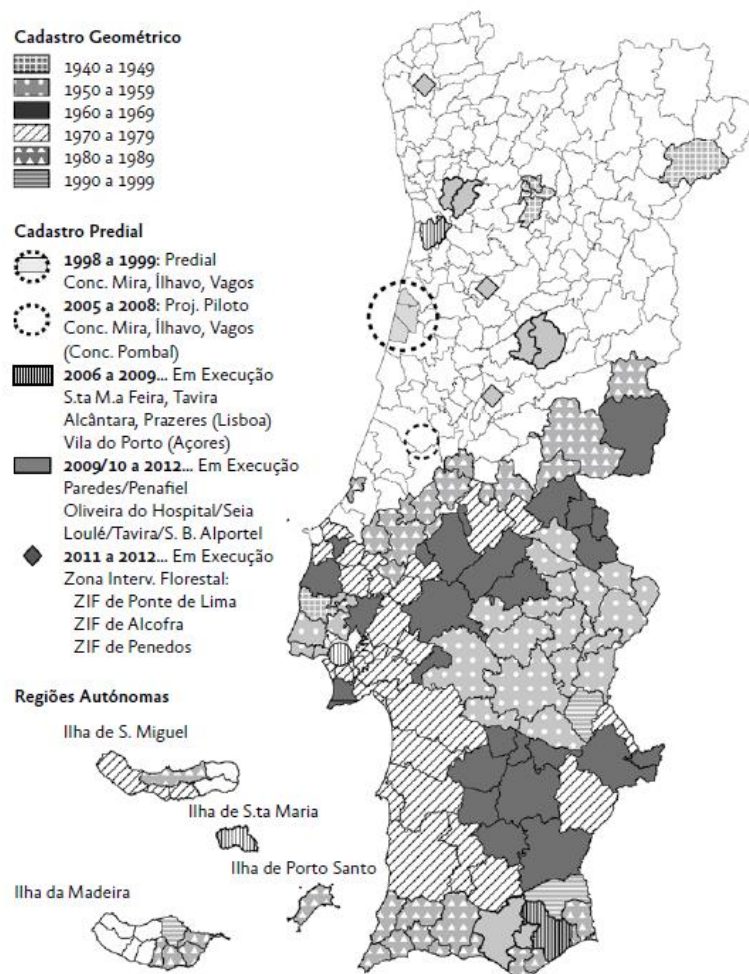
O conceito do Cadastro Predial, criado em 1995, é substancialmente diferente das bases fundadoras do CGPR de 1926, essencialmente nos seguintes aspetos:

- a cobertura integral do território, abrangendo os prédios urbanos e rústicos, e não apenas os rústicos como anteriormente;
- a validade jurídica, por assegurar direta correspondência entre o prédio no terreno e a descrição no registo predial (validando o negócio jurídico);
- a criação de um identificador único — o número de identificação predial (NIP), que é atribuído ao prédio, o qual será único e obrigatório para a AP e para todos os atos jurídicos, bem como o cartão de identificação do prédio;
- a abertura ao mercado privado da produção de informação cadastral;
- a classificação como em «cadastro diferido» de todas as zonas ou prédios ainda não harmonizados com os dados registrais, distinguindo os prédios cadastrados dos outros.

# REGULAMENTO DO CADASTRO PREDIAL

- a primeira operação de execução de cadastro posterior à aprovação do Regulamento do Cadastro Predial em 1995, que abrangeu um ou mais concelhos, foi ainda promovida, em 1989 a 1999, pelo Instituto Português de Cartografia e Cadastro (que em 2002 se transformaria no Instituto Geográfico Português, atual DGT), tendo ocorrido nos concelhos de Ílhavo, Vagos e Mira;
- o Cadastro Predial executado nestes 3 concelhos não entrou em vigor, alegadamente por não conter a ligação ao Registo Predial, ou seja, por não conter o número da descrição do Registo Predial (falta de harmonização com o registo predial — artigo 27.º).

# REGULAMENTO DO CADASTRO PREDIAL



# SINERGIC

- a Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2006, de 4 de maio, aprovou as linhas orientadoras para a execução, manutenção e exploração de informação cadastral através da criação do **Sistema Nacional de Exploração e Gestão da Informação Cadastral (SiNErGIC)**;
- a criação do SiNErGIC contribui com um decisivo passo no sentido da implementação da **informação predial única**, uma vez que a disponibilização, num sistema de informação cadastral, do proprietário inscrito no registo predial, bem como da sua identificação fiscal, envolve a harmonização das informações da competência de diversas entidades;

# SINERGIC

O SiNErGIC tem os seguintes objetivos:

- dotar o país de cadastro predial;
- assegurar a identificação unívoca dos prédios (NIP);
- unificar os conteúdos cadastrais existentes e a produzir;
- gerir de forma uniforme e informática os conteúdos cadastrais;
- garantir a compatibilidade entre os sistemas informáticos das entidades envolvidas no projeto (IGP - atual DGT, DGRN - atual IRN, DGI - atual AT, Municípios, etc.);
- assegurar que a descrição predial do registo predial é acompanhada de um suporte gráfico;
- possibilitar a utilização generalizada do sistema pela AP;
- assegurar o acesso à informação por parte do cidadão e empresas (por via eletrónica e com a garantia da protecção dos dados pessoais).



# SINERGIC

**Adoção das seguintes medidas prioritárias, com vista ao desenvolvimento do SiNErGIC:**

- **proceder à elaboração de uma proposta de quadro legal de suporte ao SiNErGIC (revisão do Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho);**
- **definir o modelo do sistema de informação do SiNErGIC e sua forma de implementação;**
- **definir as especificações técnicas para produção de informação cadastral (competente ao IGP - atual DGT).**

# SINERGIC

O Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio, aprova o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, visando a criação do SiNErGIC, podendo ler-se no seu preâmbulo:

- “O SiNErGIC configura-se como um passo indispensável no sentido da criação da informação predial única [..] e de suprir a escassa cobertura territorial do cadastro predial, simplificando e desburocratizando os atuais procedimentos de execução e conservação do cadastro, cuja complexidade é [...] responsável pelo insucesso do modelo criado pelo Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho.”;
- “[...] opta-se por, num primeiro momento, circunscrever a aplicação deste regime a um conjunto determinado de freguesias e concelhos.”;

# SINERGIC

- “A natureza experimental [...] dos novos procedimentos de execução do cadastro permitirão testar e aperfeiçoar [...] os mecanismos de aceleração e simplificação consagrados, antes de alargar o seu âmbito de aplicação.”;
- [...] permitindo os resultados assim obtidos introduzir os ajustamentos e as alterações que se venham a justificar e unificando-se num único diploma o regime ora definido com o regime legal de conservação do cadastro predial [...];
- [...] assegurada a interoperabilidade das bases de dados que suportam o SiNErGIC e a respetiva operacionalização, bem como a sua articulação com o Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT) previsto na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo.”

# SINERGIC

Pode ainda ler-se no seu preâmbulo quais os motivos do insucesso do modelo criado pelo Decreto-Lei n.º 172/95, de 18 de julho :

- Morosidade e complexidade do processo de recolha de dados;
  - Fases demasiado prolongadas para a realização das diversas operações;
  - Indefinição das competências das entidades envolvidas;
  - Indefinição dos dados a constar do cadastro;
  - Ausência de mecanismos de conservação e de fiscalização da execução das operações cadastrais, entre outros.
- nos próximos slides vamos ver de que forma se tentaram colmatar os fatores do insucesso ...

# SINERGIC

## Morosidade e complexidade do processo de recolha de dados:

- alteração do conceito de prédio: eliminado, da definição de prédio, o conceito de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal;
- eliminação da identificação de áreas sociais e de árvores encravadas num prédio;
- identificação do titular cadastral: sendo a pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, públicas ou privadas, proprietárias do prédio, no todo, em parte ou em regime de propriedade horizontal; os detentores de posse correspondente ao exercício do direito de propriedade, bem como, no caso de baldios, os compartes(\*);
- harmonização efetuada no decurso da operação de execução do cadastro predial: através da articulação entre o teor da declaração de titularidade e os dados constantes das descrições prediais e das inscrições matriciais — regras para os casos em que há discrepâncias em relação ao valor das áreas no registo predial).

(\*) todos os cidadãos eleitores, inscritos e residentes nas comunidades locais onde se situam os respetivos terrenos baldios ou que aí desenvolvem uma atividade agroflorestal ou silvopastoril (n.º 3 do art. 1º da Lei dos baldios - Lei n.º 72/2014, de 02.09).

# SINERGIC

Fases demasiado prolongadas para a realização das diversas operações:

<b>Fase/Prazo</b>	<b>RCP</b>	<b>SiNErGIC</b>
<b>Publicitação</b>	4 meses antecedência (pelo menos)	2 meses antecedência (pelo menos)
<b>Exposição pública</b>	10 dias úteis (pelo menos)	10 dias úteis (pelo menos)
<b>Reclamação</b>	20 dias úteis (pelo menos)	até 10 dias úteis após o último dia da consulta pública
<b>Entrega do cartão de identificação</b>	depois de confirmada a caracterização estão disponíveis por 3 meses	-
<b>Conclusão da operação</b>	primeiro dia do mês seguinte em que se completem 30 dias após a recolha dos cartões não levantados	depois de confirmada a caracterização

# SINERGIC

## Indefinição das competências das entidades envolvidas:

- **Titulares cadastrais (art. 11º)**
  - proceder à demarcação dos respetivos prédios;
  - declarar, através do preenchimento de impresso destinado para o efeito, a titularidade do prédio;
  - fornecer todas as informações que, de acordo com o presente decreto-lei, lhe forem solicitadas para fins de execução do cadastro;
  - comunicar à equipa de apoio técnico ou à entidade executante quaisquer alterações à declaração de titularidade;
  - participar no período de consulta pública a fim de validar a informação recolhida durante a operação de execução do cadastro;
  - reclamar da caracterização provisória dos prédios nos termos definidos no presente decreto-lei.

# SINERGIC

## Indefinição das competências das entidades envolvidas (cont. ...):

- Instituto Geográfico Português (art. 14º)
  - assegurar a manutenção, gestão e atualização do SINERGIC;
  - assegurar a coordenação entre as várias entidades com competências no âmbito do SINERGIC;
  - regular a produção e difusão da informação cadastral;
  - definir as normas e especificações técnicas para a execução e conservação do cadastro predial;
  - licenciar, nos termos do respetivo regime jurídico, a atividade das entidades executantes e dos peritos cadastrais e disponibilizar informação sobre estas entidades;
  - lançar e gerir os procedimentos concursais para a execução do cadastro predial;
  - aprovar as especificações técnicas para demarcação dos prédios;



# SINERGIC

## Indefinição das competências das entidades envolvidas (cont. ...):

- Instituto Geográfico Português (cont. ...)
  - decidir, anunciar e publicitar as operações de execução do cadastro predial;
  - definir os prazos das várias fases da operação de execução do cadastro predial;
  - apoiar tecnicamente a execução do cadastro, em especial a interligação entre as equipas de apoio técnico e as entidades executantes;
  - fiscalizar a execução do cadastro predial;
  - determinar a data a partir da qual uma determinada área se considera cadastrada;
  - atribuir o NIP;
  - assegurar a conservação do cadastro, designadamente dos procedimentos de atualização ou retificação dos dados cadastrais;
  - fiscalizar as operações de conservação do cadastro.

# SINERGIC

## Indefinição das competências das entidades envolvidas (cont. ...):

- Instituto dos Registos e do Notariado (art. 15º)
  - assegurar o acesso à informação constante do registo predial, em especial no decurso da operação de execução do cadastro, fornecendo informação sobre o carácter omissivo ou a descrição dos prédios abrangidos pela operação de execução do cadastro e a identificação dos titulares de direitos de propriedade e de outros direitos reais menores;
  - apoiar no âmbito das suas competências a operação de execução cadastral;
  - comunicar à equipa de apoio técnico a apresentação de pedidos de registo relativamente a prédios incluídos na área de execução do cadastro, a partir do momento em que esta operação se inicia e até à sua conclusão;
  - desencadear a retificação dos elementos e dados cadastrais, caso assim se justifique em caso de alteração da situação jurídica dos prédios constante do registo predial.

# SINERGIC

## Indefinição das competências das entidades envolvidas (cont. ...):

- Direcção-Geral dos Impostos (art. 16º)
  - assegurar o acesso à informação constante da matriz predial, em especial no decurso da operação de execução do cadastro, fornecendo informação sobre os números e descrição do teor das matrizes prediais;
  - apoiar no âmbito das suas competências a operação de execução do cadastro;
  - comunicar à equipa de apoio técnico as alterações aos elementos constantes das matrizes prediais relativamente a prédios incluídos na área de execução do cadastro, a partir do momento em que esta operação se inicia e até à sua conclusão;
  - desencadear a retificação dos elementos e dados cadastrais, caso assim se justifique em caso de alteração dos elementos constantes da matriz predial.

# SINERGIC

## Indefinição das competências das entidades envolvidas (cont. ...):

- **Câmaras Municipais (art. 17º)**
  - ceder instalações para funcionamento da equipa de apoio técnico;
  - facultar o acesso à informação considerada relevante no âmbito da execução e conservação do cadastro, em especial em matéria de alterações toponímicas, números de polícia e correspondência entre as antigas e as novas denominações e numerações;
  - desencadear a retificação dos elementos e dados cadastrais, caso assim se justifique em função de procedimentos e atos administrativos de gestão urbanística.

# SINERGIC

## Indefinição dos dados a constar do cadastro:

- **Elementos gráficos (n.º 1 do art. 30º)**
  - elementos cartográficos que permitem localizar as extremas de cada prédio;
  - localização dos marcos de propriedade, quando existam;
  - elementos cartográficos que permitam localizar as extremas dos prédios classificados como baldios ou AUGI\* (áreas urbanas de génese ilegal);
  - quaisquer outros elementos considerados relevantes para efeitos de caracterização e identificação dos prédios.

\* baldios: terrenos possuídos e geridos por comunidades locais (Lei dos baldios - Lei n.º 72/2014, de 02.09); AUGI (Áreas Urbanas de Génese Ilegal): os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção [...] e que nos respetivos planos territoriais, estejam classificados como espaço urbano ou urbanizável [...] (Lei das AUGIs - Lei n.º 70/2015, de 16.07)

# SINERGIC

## Indefinição dos dados a constar do cadastro (cont. ...):

- **Elementos alfanuméricos, os quais são recolhidos através da declaração de titularidade**
  - **Obrigatórios (n.º 2 do art. 27º):**
    - nome ou designação social do titular;
    - n.º de identificação fiscal do titular;
    - domicílio ou sede dos titulares por referência ao lugar de residência habitual, com indicação do endereço postal;
    - número da descrição predial;
    - artigo da matriz predial;
    - local onde se situa o prédio;
    - designação por que é conhecido o prédio.

# SINERGIC

## Indefinição dos dados a constar do cadastro (cont. ...):

- **Elementos alfanuméricos, os quais são recolhidos através da declaração de titularidade**
  - Complementares (n.º 3 do art. 27º):
    - outros contatos para além do domicílio habitual, tais como o endereço eletrónico, número de telefone ou número de fax;
    - dados relativos ao título aquisitivo;
    - dados relativos a outros documentos comprovativos da titularidade;
    - identificação dos dois anteriores titulares;
    - indicação dos dois anteriores artigos matriciais.

# SINERGIC

**Ausência de mecanismos de conservação e de fiscalização da execução das operações cadastrais:**

- no n.º 2 do art. 53º pode ler-se que: “Decorrido o período experimental e a avaliação dos resultados da aplicação do regime ora instituído, o presente decreto-lei é revisto e articulado com a definição legal do regime da conservação do cadastro num único diploma.”
  - o dever, por parte dos proprietários, de informar das alterações às estremas de prédios cadastrados;
  - a obrigatoriedade de apresentação, por parte dos outorgantes, nos atos notariais que impliquem alterações de estremas, de um documento técnico;
  - a obrigação, por parte das entidades expropriantes, em informar das expropriações de prédios cadastrados;
  - a renovação cadastral (alterações significativas nas características de uma dada freguesia ou padrões de precisão dos dados do cadastro insuficientes).



# SINERGIC

## Caraterização e identificação dos prédios (art. 8º):

Caraterização e identificação dos prédios				
<b>RCP</b>	localização administrativa e geográfica	configuração geométrica	área	NIP
<b>SiNErGIC</b>	localização geográfica	configuração geométrica	titulares cadastrais	NIP

# SINERGIC

## Configuração do procedimento e atribuição do NIP (anexo)

- NIP composto por 15 dígitos, distribuídos por 4 conjuntos (o NIP do RCP é composto por 20 dígitos, distribuídos por 5 conjuntos - Portaria n.º 1192/95, de 2 de outubro)

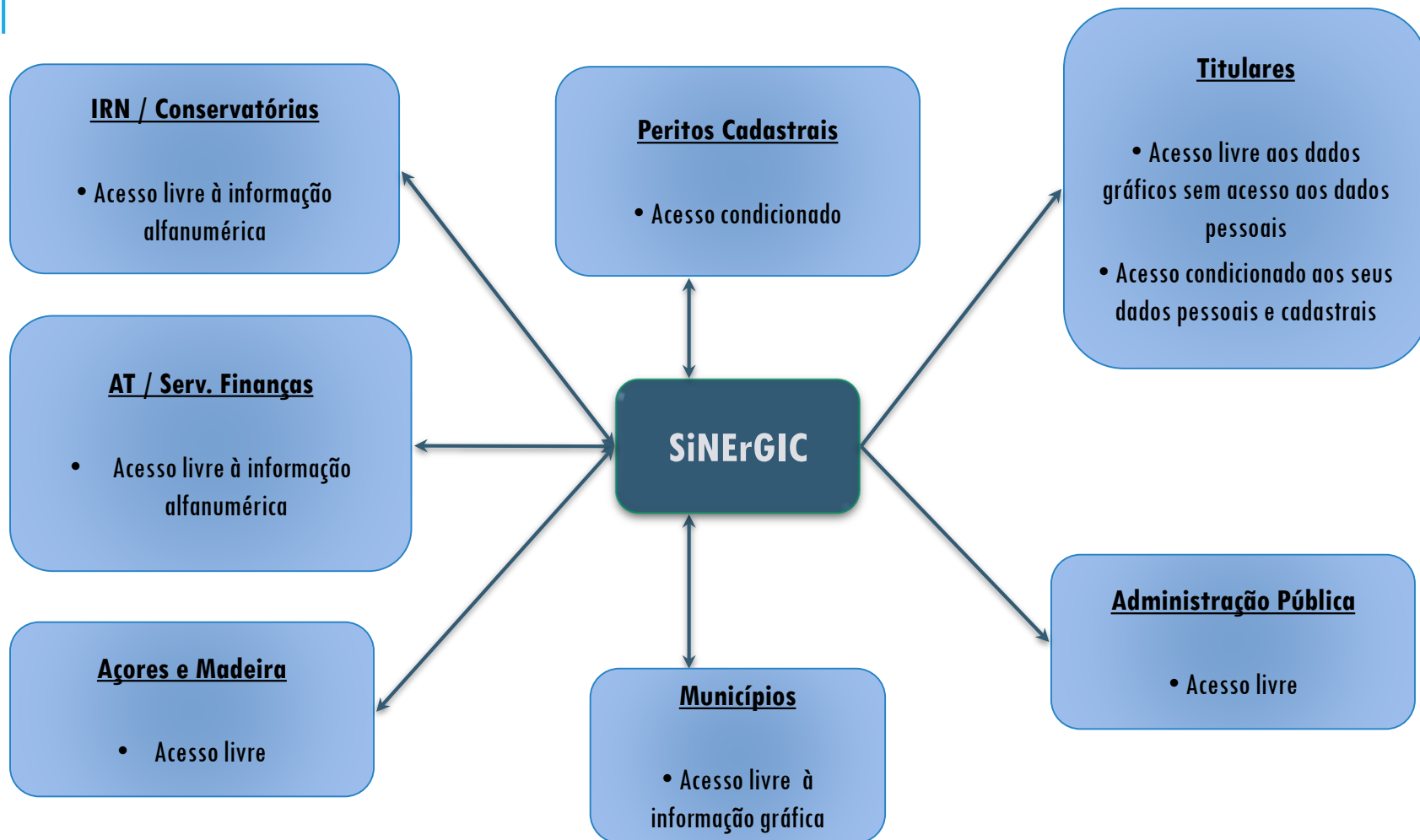
<b>A</b>	<b>MMMPPP</b>	<b>BBBB</b>	<b>D</b>
1 dígito	6 dígitos	6 dígitos	2 dígitos
continente ou regiões autónomas (1 - continente, 2-RAA e 3-RAM)	quadrícula do seccionamento onde o prédio se encontra localizado	nº do prédio dentro da quadrícula do seccionamento	dígitos de controlo

# SINERGIC

<b>A</b>	<b>MMMPP</b>	<b>BBBBB</b>	<b>DD</b>
1 dígito	6 dígitos	6 dígitos	2 dígitos
continente ou regiões autónomas	quadrícula do seccionamento onde o prédio se encontra localizado	nº do prédio dentro da quadrícula do seccionamento	dígitos de controlo

<b>A</b>	<b>MMMMPPPPP</b>	<b>BBBB</b>	<b>CCCC</b>	<b>D</b>
1 dígito	10 dígitos	4 dígitos	4 dígitos	1 dígito
continente ou regiões autónomas	coordenadas da folha cadastral onde se localiza o prédio	nº do prédio na folha do prédio	nº da propriedade horizontal 0000 no caso de propriedade indivisa	dígito de controlo

# SINERGIC



# SINERGIC

Entendeu o IGP -atual DGT- que o projeto SiNErGIC não deveria ser generalizado, nomeadamente no que respeita à aquisição massiva de dados cadastrais, sem antes ser devidamente testado.

Nesse sentido, promoveu a realização de um projeto piloto, cujo principal objetivo consistiu em testar as alterações preconizadas para o cadastro predial, bem como a aplicação de novas tecnologias e metodologias de trabalho.

## ▪ Área de Intervenção do Projeto Piloto

- a área de intervenção do projeto piloto foi a área geográfica da Freguesia de Albergaria dos Doze, do Município de Pombal;

## ▪ Fases do Projeto Piloto

- Outubro de 2006 / Novembro de 2007 - Recolha de dados do projeto piloto (dividida em duas fases não contínuas);
- 07 a 26 de Janeiro de 2008 - Consulta pública dos dados cadastrais provisórios;
- 07 Janeiro a 06 de Fevereiro de 2008 - Apresentação de reclamações, relativas aos dados cadastrais provisórios sujeitos a consulta pública.

# SINERGIC

Projecto Piloto SiNERGIC - Albergaria dos Doze

Encontrar prédio

Results

Map Contents

Projecto\_Piloto\_SiNERGIC

Cadastrro

Marcos Propriedade

Prédios cadastrados

Toponomia

Pontos de interesse

Vias

Zonas

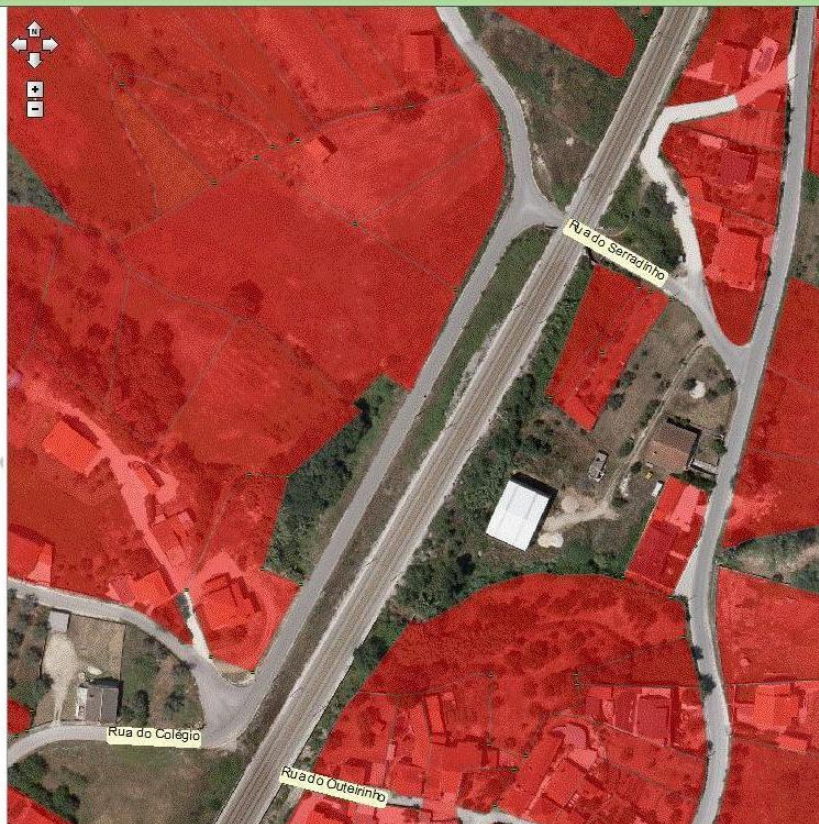
Quadrícula

ORTOS

Red: Band\_1

Green: Band\_2

Blue: Band\_3



Febrero 2007

CIC



SINERGIC  
Projecto Piloto

RELATÓRIO TÉCNICO



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

# SINERGIC

O Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de maio, estende às zonas de intervenção florestal o regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral, procedendo à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de maio.

- **Capítulo V-A (Cadastro predial em zonas de intervenção florestal)**
  - Artigo 48.º-A (Âmbito)
  - Artigo 48.º-B (Competências)
  - Artigo 48.º-C (Entidade Executante)

# Linhas Orientadoras e Estratégicas para o Cadastro e a Gestão Rural

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2012, de 5 de julho, aprova as Linhas Orientadoras e Estratégicas para o Cadastro e a Gestão Rural.

- A complexidade da realidade cadastral nacional torna imprescindível proceder à reforma do modelo em vigor, no sentido de lhe conferir alternativas mais ágeis, com o escopo de obter de forma célere a cobertura cadastral nacional e de, simultaneamente, contribuir para a consecução do desiderato da utilização eficiente e racional dos recursos públicos.
- Assim, e atentos também os elevados custos financeiros associados à recolha dos dados cadastrais, afigura-se imperioso assegurar a interoperacionalidade dos dados de todas estas fontes de informação com relevância geográfica e promover a sua integração num sistema partilhado, de modo a obter um conhecimento fidedigno e permanente do território português e da titularidade das suas diversas parcelas, que possa ser disponibilizado à AP, aos cidadãos e às empresas.



# Linhas Orientadoras e Estratégicas para o Cadastro e a Gestão Rural

## **Comissão Interministerial para o Cadastro e a Gestão Rural (CICGR)**

Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do ordenamento do Território (coordenador)

Ministros de Estado e das Finanças, da Defesa Nacional e da Administração Interna

Ministra da Justiça

Ministro Adjunto e dos Assuntos Parlamentares

### **Grupo de Trabalho do Cadastro e da Informação Geográfica (GTCIG)**

Desenvolver as ações preparatórias que se revelem necessárias à adoção das medidas, de natureza legislativa, administrativa ou outra, que concretizem os objetivos nos domínios da informação cadastral e geográfica previstos nas presentes Linhas orientadoras.

### **Grupo de Trabalho da Gestão e Reestruturação Rural (GTGERAR)**

Desenvolver as ações preparatórias que se revelem necessárias à adoção das medidas, de natureza legislativa, administrativa ou outra, que concretizem os princípios e objetivos da Estratégia GERAR, previstos nas presentes Linhas Orientadoras.

# Sistema de Informação Cadastral Simplificada

A Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, cria um sistema de informação cadastral simplificada com vista à adoção de medidas para a imediata identificação da estrutura fundiária e da titularidade dos prédios rústicos e mistos.

- cria também o Balcão Único do Prédio (BUPi), que se constitui como balcão físico e virtual que agrega a informação registal, matricial e georreferenciada relacionada com os prédios, bem como uma plataforma de articulação do cidadão com a AP no âmbito do cadastro predial;
- o regime da lei é aplicável, como projeto-piloto, à área dos municípios de Pedrógão Grande, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Penela, Sertão, Caminha, Alfândega da Fé e Proença-a-Nova.

# Sistema de Informação Cadastral Simplificada

O Decreto-Regulamentar n.º 9-A/2017, de 3 de novembro, regulamenta a Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto, que estabelece um sistema de informação cadastral simplificada.

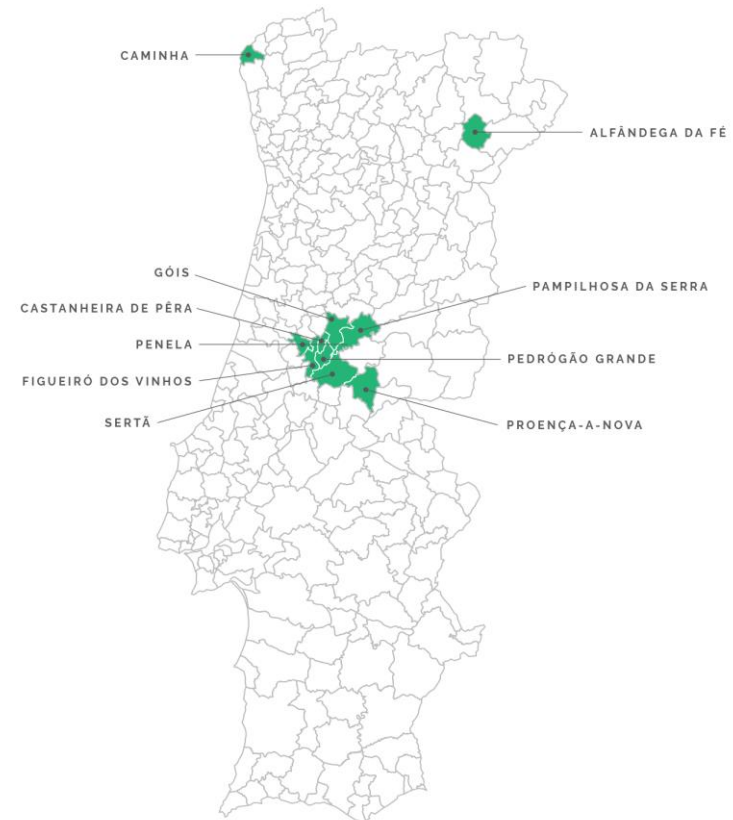
- prevê a adoção de soluções técnico-jurídicas que, de forma simples, eficaz, célere e pouco onerosa para o cidadão, tornem possível agregar os dados relativos aos prédios já detidos pelas várias entidades e associar novos elementos que permitam um melhor conhecimento dos limites dos prédios rústicos e mistos bem como dos titulares de direitos que incidam sobre os mesmos.

# Balcão Único do Prédio (BUPi)

No território nacional existe um conjunto de propriedades cujos titulares, localizações e limites exatos são desconhecidos.

O BUPi surge para ajudar os cidadãos na identificação da localização e limites das suas propriedades de forma simples e gratuita, online ou através de uma rede de balcões de proximidade.

- a primeira fase do projeto destina-se às propriedades localizadas nos municípios de Alfândega da Fé, Caminha, Castanheira de Pera, Figueiró dos Vinhos, Góis, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penela, Proença-a-Nova e Sertã.



# Balcão Único do Prédio (BUPi)

O BUPi evita a deslocação até um balcão presencial e permite fazer todo o processo online gratuitamente, do seguinte modo:

- Localizar as suas propriedades indicando os seus limites no mapa digital ou carregue o(s) ficheiro(s) com as suas coordenadas;
- Assinar eletronicamente o termo de responsabilidade, disponibilizado pela plataforma;
- Aguardar até que um técnico habilitado valide o seu processo online.

Para concluir este processo terá que assinar eletronicamente um termo de responsabilidade enviado através desta plataforma e aguardar que a validação feita por um técnico lhe seja comunicada.

<https://bupi.gov.pt/>

# Balcão Único do Prédio (BUPi)



Início

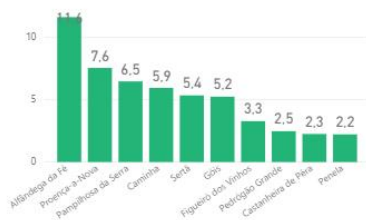
Como funciona

Sobre

Contactos

[ACESSO À PLATAFORMA](#)

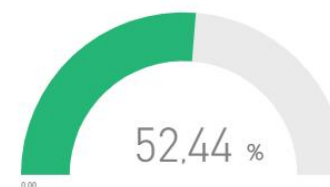
## O PROJETO EM NÚMEROS



Peso de cada município na Área Conhecida (%)

145.865

Total de RGG's declaradas



% Área Conhecida

\* informação retirada do sítio do BUPi em dezembro de 2019