

BUPI



O que é o BUPI?

O BALCÃO ÚNICO DO PRÉDIO (BUPI) É UMA PLATAFORMA ONLINE, MAS TAMBÉM UM BALCÃO DE ATENDIMENTO PRESENCIAL (FÍSICO), QUE REÚNE INFORMAÇÃO REGISTRAL, MATRICIAL E GEORREFERENCIADAS RELACIONADA COM OS PRÉDIOS RÚSTICOS, URBANOS E MISTOS, E QUE OPERA NUMA PLATAFORMA ELETRÓNICA QUE COMUNICA COM O CIDADÃO E AINDA COM TODAS AS BASES DE DADOS E APLICAÇÕES QUE CONTÊM INFORMAÇÕES PREDIAIS.

Desta forma, é possível proteger e também valorizar os imóveis, com o recurso a um melhor planeamento e gestão sustentável do nosso território, e garantir os direitos dos proprietários.

A inscrição dos imóveis na Autoridade Tributária e Aduaneira não é suficiente para garantir a proteção dos direitos de propriedade. Para garantir os direitos de propriedade sob um imóvel, é necessário registar na Conservatória do Registo Predial, que será gratuito ao apresentar a localização da sua propriedade, obtida através do BUPI.

O BUPI funciona FrontOffice, disponível para os titulares dos prédios e para os técnicos habilitados a efetuar o RGG, mas funciona também em Backoffice, disponível somente para os utilizadores do IRN, AT, DGT, IFAP, ICNF e ainda para os Municípios.

A lei 78/2017 de 17 de agosto, que criou o Sistema de Informação Cadastral Simplificada e o BUPI, e a Lei 65/2019 de 23 de agosto, que manteve em vigor e que veio generalizar a todo o território nacional a aplicação do Sistema de Informação Cadastral Simplificada e o BUPI, que havia sido criado pela Lei 78/2017.

Quais as funcionalidades do BUPI?

ATRAVÉS DO BUPI, É POSSÍVEL:

- Consultar informação dos prédios favor de utilizador devidamente autenticado, incluindo a sua poligonal, quando exista;
- Consultar a lista de técnicos habilitados previamente inscritos;
- Elaborar e submeter a RGG dos prédios por técnico habilitado;
- Preparar um esboço de poligonal e enviá-lo a um técnico habilitado registado, para apreciação técnica e submissão;
- Consultar o estado dos processos relativos à elaboração de RGG;
- Abrir e gerir os processos relativos aos procedimentos de RGG e ao procedimento especial de registo;
- Consultar a informação resultante da RGG;
- Atribuir e consultar o NIP –identificador único, numérico e sequencial do prédio, atribuído sempre que seja confirmada a coincidência entre a descrição predial e a inscrição matricial.

Desta forma, é possível proteger e também valorizar os imóveis, com o recurso a um melhor planeamento e gestão sustentável do nosso território, e garantir os direitos dos proprietários.



Como posso efetuar o registo dos imóveis?

EM PRIMEIRO LUGAR, ANTES DE EFETUAR O REGISTO, DEVERÁ PROCEDER À IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DE QUE É PROPRIETÁRIO NO BALCÃO BUPI DO MUNICÍPIO OU NO SITE BUPI.GOV.PT.

Para efetuar o registo deverá ter consigo o cartão de cidadão ou chave móvel digital e a caderneta predial do imóvel com o n.º da matriz a georreferenciar.

Posteriormente, após a submissão da georreferenciação no BUPI, o pedido de registo será efetuado junto da Conservatória do Registo Predial, sem necessidade de deslocação à Conservatória.

COMO POSSO SABER SE O MEU IMÓVEL ESTÁ REGISTADO NA CONSERVATÓRIA?

O primeiro passo é verificar se tem algum documento que comprove o registo do imóvel junto da Conservatória do Registo Predial. Caso não possua nenhum documento que comprove o registo na Conservatória do Registo predial, deverá junto desta, e solicitar um pedido de informação com base no número da matriz do imóvel.

QUANDO O IMÓVEL ESTIVER OMISSO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTRO PREDIAL?

Nestas situações, deverá o imóvel em causa, utilizando os procedimentos especiais de registo, apresentando para tal, os documentos que comprovem que é o titular do imóvel, sendo eles:

- Decisão Judicial;
- Habilitação de herdeiros;
- Escritura de compra e venda;

No caso de o titular do imóvel, não dispor de qualquer um dos documentos acima mencionados, poderá proceder ao registo do imóvel mediante justificação.

"Não há nada como um banquete de comida deliciosa e bom vinho, junto da sua família e amigos."



O que é a Georreferenciação?

A GEORREFERENCIAÇÃO É A IDENTIFICAÇÃO DE UM IMÓVEL ATRAVÉS DE COORDENADAS GEOGRÁFICAS, PARA QUE NÃO EXISTAM DÚVIDAS SOBRE OS LIMITES DA PROPRIEDADE, SENDO ASSIM MAIS FÁCIL PROTEGE-LA.

É a configuração geométrica dos prédios constante da base cartográfica acessível através do BUPI, sendo efetuada através de delimitação do prédio, mediante representação cartográfica das estromas do prédio, unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processos diretos de medição, nomeadamente com recurso a sistemas de posicionamento global, ou de forma indireta, designadamente, através de recurso à fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis no BUPI – cfr art 5º n.º 1 da Lei 78/2017 de 17 de agosto.

A RGG PODE SER:

- **Validada** – desde que cumpra as especificações técnicas, a estrutura de atributos e os acertos de estromas de confrontações fixados no decreto regulamentar – cfr art 4º do dec-regulamentar n.º 9-A/2017 DE 3 de novembro;

- **Validada com reserva** – nas situações em que o interessado declare que não conhece ou que não lhe é possível determinar algum dos limites do prédio e/ou exista sobreposição de polígonos – cfr art 4º do Dec- regulamentar n.º 9 - A/2017 DE 3 de novembro;

No caso de ser validade com reserva, poderá o interessado vir opor-se através de recurso ao mecanismo de composição administrativa de interesse previsto no art 14º n.º 2 do Dec- regulamentar n.º 9- A/2017 DE 3 de novembro

- **Recusada** – nos casos em que conflitue com bens do domínio público – cfr art 4º do Dec- regulamentar n.º 9-A/2017 DE 3 de novembro;

A georreferenciação é a identificação de um imóvel através de coordenadas geográficas, para que não existam dúvidas sobre os limites da propriedade, sendo assim mais fácil protege-la.



QUAL O CUSTO DESTE PROCESSO?

No caso de os imóveis já se encontrarem registados na Conservatória do Registo predial, este processo de georreferenciação será automaticamente associado ao prédio, sem qualquer custo ou aumento de impostos associados.

No caso de os imóveis não se encontrarem registados na Conservatória do Registo Predial, a georreferenciação pode ser feita, também de forma gratuita, através de um técnico do Município, no balcão BUPI do Município ou no site bupi.gov.pt.

REGIME DE GRATUIDADE:

A lei 78/2017 de 17 de agosto e a Lei 65/2019 de 23 de agosto, instituíram um regime de gratuitidade, regime esse que pode ser aplicável a um diverso conjunto de atos e procedimentos realizados ao abrigo dos referidos diplomas, bem como a um conjunto de documentos necessários para a instrução daqueles atos e procedimentos.

Esta regime de gratuitidade é também aplicável à RGG (Representação Gráfica Georreferenciada).

A Lei 65/2019 de 23 de agosto, veio manter o regime de gratuitidade que fora criado pela Lei 78/2017 de 17 de agosto, determinado, que o mesmo só se aplica apenas aos prédios rústicos e mistos que tenham uma área igual ou inferior a 50ha - cfr.artigo14º n.º1. Esta lei veio ainda alargar o regime da gratuitidade, a novos atos e procedimentos, sendo eles:

- **Atos praticados no âmbito do procedimento especial de justificação** - cfr art 14º n.º 1 alinea a);
- **Atos de registo relativos a prédios rústicos e mistos não descritos ou descrito sem inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito ou de mera posse em vigor**, desencadeados pelo interessado junto de qualquer serviço de registo nos termos previstos no C.R. Predial, desde que apresentem configuração geométrica cadastral - cfr art 14º n.º 1 b);
- **Procedimentos simplificados de sucessão hereditária** celebrados nos serviços de registo que sejam necessários à regularização da situação registral dos prédios rústicos e mistos não descritos - cfr art 14º n.º 1 e);

A lei 78/2017 de 17 de agosto e a Lei 65/2019 de 23 de agosto, instituíram um regime de gratuitidade, regime esse que pode ser aplicável a um diverso conjunto de atos e procedimentos(...)



Regime temporal:

A LEI 65/2019 DE 23 DE AGOSTO, VEIO ESTABELECE UM LIMITE TEMPORAL PARA A VIGÊNCIA DESTA REGIME DE GRATUIDADE, QUE SÃO CONTADOS DA SEGUINTE FORMA:

- 4 anos a contar da data de entrada em vigor da Lei 65/2019, para os Municípios que estejam abrangidos pelo projeto-piloto, e ainda para os municípios que disponham de CGPR ou Cadastro predial em vigor – cfr art 14º n.º 2 a);
- 4 anos a contar da data de celebração do acordo de colaboração interinstitucional, para os restantes municípios – cfr art 14º n.º 2 b);

A Georreferenciação como condição do registo

Segundo o artigo 19º da Lei 78/2017, a RGG é necessária para a realização dos registos definitivos de aquisição sobre prédios rústicos e mistos, descritos ou não descritos, dos Municípios onde se encontre operacionalizado o sistema de informação cadastral simplificada, exceto quando a aquisição decorra de processo executivo ou de insolvência.

Para os registos de aquisição sobre os prédios rústicos ou mistos passou, a ser obrigatória a indicação do número da RGG, a não ser que mediante consulta oficiosa ao BUPI se verifique que a mesma já foi validada, ou validada com reserva.

Sem a Georreferenciação (RGG), o atual proprietário não poderá registar a sua propriedade (caso ainda não o tenha feito), mesmo nas situações em que o título tenha data anterior à entrada em vigor da Lei.

A lei 65/2019 de 23 de agosto, veio estabelecer um limite temporal para a vigência deste regime de gratuidade(...)



Qual a consequência da falta de RGG no registo?

QUANDO ESTAMOS PERANTE UM REGISTO DE AQUISIÇÃO SOBRE O PRÉDIO RÚSTICO OU MISTO QUE PERTENÇA A UM MUNICÍPIO ONDE JÁ ESTÁ A VIGORAR O REGIME DA INFORMAÇÃO CADASTRAL SIMPLIFICADA E PRÉDIO EM CAUSA NÃO TEM RGG, A CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL NOTIFICA PARA O SUPRIMENTO DE DEFICIÊNCIAS:

Especialidade: o prazo para o suprimento de deficiências é de 30 dias (extensão excecional) e na comunicação das deficiências ao interessado deve explicitar os meios para obter o RGG em falta.

Conversão do Registo provisório por dúvidas por falta de RGG:

O averbamento de conversão de registo de aquisição lavrado sobre prédio descrito como provisório por dúvidas por falta de RGG não beneficia da gratuidade estabelecida no art 24º n.º 1 d).

Contudo, será diferente se o registo de aquisição provisório por dúvidas tiver sido lavrado sobre prédio não descrito. Nesta situação o averbamento de conversão desse registo, feito com base na prova da existência da RGG, fica abrangido pelo regime de gratuidade previsto no art 24º n.º 1 d) da Lei 78/2017.

POSSO DESISTIR DO PEDIDO DE REGISTO POR FALTA DE RGG?

A desistência do pedido de registo por falta de RGG apenas será admissível se estivermos perante o facto que não se encontre sujeito a registo obrigatório – art 74º CRP em conjugado com as exceções do registo obrigatório que se encontram previstas no código do Registo predial – art 8º-A que possam configurar um registo de aquisição.

Caso o pedido de desistência seja admitido, este será pago.

Onde se encontra em vigor este regime?

Este regime atualmente encontra-se em vigor em 117 Municípios, sendo possível consultar a lista de municípios aderentes em <https://bupi.gov.pt/municipios-aderentes/>

Esta Newsletter é meramente informativa

Elaborada por:

Fátima Santos Marques

Solicitadora

