



T M & A NEWS

30 de abril de 2026

WORK IN PROGRESS: A MODERNIZAÇÃO DO REGISTO DA PROPRIEDADE RÚSTICA EM PORTUGAL

O QUE MUDOU COM O DECRETO-LEI N.º 87/2026

Resumo: Alterações ao regime jurídico do sistema de informação cadastral simplificado e do Balcão Único do Prédio (BUPi).

Palavras-chave: informação cadastral, BUPi, prédio rústico

O cadastro predial português está em transformação e a aprovação do Decreto-Lei n.º 87/2026, com entrada em vigor no passado dia 16 de abril, é mais um passo neste processo que começou em 2017.

Portugal tinha um problema estrutural grave: uma grande parte do território — especialmente nas zonas norte e centro — era composta por prédios rústicos sem identificação geográfica precisa, sem registo predial atualizado e com titularidade desconhecida ou incerta. Isso dificultava a intervenção pública no território (ordenamento, prevenção de incêndios), a transmissão segura de propriedades e a gestão florestal e de política fundiária.

Décadas de propriedade sem mapa. Incêndios que expuseram o problema. Uma lei de 2017 que se propôs resolvê-lo. E em abril de 2026, mais uma peça do puzzle.

O novo regime do BUPi traz obrigações, simplificações e um prazo que não deve ignorar: 30 de setembro de 2026.

O diploma traz novidades concretas. Destas, destacamos as seguintes:

1. Impacto direto nas escrituras com o alargamento da obrigatoriedade da RGG

A obrigação da Representação Gráfica Georreferenciada (RGG) traduz-se, essencialmente, na exigência de identificar e delimitar geograficamente os prédios rústicos e mistos antes de poderem ser objeto de determinados atos jurídicos ou aceder a determinados benefícios.

Nos documentos que titulem atos ou negócios de transmissão do direito de propriedade, nos registos de aquisição, de anexação e de desanexação de prédios rústicos e mistos, passa a ser obrigatória a indicação do número de RGG.



T M & A NEWS

30 de abril de 2026

Visa garantir que no próprio ato de alienação todas as partes tenham uma identificação consciente da área, limites e localização do prédio objeto de transmissão.

Consequência prática: os terrenos rústicos ou mistos que não estejam devidamente delimitados e georreferenciados não poderão ser transacionados, porque na realização da escritura pública será exigida a RGG.

2. Prolongamento da gratuidade dos atos de identificação e registo de terrenos

A medida mais imediata para os cidadãos é o prolongamento da gratuidade dos atos de identificação e registo de terrenos no BUPi até ao dia 30 de setembro de 2026.

De notar que este regime de gratuidade não abrange a simples dispensa de taxas, mas também os custos com documentos, as taxas e emolumentos dos processos, a não aplicação de coimas e o não aumento de impostos.

Na prática, para os prédios omissos na matriz, a inscrição dos prédios rústicos não dá lugar à aplicação de coimas, à instauração de processo de infração tributária ou à liquidação de impostos.

Com o fim do período de gratuidade, deixam de estar garantidas a isenção de coimas e a não atualização de impostos.

3. Novo procedimento especial de anexação de prédio rústico

É criado um procedimento especial de anexação de prédio rústico, que permitirá aos cidadãos apresentar diretamente no Balcão BUPi pedidos de registo de anexação de várias parcelas, simplificando a junção formal de prédios rústicos e facilitando o emparcelamento e a organização da propriedade.

4. Inscrição de prédios rústicos omissos na matriz e alteração de áreas em prédios já inscritos

A atualização da área dos prédios continua a ser feita com base nas disposições do Código do Registo Predial, com harmonização entre a matriz e o registo, em que a RGG assume relevância substituindo a declaração do técnico habilitado.

5. Densificação do conceito de "interessados" para promover a RGG

Passam a estar abrangidos:

- i. O proprietário com título registado ou matricial;



T M & A NEWS

30 de abril de 2026

- ii. Qualquer herdeiro, mesmo sem habilitação de herdeiros formalizada — que pode promover a RGG em nome próprio, identificando os restantes;
- iii. Qualquer comproprietário, que pode agir individualmente sem necessidade de acordo de todos os titulares;
- iv. O possuidor com posse pública, pacífica e de boa-fé, mesmo sem título formal;
- v. As entidades públicas com competência territorial, que podem promover RGG por iniciativa própria.

Em Portugal, uma parte significativa dos terrenos rústicos tem a titularidade dispersa por heranças não formalizadas ou por situações de posse consolidada sem registo. Se apenas o titular com registo atualizado pudesse promover a RGG, o sistema ficaria bloqueado precisamente nos casos mais problemáticos — que são também os mais frequentes nas zonas de maior risco de incêndio.

Ao clarificar que herdeiros, comproprietários e possuidores também têm legitimidade, o legislador garante que nenhuma situação de titularidade complexa serve de desculpa para não registar.

6. Reforço da articulação com o cadastro predial

A informação resultante da RGG do prédio rústico ou misto que seja validada por todos os proprietários dos prédios confinantes passa a assumir a natureza de cadastro predial, para todos os efeitos legais, a partir da sua comunicação, por interoperabilidade de dados, à Direção-Geral do Território (DGT) para efeitos de integração na carta cadastral.

A partir de agora, ao exigir-se a validação pelos confinantes (e ao alargar quem tem legitimidade para iniciar o processo), cria-se o incentivo e o mecanismo legal para que as RGG "provisórias" se tornem definitivas e coerentes entre si. Se isso acontecer em número suficiente numa área, o BUPi passa a alimentar automaticamente a carta cadastral — o que significa ter, finalmente, um mapa fiável, legal e atualizado da propriedade rústica em Portugal, algo que o país nunca teve de forma generalizada.

Conclusões práticas

O recado é simples: quem tem terrenos rústicos precisa de agir — registar, delimitar e formalizar. O Estado criou as condições. A janela está aberta. Mas não por muito mais tempo.

A Autora,

JOANA CERDEIRA SILVA

Advogada

Av. da Liberdade 9, 5º
250-139 Lisboa – Portugal
Tel +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt