

BUPI e Sistema de Informação Cadastral Simplificado: As principais alterações legislativas de 2026

BUPI and the Simplified Registration Information System: The key legislative changes for 2026



Sandra Lobo Nunes

Equipa de Imobiliário da pbbbr | pbbbr Real Estate team

O QUÊ?

O **Decreto-Lei n.º 87/2026, de 15 de abril**, introduz alterações ao regime jurídico do sistema de informação cadastral simplificado e do Balcão Único do Prédio (**BUPI**).

OBJETO

O Decreto-Lei n.º 87/2026, de 15 de abril, introduz uma segunda alteração à Lei n.º 78/2017 e à Lei n.º 65/2019, com o objetivo de clarificar e reforçar o quadro legal vigente.

Entre as principais medidas introduzidas pelo presente diploma destacam-se a introdução de novas regras relativas à representação gráfica georreferenciada (**RGG**), bem como o reforço das obrigações que incumbem aos titulares de prédios rústicos e mistos, em linha com os princípios de simplificação administrativa e de maior transparência na identificação e caracterização dos prédios.

WHAT?

Decree-Law No. 87/2026 of 15 April introduces amendments to the legal framework governing the simplified land registry information system and the Integrated Building Platform (**BUPI**).

OBJECT

Decree-Law No. 87/2026 of 15 April introduces a second amendment to Law No. 78/2017 and Law No. 65/2019, with the aim of clarifying and strengthening the current legal framework.

Among the main measures introduced by this legislation are the introduction of new rules concerning georeferenced graphical representation (**RGG**), as well as the strengthening of the obligation's incumbent upon owners of rural and mixed properties, in line with the principles of administrative simplification and transparency in the identification and characterization of properties.

Newsletter Highlights

Obrigatoriedade de RGG nas transmissões
Mandatory RGG for property transfers

Exigência de RGG nos pedidos de apoios financeiros
Mandatory RGG for financial support applications

Gratuidade dos procedimentos até 30 de setembro de 2026
Free-of-charge procedures until 30 September 2026

www.pbbbr.pt

COMO?

Entre as principais alterações introduzidas pelo diploma, destacamos as seguintes:

- **Conceito de interessados:** Passa a estar expressamente prevista a situação dos prédios omissos na matriz ou não descritos no registo predial, permitindo que os respetivos titulares de facto possam promover o procedimento de RGG, desde que comprovem o seu direito ou declarem a intenção de promover a justificação.
- **Integração da RGG na carta cadastral:** A RGG validada por todos os proprietários confinantes passa a ser integrada na carta cadastral sem necessidade de NIP (Número Único do Prédio) previamente atribuído, desbloqueando prédios que aguardavam essa atribuição.
- **Ampliação dos promotores das operações de RGG:** As entidades intermunicipais adquirem competência própria (deixando de atuar em substituição dos municípios) e as entidades de gestão territorial agrupada deixam de estar restritas geograficamente às "áreas sob [sua] gestão".
- **Consequências da inação do titular de prédio rústico omissos no registo:** O titular notificado pelo IRN, I.P. fica obrigado a promover o procedimento especial de registo ou a declarar a quem pertence o prédio, sendo o incumprimento fundamento para o início do procedimento de reconhecimento de prédio sem dono conhecido.
- **Atualização de área no registo predial:** A RGG passa a funcionar como instrumento probatório integrado no Código do Registo Predial, servindo de base à declaração do proprietário em caso de divergências dentro dos limiares legais e substituindo a planta por técnico habilitado para divergências acima desses limiares. A área constante da RGG sem reserva de geometria passa a ter carácter definitivo com o registo.
- **Obrigatoriedade de RGG nas transmissões e apoios financeiros:** A RGG passa a ser exigida não apenas no momento do registo de aquisição, mas já na outorga do título (escrituras e documentos particulares autenticados), bem como nos registos de anexação e desanexação. Adicionalmente, passa a ser exigida em todos os procedimentos de candidatura a apoios financeiros, subsídios ou cofinanciamentos (incluindo fundos europeus e nacionais) relativos a prédios rústicos ou mistos.

HOW?

Among the main changes introduced by the legislation, we highlight the following:

- **Definition of interested parties:** Provision is now expressly made for properties omitted from the tax registry or not described in the land registry, allowing the respective *de facto* owners to initiate the RGG procedure, provided they prove their ownership right or declare their intention to provide justification.
- **Integration of the RGG into the cadastral map:** The RGG validated by all neighbouring owners is now integrated into the cadastral map without the need for a previously assigned NIP (Unique Building Number), thereby unblocking properties that were awaiting such assignment.
- **Expansion of the scope of RGG promoters:** Inter-municipal bodies acquire their own powers (no longer acting on behalf of municipalities) and grouped territorial management bodies are no longer geographically restricted to "areas under [their] management".
- **Consequences of inaction by the owner of an unregistered rural property:** The owner notified by the IRN, I.P. is obliged to initiate the special registration procedure or to declare who owns the property; failure to do so constitutes grounds for initiating the procedure for recognizing a property with no known owner.
- **Updating of area in the land registry:** The RGG now functions as an evidential instrument integrated into the Land Registry Code, serving as the basis for the owner's declaration in the event of discrepancies within legal thresholds and replacing the plan drawn up by a qualified surveyor for discrepancies exceeding those thresholds. The area stated in the RGG without a reservation of geometry becomes definitive upon registration.
- **Mandatory RGG for transfers and financial support:** The RGG is now required not only at the time of registration of acquisition, but also upon the granting of title (deeds and authenticated private documents), as well as in registrations of annexation and de-annexation. In addition, it is now required in all applications for financial support, grants or co-financing (including European and national funds) relating to rural or mixed-use properties.

- **Procedimento especial de anexação de prédios rústicos:** A Lei n.º 65/2019 passa a prever expressamente este procedimento, permitindo a junção de dois ou mais prédios num único, tramitado pelas conservatórias através do BUPI.
- **Alteração de área de prédios com NIP:** A alteração de área, do artigo da matriz e da freguesia ou concelho de prédios com NIP passa a estar sujeita a registo obrigatório, com prazo de dois meses a contar da realização da RGG, sob pena de pagamento em dobro.
- **Gratuidade até 30 de setembro de 2026:** Os procedimentos cadastrais relativos a prédios rústicos ou mistos com área igual ou inferior a 50 hectares são gratuitos até essa data.
- **Special procedure for the annexation of rural properties:** Law No. 65/2019 now expressly provides for this procedure, allowing two or more properties to be merged into a single one, processed by the land registry offices through BUPI.
- **Change of area of properties with a NIP:** The change of area, cadastral article and parish or municipality of properties with a NIP is now subject to mandatory registration, within a period of two months from the date on which the RGG was carried out, failing which a double fee is payable.
- **Free of charge until 30 September 2026:** Cadastral procedures relating to rural or mixed-use properties with an area of 50 hectares or less are free of charge until that date.

QUANDO?

O presente Decreto-Lei entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, 16 de abril de 2026.

A regime da gratuidade mantém-se durante o período compreendido entre 1 de janeiro de 2026 e a data de entrada em vigor do presente Decreto-Lei, garantindo a continuidade do regime sem interrupção.

WHEN?

This Decree-Law entered into force on the day following its publication, namely 16 April 2026.

The free-of-charge regime applies during the period between 1 January 2026 and the date of entry into force of this Decree-Law, ensuring continuity of the regime without interruption.