

O Impacto do Balcão Único do Prédio nas Operações Imobiliárias em Portugal



Miguel Paquete
ASSOCIADO

Em cumprimento do desiderato que presidiu à sua introdução através da Lei n.º 78/2017 de 17 de agosto, o Balcão Único do Prédio (“**BUPI**”) assume atualmente uma importância preponderante no contexto das operações imobiliárias em Portugal, em resultado do crescente número de municípios que têm vindo progressivamente a aderir a esta plataforma desde a data do seu lançamento.

Estando prevista para o segundo semestre de 2022 a implementação, no âmbito do BUPI, do Número de Identificação do Prédio (“**NIP**”), com o objetivo agregar num único número toda a informação do imóvel - designadamente a descrição do registo predial, uma ou mais matrizes, a representação gráfica georreferenciada e quaisquer outros dados e elementos relativos à concretização do prédio - afigura-se pertinente atentar nas especificidades procedimentais do BUPI, cada vez mais um requisito a ter em conta na estruturação de transações imobiliárias.

Para além do BUPI, o mesmo diploma legal cria o sistema de informação cadastral simplificado.

O BUPI trata-se de um balcão físico e virtual da responsabilidade do Instituto dos Registos e Notariado que visa agregar, de forma simples e atualizada, toda a informação registral, matricial e georreferenciada relacionada com os prédios localizados em Portugal. A criação do BUPI foi acompanhada

O Balcão Único do Prédio (“BUPI”) assume atualmente uma importância preponderante no contexto das operações imobiliárias em Portugal, em resultado do crescente número de municípios que têm vindo progressivamente a aderir a esta plataforma desde a data do seu lançamento.

pela introdução do sistema de informação cadastral simplificada, implementando um conjunto de medidas que visam uma identificação imediata e objectiva da estrutura fundiária e, bem assim, da titularidade dos prédios rústicos e mistos, e que integra o procedimento de representação gráfica georreferenciada¹, previsto no Decreto Regulamentar n.º9-A/2017 de 3 de novembro e na Lei n.º 65/2019 de 23 de agosto.

Através do procedimento de representação gráfica georreferenciada, realizada eletronicamente via BUPi, será possível identificar, de forma detalhada, a localização e dimensões exatas dos prédios sitos em território português. Este procedimento poderá ser promovido por iniciativa não só dos interessados, mas também das entidades públicas competentes, desde que realizadas por técnico habilitado para o efeito.

Através do procedimento de representação gráfica georreferenciada, realizada eletronicamente via BUPi, será possível identificar, de forma detalhada, a localização e dimensões exatas dos prédios sitos em território português.

Em termos procedimentais, a representação gráfica georreferenciada implica que, numa primeira fase, o interessado, mediante indicação do nome do proprietário e identificação do prédio, efetue um esboço do imóvel através do BUPi por via eletrónica ou mediante atendimento assistido em posto próprio. Concluído o esboço do prédio em questão e a respetiva identificação dos proprietários, o procedimento de representação gráfica georreferenciada

é remetido, posteriormente, e em formato eletrónico, para um técnico habilitado que, durante uma segunda fase, verifica se estão cumpridos todos os requisitos técnicos, designadamente: **(i)** as especificações técnicas, isto é, se o polígono georreferenciado foi utilizado de acordo com os diferentes sistemas de referência

O BUPi trata-se de um balcão físico e virtual da responsabilidade do Instituto dos Registos e Notariado que visa agregar, de forma simples e atualizada, toda a informação registral, matricial e georreferenciada relacionada com os prédios localizados em Portugal.

¹ A representação gráfica georreferenciada constitui a configuração geométrica dos prédios constantes da base cartográfica acessível através do BUPi, sendo efetuada através de delimitação do prédio, mediante representação cartográfica das extremas do prédio, unidas através de uma linha poligonal fechada, obtida por processo direto de medição, nomeadamente com recurso a sistemas de posicionamento global (como por exemplo através do *Google Earth*) ou de forma indireta, designadamente, através de recurso à fotointerpretação sobre os ortofotomapas disponíveis no BUPi.

legalmente em vigor em território nacional, a estrutura de atributos, correspondendo, entre outros, à localização administrativa do prédio (concelho, freguesia, distrito, localidade e morada), elementos relativos ao imóvel (número de identificação do prédio, artigo matricial rústico e/ou urbano, área total e descrição predial, quando existam), informação respeitante ao proprietário do imóvel (nome, número de identificação fiscal, morada, endereço de correio eletrónico), entre outros e **(iii)** os acertos de estremas e confrontações, na medida em que a representação cartográfica das estremas do prédio não deve sobrepor-se a bens do domínio público, designadamente águas territoriais e os seus leitos, lagoas e cursos de águas navegáveis e seus leitos, linhas férreas nacionais e estrada da rede rodoviária nacional e municipal.

Após a validação de todas as informações por técnico habilitado, a terceira fase do procedimento corresponde à assinatura do termo de responsabilidade, através do qual são confirmados os dados relativos à delimitação do polígono.

Durante a fase final do procedimento em apreço, a representação gráfica georreferenciada poderá ser **(i)** validada, **(ii)** validada com reserva ou até mesmo **(iii)** recusada se a informação disponibilizada não for suficiente para este efeito.

A lei prevê ainda que se considera dispensado o recurso a técnico habilitado para apresentação da representação gráfica georreferenciada, quando o interessado apresente documento ou registo da delimitação do prédio elaborado junto de qualquer entidade pública, como por exemplo, através da entrega de um levantamento topográfico, desde que sejam igualmente fornecidos os elementos que permitam completar a estrutura de atributos do imóvel que foram anteriormente referidos.

Note-se ainda que a atualização ou retificação da representação gráfica georreferenciada é da responsabilidade do promotor ou do proprietário, sempre que ocorram alterações dos limites do prédio georreferenciado ou quando tenha ocorrido qualquer erro na delimitação do polígono.

A implementação do procedimento de representação gráfica georreferenciada através do BUPi, enquanto elemento obrigatório, ganha especial relevância prática no contexto das transações imobiliárias, na medida em que a inscrição do imóvel passa a estar sujeita ao crivo da Conservatória do Registo Predial, que verificará se o mesmo está devidamente registado no BUPi aquando do averbamento de qualquer facto sujeito a registo.

Através da adoção deste instrumento de representação gráfica georreferenciada, disponível eletronicamente através do BUPi, pretende-se colocar termo à larga tradição, com maior expressão em prédios rústicos e mistos, de amplo desconhecimento quanto à titularidade, localização e dimensões exatas dos imóveis localizados em Portugal. Tal ausência de informação dificulta, inevitavelmente, desde as tarefas de execução mais simples associadas à vida do imóvel (como as ações de limpeza e respetiva manutenção) até às mais complexas (em particular no que respeita ao exercício dos direitos legais de preferência, mediante a notificação correta e rigorosa dirigida aos proprietários de prédios rústicos confinantes).

Por fim, não pode deixar de ser destacado que a interoperabilidade do BUPi com as restantes bases de dados e aplicações que contêm informações prediais no contexto da administração pública deverá ser cumprida, por forma a assegurar a harmonização da informação relevante sobre os elementos de identificação dos prédios usados para efeitos cadastrais, registrais, matriciais e agrícolas. ^{CS'}

A implementação do procedimento de representação gráfica georreferenciada através do BUPi ganha especial relevância no contexto das transações imobiliárias, passando a estar sujeita ao crivo da Conservatória do Registo Predial a verificação da inscrição do imóvel no BUPi aquando do averbamento de qualquer facto sujeito a registo.