

Regularização gratuita de terrenos em Portugal vai até 31 de dezembro

01/11/2025

Os proprietários de terrenos rurais ou mistos localizados em Portugal têm até 31 de dezembro de 2025 para identificar e registrar gratuitamente esses terrenos, nos municípios aderentes, por meio do **Balcão Único do Prédio (BUPi)**.

Trata-se de uma oportunidade estratégica, especialmente para brasileiros com nacionalidade também portuguesa ou portugueses residentes no Brasil, que muitas vezes têm propriedades em Portugal, mas enfrentam dificuldades logísticas para tratar dos trâmites de regularização.

O BUPi (Balcão Único do Prédio) é a plataforma portuguesa que agrega informações relevantes dos prédios urbanos, rústicos e mistos em Portugal, unificando dados cadastrais, registro predial, cadastro e localização geográfica. Ele foi instituído no âmbito da Lei nº 78/2017, que criou o Sistema de Informação Cadastral Simplificado, com vistas à melhor identificação do território, à eficiência no planejamento e à segurança jurídica da propriedade.

O processo tem duas etapas essenciais. A primeira consiste na identificação gráfica georreferenciada (RGG): o proprietário (ou seu representante) define os limites do terreno com coordenadas geográficas, dentro da **plataforma do BUPi** ou por técnico habilitado municipal

A segunda diz respeito à validação e registro predial: após a validação técnica municipal, se o imóvel ainda não estiver registrado, pode ser submetido ao **registro predial** (ou ao procedimento especial, se aplicável).

Importa destacar que mesmo terrenos ainda não registrados no cadastro predial podem ser identificados via **BUPi**.

Em muitos municípios, o **BUPi** já permite que todo o processo seja iniciado online, com autenticação via Cartão de Cidadão ou Chave Móvel Digital.

Dupla nacionalidade

Até 31 de dezembro de 2025, nos municípios que não dispõem de cadastro predial e que aderiram ao BUPi, a identificação e o registro de terrenos são gratuitos, sem cobrança de taxas, emolumentos, multas ou acréscimo de impostos.

Divulgação



Spacca

Esse regime também se estende aos casos em que o imóvel ainda não está registrado, mediante os **procedimentos especiais de registro**.

Assim, o proprietário que deixar para depois desse prazo a regularização do seu terreno rural ou misto pode perder a oportunidade dessa isenção especial, pois não há garantia de que tal regime será mantido posteriormente.

Quem possui dupla nacionalidade portuguesa ou é português residente no Brasil tem, em princípio, os mesmos direitos que qualquer cidadão português quanto à propriedade em Portugal, desde que esteja devidamente identificado nos sistemas portugueses e possua os documentos exigidos (Cartão de Cidadão ou documento equivalente, NIF etc.).

A barreira principal costuma ser logística: estar fora de Portugal dificulta a presença física para diligências ou autenticações presenciais.

Para contornar isso, o uso do Cartão de Cidadão associado a um leitor de chip é fundamental, pois permite autenticação e assinatura digital nos portais portugueses que exigem essa identificação. Porém, é preciso verificar se o município onde está o terreno aceita esse meio digital e se a plataforma BUPi local já está configurada para aceitar autenticação remota. Em muitos casos será exigida uma procuração ou representação formalmente reconhecida.

Ou seja, quem estiver no Brasil pode:

- usar o Cartão de Cidadão + leitor de chip para atuação online, se permitido;
- outorgar procuração a pessoa ou escritório de advocacia em Portugal para que execute as etapas necessárias localmente;
- contratar técnico habilitado residente em Portugal para mapear e submeter a RGG remotamente.

Esses mecanismos não substituem requisitos específicos que possam existir no município local. Por isso é imprescindível consultar o regulamento da Câmara Municipal que tem jurisdição sobre o terreno.

Benefícios de agir agora

- segurança jurídica da propriedade, essencial para venda, herança ou garantia;
- aproveitamento da isenção de custas e de multas até 31 de dezembro de 2025
- evitar que o imóvel, se não identificado/registrado, seja sujeito ao procedimento de reconhecimento como prédio sem dono conhecido (em que o Estado assume provisoriamente a titularidade);
- valorização patrimonial do imóvel por estar formalmente regularizado.

Caso o proprietário adie os procedimentos para a regularização de seu imóvel ele corre o risco de ter de arcar com o pagamento de taxas, emolumentos e multas quando decidir fazê-lo, uma vez que nada garante que a gratuidade atualmente em vigor seja mantida após 31 de dezembro de 2025. Além disso, imóveis não identificados ou não registrados poderão ser afetados por regime especial de apropriação ou restrições legais. Sem falar que a falta de identificação e registro dificulta a comprovação do direito de propriedade diante de terceiros.

A regularização fundiária em Portugal, especialmente no contexto do BUPi, representa mais do que uma oportunidade administrativa. É uma medida de segurança patrimonial e de valorização do território, que reforça o vínculo jurídico entre o proprietário e o imóvel. Para brasileiros com cidadania portuguesa e portugueses residentes no Brasil, trata-se de uma chance única de garantir a integridade do seu patrimônio de forma simples, digital e gratuita. Aproveitar o prazo até 31 de dezembro de 2025 é agir com prudência e visão de futuro, assegurando a plena titularidade de um bem que, em muitos casos, tem valor afetivo e familiar inestimável.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-01/regularizacao-gratuita-de-terrenos-em-portugal-vai-ate-31-de-dezembro/>

