

ASSUNTO: Operações urbanísticas - Certidão da Conservatória do Registo Predial	INFORMAÇÃO N.º: 64/DPU/2026
	NIPG: 9463/26
	DATA: 2026/06/17

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

DESPACHO:

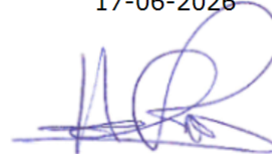
À Reunião
17-06-2026



Miguel Sousinha
Vice-Presidente CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião
da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente.
17-06-2026



Helena Pola
Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:

INFORMAÇÃO

Em praticamente todos os procedimentos relacionados com operações urbanísticas, a Certidão da Conservatória do Registo Predial é um documento de apresentação obrigatória, dado que é essencial para a confirmação da posse ou qualquer outro direito sobre os prédios onde se intervém, mas também para validação de áreas, confrontações, servidões ou ónus que incidam sobre esses prédios e cujo conhecimento é fundamental para uma análise fundamentada das operações urbanísticas.

Atualmente e de acordo com o previsto no art.º 28º-A do Código do Registo Predial apenas se aceitam certidões com desvios/diferenças de áreas entre a realidade, confirmada por levantamento topográfico e a área descrita na certidão que não ultrapasse os limites aí previstos, nomeadamente:

- 10% para prédios urbanos
- 5% para prédios rústicos.

Em todas as restantes situações tem-se entendido que o processo não se encontra corretamente instruído e solicita-se a correção da inscrição constante da certidão da Conservatória.

Este procedimento com clara cobertura legal tem vindo a ser aplicado ao longo dos tempos até aos dias de hoje.

Acontece, porém, que como é do conhecimento público os registos de atos nas Conservatórias estão com atrasos muito consideráveis, sendo que na maioria das Conservatórias os atrasos já superam 6 meses.

Tal situação é incompatível com a fluidez dos procedimentos urbanísticos e a celeridade que tem vindo a ser implementada ao longo dos últimos anos com as sucessivas simplificações do RJUE.

Se por um lado a administração simplifica com o objetivo de promover celeridade outros organismos do estado constituem-se como obstáculos a essa celeridade.

Não cabe aos Municípios resolver as entropias das Conservatórias, isso será tarefa do estado central, que em boa verdade deveria prestar maior atenção aos prejuízos que a situação vigente está a provocar. Não obstante poderemos sempre introduzir práticas na gestão urbanística que sem comprometerem a legalidade das decisões permitam avançar com os procedimentos, paralelamente aos atos que necessariamente têm de ser praticados pelas Conservatórias.

Assim sendo e de forma a melhorar a eficácia e redução do tempo nas decisões de operações urbanísticas, proponho que:

1. Se aceite a tramitação de procedimentos relacionados com operações urbanísticas, mesmo nas situações em que o diferencial de área entre a realidade e constante da descrição na certidão da Conservatória superem os limites previstos no art.º 28-A do CRP. Nesses casos os processos passarão a ser instruído com:
 - a. Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - b. Comprovativo da apresentação do pedido de correção ou atualização da descrição constante da certidão;
 - c. Declaração do interessado de que assume a responsabilidade de concluir a correção/atualização do registo, até à decisão final do procedimento e caso por alguma razão o registo na Conservatória não for concluído em conformidade com os pressupostos apresentados, não responsabilizará o Município pelas decisões tomadas.

2. No caso de operações urbanísticas antecedidas de operação de destaque de parcela, admite-se que o procedimento avance até à decisão final desde que:
 - a. Se apresente a Certidão da Conservatória do Registo Predial do prédio mãe;
 - b. Se identifique a operação de destaque;
 - c. Se apresente comprovativo de que já foi solicitada a divisão jurídica do prédio.
 - d. Se apresente declaração do interessado de que assume a responsabilidade de concluir a correção/atualização do registo, até à decisão final do procedimento e caso por alguma razão o registo na Conservatória não for concluído em conformidade com os pressupostos apresentados, não responsabilizará o Município pelas decisões tomadas.

Com a aplicação dos mecanismos acima enunciados poderemos encurtar o tempo de decisão sem comprometer a legalidade.

Fica fora do regime de “tolerância” proposto assuntos relacionados com:

- a) A posse da propriedade ou quaisquer ónus que recaiam sobre os prédios intervencionados.
- b) Correção das áreas descritas com o abatimento das áreas cedidas ao domínio público municipal, em procedimento de comunicação da utilização, porquanto este é o ato final.

Nessas situações terão que previamente serem corrigidas e validadas as descrições constantes da certidão da Conservatória, até porque tal pode implicar direitos de terceiros, onde obviamente não poderemos tolerar.

17-06-2026



Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico