

NOTA INFORMATIVA

PLMJ

AM. PEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

A SIMPLIFICAÇÃO DA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E DEMAIS PROCEDIMENTOS DE REGISTO PREDIAL

No âmbito do Programa *SIMPLEX*, foi publicado o **Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho** visando a adopção de medidas de *simplificação, desmaterialização e eliminação de actos e procedimentos no âmbito do registo predial e actos conexos*.

Este novo diploma afecta decisivamente o quotidiano tanto das pessoas singulares, como das pessoas colectivas, no que concerne a operações sobre imóveis sujeitas a registo junto das Conservatórias de Registo Predial.

Foram introduzidas profundas alterações em vários diplomas legais, entre os quais se incluem o Código de Registo Predial, o Código Civil, o Código do Registo Comercial, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro) e o Código do Notariado, as quais entrarão em vigor a **21 de Julho de 2008**, excepção feita a algumas alterações que apenas estarão vigentes a partir do **1 de Janeiro de 2009**.

Assim, desde logo é criada a figura do **“Balcão Único”**, que se destina, em exclusivo, à prestação de serviços relativos a actos sobre imóveis.

Em paralelo, é introduzida uma maior **flexibilização na prática de actos relativos a transacções de bens imóveis sujeitos a registo**, permitindo-se que a maioria dos mesmos passe a ser realizada mediante o recurso aos **serviços de Advogados**, Câmaras de Comércio e Indústria e por Notários e Solicitadores, em regime de **“Balcão Único”**, cabendo a todos estes a promoção obrigatória do registo dos actos que tenham a sua intervenção.

Entre muitas outras alterações, destacam-se em particular as seguintes **quatro medidas inovadoras** na nossa ordem jurídica:

1ª A primeira visa tornar **facultativas as escrituras públicas** relativas a diversos actos do nosso quotidiano.

Assim, para a **compra e venda** e a **constituição de hipotecas sobre imóveis** (bem como para os demais contratos onerosos pelos quais se transfira a propriedade sobre bens imóveis ou se criem encargos sobre eles), passa a ser suficiente a prática do acto mediante **documento particular autenticado**.

O mesmo é aplicável, entre outros casos, à **cessão de créditos hipotecários**, à celebração de **contrato de mútuo de valor superior a € 25.000,00**, às **doações de imóveis**, aos **títulos constitutivos da propriedade horizontal**, à **alienação de herança** ou de **quinhão hereditário** e à constituição do **direito real de habitação periódica**, para os quais deixa também de ser exigível a escritura pública.

2ª A segunda medida consiste na eliminação e simplificação de actos e práticas de registo, procedendo-se à **centralização da competência das Conservatórias de Registo Predial**.

Desaparece assim a competência territorial das mesmas, permitindo-se que qualquer utente pratique actos de registo predial em qualquer Conservatória do Registo Predial, independentemente do lugar da situação dos bens imóveis.

É ainda criado um **sistema informático centralizado**, que permitirá que qualquer Conservatória consulte e verifique informação disponível no sector dos registos, eliminando a necessidade de apresentação junto dos serviços de registo, de certidões passadas pelas entidades competentes para o efeito.

Deste modo, a via de comunicação por excelência entre os diversos organismos, bem como entre os organismos e utentes (designadamente as “notificações”), passa assim a ser a **via electrónica**.

3ª Em terceiro lugar, e na senda da desmaterialização e informatização do sistema de registos, serão **disponibilizados serviços online**, em parte semelhante ao que já existe ao nível do Registo Comercial.

Passa assim a ser possível a **promoção de actos de registo predial pela Internet** e a **disponibilização online de certidões permanentes de registo predial**, passando a ser prova suficiente para todos os efeitos, e perante qualquer entidade pública ou privada, a disponibilização da informação constante da certidão em sítio da Internet.

4ª A quarta e última medida consiste na adopção de um **sistema de registo predial obrigatório**.

Este sistema visa potenciar a segurança no comércio jurídico de bens imóveis, designadamente para que a realidade física, substantiva e registral se encontrem devida e correctamente explanadas nos registos prediais.

Para a promoção deste objectivo, estabelece-se um regime de **gratuidade dos registos** de actos praticados antes da publicação do referido Decreto-Lei e que se destina a vigorar até ao dia **2 de Dezembro de 2011**, sendo ainda igualmente gratuitos, até essa data, os **registos da primeira inscrição** e os decorrentes de **justificação de direitos**.

Para além das quatro principais medidas atrás indicadas, foram ainda introduzidas uma multiplicidade de outras alterações, com o intuito assumido de propiciar um clima de investimento mais favorável, mas visando simultaneamente a segurança jurídica e os direitos e interesses legítimos dos cidadãos.

Poder-se-á assim dizer que comprar casa nunca mais será o mesmo.

8 de Julho de 2008

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano” - IFLR Awards 2006 & Who’s Who Legal Awards 2006, 2008

“Melhor Departamento Fiscal do Ano” - International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™ – Human Resources Suppliers - 2007

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre o assunto contacte Dr. Tiago Mendonça de Castro- e-mail: tmc@plmj.pt, tel: (351) 213 197 366.

Escritórios Locais: Lisboa, Porto, Faro e Coimbra

Escritórios Internacionais: Angola, Brasil e Macau (em parceria com Firms locais)

www.plmj.com