

CORPORATE M&A

Regime da realização de atos por videoconferência

A 23 de dezembro de 2021 foi publicado o Decreto-Lei nº 126/2021, que estabelece o regime jurídico temporário aplicável à realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

Este regime jurídico visa dar resposta à necessidade, reforçada pela crise pandémica de COVID-19, da utilização de meios de comunicação à distância para a prática de atos com relevância e impacto no comércio jurídico, pondo à disposição dos cidadãos, empresas e dos operadores do sector, uma ferramenta que, por um lado, permita minimizar as interações sociais e dar resposta à procura de serviços *online* e, por outro, seja suscetível de acautelar os requisitos de segurança jurídica e autenticidade.

Este Decreto-Lei entrará em vigor em 4 de abril de 2022, e vigorará por dois anos.

Porém, o novo procedimento não é aplicável a todo e qualquer ato. Desde logo, relativamente aos atos a realizar por conservadores de registos e oficiais de registos, apenas estão abrangidos os relativos (i) ao procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único, regulado por lei especial, (ii) ao processo de separação ou divórcio por mútuo consentimento e (iii) ao procedimento de habilitação de herdeiros.

Já no que concerne aos atos a realizar por **notários**, agentes consulares portugueses, **advogados ou solicitadores**, a série de atos abrangidos é maior, **podendo ser praticados todos os atos da sua competência, com exceção de:**

- i) testamentos e atos a estes relativos;
- ii) atos relativos a factos sujeitos a registo predial, **salvo se respeitarem:**
 - a) à constituição, reconhecimento, aquisição, modificação ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;

"Este Decreto-Lei estabelece o regime jurídico temporário aplicável à realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos."

"Esta ferramenta permite a realização, através de meios telemáticos específicos, de um vasto conjunto de atos que, atualmente, implicam a presença dos respetivos intervenientes junto do operador competente."

- b) à constituição ou a modificação da propriedade horizontal;
- c) à promessa de alienação ou oneração de imóveis, se lhe tiver sido atribuída eficácia real, ou à cessão da posição contratual emergente desse facto;
- d) à hipoteca, sua cessão, modificação ou extinção, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos.

Assim, esta ferramenta permite a realização, através de meios telemáticos específicos, de um vasto conjunto de atos que, atualmente, implicam a presença dos respetivos intervenientes junto do operador competente, prevendo-se um impacto muito relevante na atividade jurídica.

A prática destes atos por videoconferência terá de ser realizada através da plataforma do Ministério da Justiça disponibilizada para o efeito. Nesta plataforma, os intervenientes poderão, entre outras funcionalidades, agendar a realização dos atos, submeter e aceder aos documentos instrutórios e a lavrar e assinar estes últimos através de assinatura eletrónica qualificada.

Também os profissionais, designadamente os advogados e solicitadores, poderão aceder à plataforma, na área que lhes é reservada, para realizar as tarefas da sua competência.

Os atos realizados ao abrigo deste Decreto-Lei são objeto de gravação audiovisual, que ficará arquivada e conservada durante um período de 20 anos, sendo necessário o consentimento dos intervenientes para que tal ocorra.

Para além disso, os intervenientes na sessão deverão autenticar a sua identidade não só para acederem à área reservada da plataforma, como para a própria realização da videoconferência.

Após esta verificação, é feita, ainda, uma verificação adicional da identidade dos intervenientes, seja através do confronto de elementos de identificação com a imagem facial da pessoa e com as respostas dadas por esta, seja por via por recurso a sistema biométrico, nos termos a definir por portaria.

De seguida, os intervenientes deverão mostrar o espaço em seu redor, podendo ser também adotadas outras medidas adequadas para que o profissional responsável pela realização do ato se certifique que aqueles agem de livre vontade.

Depois do cumprimento destas formalidades, o profissional em causa (seja este conservador de registos, oficial de registos, notário, agente consular português, advogado ou solicitador) partilha no ecrã os documentos que for lendo e explicando em voz alta na presença dos intervenientes, sendo que estes atos devem ser realizados no mesmo dia da e assinatura, sob pena de nulidade.

A captação de imagem ou som não pode ser desativada durante a sessão de videoconferência, sob pena de o procedimento ser interrompido pelo profissional.

Lido e explicado o documento, o mesmo é assinado pelos intervenientes e pelo profissional responsável, através de assinatura eletrónica qualificada.

Importante é notar que os atos realizados ao abrigo deste novo procedimento têm o mesmo valor probatório dos atos realizados presencialmente, desde que observados os requisitos nele previstos. Caso as formalidades instituídas não sejam cumpridas, os atos serão nulos.

Deverá ser recusada a prática de atos caso existam dúvidas sobre a identidade, livre vontade e/ou capacidade dos intervenientes, a genuinidade ou integridade dos documentos apresentados e, ainda, caso não se verifiquem as condições técnicas necessárias.

Tratando-se de um regime jurídico temporário, deverá ser objeto de avaliação pelo Governo no final da sua vigência, tendo em vista a eventual consolidação definitiva da ordem jurídica. ■

"Os atos realizados ao abrigo deste novo procedimento têm o mesmo valor probatório dos atos realizados presencialmente."