



Governo aprova procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de imóveis em atendimento presencial único.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Cláudia Feliciano

cfeliciano@macedovitorino.com

Teresa Carvalho de Oliveira

toliveira@macedovitorino.com

Jorge Silva Sampaio

jsampaio@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por email dirigido a um dos contactos acima referidos.

Procedimento mais simples para a transmissão, oneração e registo de imóveis

O Governo acaba de aprovar o Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Junho, que cria um procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, em atendimento presencial único, tendo como objectivos principais a eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis, e, também, a possibilidade de realizar todas as operações e actos necessários num único balcão.

Mediante o uso da internet e do correio electrónico torna-se desnecessário o envio separado de informação a diversas entidades, deixa de se exigir a obtenção de certidões de registo civil e comercial junto de outras conservatórias, elimina-se a necessidade de obtenção de certidões relativas às licenças e actos camarários e permite-se que o contrato seja celebrado na conservatória de registo, dispensando-se a escritura.

Por outro lado, cria-se um «balcão único» onde, em atendimento presencial único, nas conservatórias de registo e suas extensões, os interessados possam praticar todos os actos que um processo de compra de casa e outros negócios jurídicos conexos impliquem.

O regime previsto no presente decreto-lei aplica-se aos seguintes negócios jurídicos: (i) compra e venda; (ii) mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança; (iii) hipoteca; (iv) sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, nos termos do artigo 591.º do Código Civil; e (v) outros negócios jurídicos, a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

São como pressupostos de aplicação deste regime (i) a descrição do prédio no registo predial; (ii) a inexistência de dúvidas sobre a identidade do prédio; (iii) o registo definitivo do prédio a favor do alienante ou onerante; (iv) a inexistência de dúvidas quanto à titularidade do prédio; (v) no caso de se tratar de compra e venda, a aquisição do direito de propriedade, no todo ou em parte, por uma ou mais pessoas, em simultâneo, tendo em vista a aquisição da totalidade do prédio; e (vi) a opção por contratos de modelo aprovado por despacho do presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P.

Todo este procedimento é da competência do serviço de registo predial da área da situação do prédio.

O Governo aprovou também nesta data a Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de Julho, que regulamenta os procedimentos especiais de aquisição, oneração e registo de imóveis.

Esta Portaria regula (i) a marcação prévia do procedimento especial de aquisição, oneração e registo de imóveis; (ii) a certidão online do registo predial; (iii) a manifestação da intenção de exercer o direito legal de preferência; e (iv) o período experimental dos procedimentos especiais de aquisição, oneração e registo de imóveis.

© 2007 Macedo Vitorino & Associados