

Best Corporate and Commercial Team in Portugal
World Finance Legal Awards 2008

Portuguese Tax Firm of the Year - 2007
International Tax Review European Awards

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Newsletter
Societário

Português English

Simplificação e Desformalização de Actos e Processos na Área do Registo Predial e Actos Notariais Conexos

Introdução

O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, no âmbito do programa SIMPLEX, veio implementar medidas de simplificação, desmaterialização e desformalização de actos e processos na área do registo predial e actos notariais conexos.

Desde 30 de Junho de 2006, foram aprovadas medidas de desburocratização dos actos da vida societária, de entre as quais destacamos a eliminação da obrigatoriedade de celebração de escrituras públicas, a simplificação dos regimes

legais da fusão, cisão, transformação de sociedades e da redução e aumento de capital.

O referido Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, vem adoptar medidas de natureza semelhante na área do registo predial e actos notariais conexos, destacando-se, pelo seu impacto, a eliminação da obrigatoriedade da escritura pública para os actos relativos a imóveis. Introduziu, conseqüentemente, várias alterações à legislação em vigor, designadamente, ao Código

do Registo Predial, Código Civil, regime jurídico da urbanização e edificação, Código de Notariado, Código de Registo Comercial, Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, regime jurídico da habitação periódica, Código de Processo Civil, Lei Orgânica dos Serviços dos Registos e do Notariado e Regulamento Emolumentar dos Registos.

Grande parte das medidas agora aprovadas entrou em vigor em 21 de Julho de 2008. Contudo, algumas das medidas, por pressuporem prévias adaptações informáticas e de outra natureza, entrarão em vigor apenas no dia 1 de Janeiro de 2009.

Pretende-se, neste documento, fazer uma síntese das medidas agora aprovadas e da data em que as mesmas serão implementadas.

1. Balcões únicos

A partir de 1 de Janeiro de 2009, todos os actos relativos a imóveis poderão ser praticados, de forma integrada, junto de cada uma das seguintes entidades:

- Conservatórias;
- Advogados;
- Câmaras de Comércio e Indústria;
- Notários; e
- Solicitadores.

Tendo sido eliminada a obrigatoriedade da escritura pública para os actos relativos a imóveis e podendo estes ser agora formalizados através de documento particular autenticado, os cidadãos poderão deslocar-se junto de qualquer das entidades acima indicadas para a formalização de quaisquer actos que envolvam imóveis, incluindo, sem excluir outros, compra e venda, hipoteca, doação, contratos promessa com eficácia real, constituição de propriedade horizontal e mútuo. Tais entidades ficarão, nos casos em que intervenham, com a obrigação de promover o registo competente.

2. Operações especiais de registo

Além dos balcões únicos, e considerando a complexidade de determinadas operações de

registo que, em função de diversos critérios (quantidade de entidades envolvidas ou de actos, natureza, relação de dependência com outras operações de registo), implicariam a realização de vários registos e a deslocação a diferentes conservatórias (ex: predial, comercial e automóvel), são criados balcões de atendimento personalizado no qual são adoptados procedimentos especiais que permitem a realização de actos de registo de qualquer área e de forma unitária.

3. Competência territorial das conservatórias

Até agora, a conservatória competente para o registo de actos referentes a determinado imóvel é a conservatória da área geográfica do imóvel em causa. Com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, e a partir de 1 de Janeiro de 2009, quaisquer actos relativos a um imóvel poderão ser registados em qualquer das conservatórias do registo predial do país.

4. Documentos necessários para os registos

No contexto da crescente desburocratização dos actos, passará a haver comunicação entre os diversos serviços de registo e, conseqüentemente, o requerente do registo ficará dispensado de apresentar qualquer documento que se encontre já depositado noutra conservatória.

Do mesmo modo, a partir de 1 de Janeiro de 2009, ficarão os cidadãos dispensados de apresentar junto das conservatórias quaisquer documentos emitidos por serviços da Administração Pública (é o caso da licença de utilização, necessária para o registo da compra e venda de imóvel), tendo as conservatórias a obrigação de solicitar tais documentos aos serviços da administração competentes.

5. Eliminação de actos de registo desnecessários

Com as medidas aprovadas pelo Decreto Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, são eliminados determinados actos registais, considerados desnecessários, em particular:

(i) Registos intermédios em nome dos herdeiros, i.e., o registo em nome do falecido e o registo em nome dos titulares da herança, passando o registo a ser feito directamente em nome do herdeiro final;

(ii) Renovação dos registos de acções judiciais, já que os registos das acções deixam de estar sujeitos à caducidade e os tribunais passam a ter a obrigação de comunicar a decisão final à conservatória.

6. Suprimento de deficiências

No contexto da progressiva simplificação da vida dos particulares e empresas, é adoptado, pelo Decreto-lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, um novo regime de suprimento de deficiências dos registos.

Este novo regime permite que a conservatória solucione os problemas e deficiências dos pedidos de registo apresentados em grande parte dos casos que, hoje, seriam motivo de recusa do registo com a consequente perda da prioridade daquele.

7. Registo predial obrigatório

Até agora o registo predial só é obrigatório na medida em que não pode ser praticado qualquer acto relativamente a um imóvel enquanto este não estiver registado em nome do respectivo proprietário.

Com as alterações agora aprovadas, o registo predial passa a ser obrigatório e deverá ser realizado após a celebração do negócio jurídico, num prazo que poderá variar entre 10 e 30 dias, dependendo do acto em causa.

As entidades que, estando obrigadas a promover o registo, não o façam nos prazos legalmente fixados, ficarão obrigadas a entregar o emolumento do acto em dobro. De referir ainda que a responsabilidade pelo agravamento do emolumento recai sobre a entidade obrigada a promover o registo (vd. 1. supra) e não sobre o interessado no registo.

8. Serviços on-line

Também a partir de 1 de Janeiro de 2009 estarão disponíveis novos serviços on-line relativos ao registo predial, designadamente:

- (i)** Possibilidade de promover registos prediais por via electrónica; e
- (ii)** Acesso à certidão on-line.

Conclusão

Além das já enunciadas, o diploma referido vem implementar outras alterações na área do registo predial, todas elas tendentes à já mencionada simplificação e consequente celeridade.

De sublinhar ainda que os preços dos actos de registo passam a ser únicos, deixando de corresponder à soma de vários valores e tornando-se, consequentemente, mais transparentes e inteligíveis. Ainda no que respeita os preços dos actos de registo, prevê-se uma redução significativa dos preços de grande parte dos actos.

Algumas das medidas aprovadas deverão ser desenvolvidas e regulamentadas até à respectiva entrada em vigor, para que o funcionamento do registo predial não sofra perturbações e para que não seja posta em causa a segurança jurídica.

Breves de Legislação

Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho

Alojamentos locais

Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

Portaria n.º 518/2008, de 25 de Junho

Empreendimentos turísticos

Estabelece os elementos instrutores dos pedidos de realização de operações urbanísticas relativos a empreendimentos turísticos.

Lei n.º 31/2008, de 17 de Julho

Regime da responsabilidade civil extracontratual

Altera a Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro, que aprova o Regime da Responsabilidade Civil Extracontratual do Estado e demais Entidades Públicas.

Lei n.º 32/2008, de 17 de Julho

Dados Pessoais

Transpõe para a ordem jurídica interna a Directiva

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

A presente Newsletter foi elaborada pela Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados com fins exclusivamente informativos, não devendo ser entendida como forma de publicidade. A informação disponibilizada bem como as opiniões aqui expressas são de carácter geral e não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos, não assumindo a Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da referida informação. O acesso ao conteúdo desta newsletter não implica a constituição de qualquer tipo de vínculo ou relação entre advogado e cliente ou a constituição de qualquer tipo de relação jurídica. A presente newsletter é gratuita e a sua distribuição é de carácter reservado, encontrando-se vedada a sua reprodução ou circulação não expressamente autorizadas.

n.º 2006/24/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 15 de Março, relativa à conservação de dados gerados ou tratados no contexto da oferta de serviços de comunicações electrónicas publicamente disponíveis ou de redes públicas de comunicações.

Portaria n.º 622/2008, de 18 de Junho

Taxas devidas por serviços de Registo Predial

Regula as taxas devidas aos serviços de registo pela emissão de certidões, fotocópias, informações e certificados de registo predial.

Decreto-lei n.º 125/2008, de 21 de Julho

Transferências de Fundos

Introduz um regime de fiscalização e de sanção contra-ordenacional aplicável a infracções aos deveres previstos no Regulamento (CE) n.º

1781/2006, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 15 de Novembro de 2006, relativo às informações sobre o ordenante que acompanham as transferências de fundos.

Decreto-lei n.º 137/2008, de 21 de Julho

Transporte rodoviário de mercadorias

Procede à primeira alteração ao Decreto-lei n.º 257/2007, de 16 de Julho, que estabelece o regime jurídico do licenciamento e acesso à actividade de transporte rodoviário de mercadorias por conta de outrem.

Decreto-Lei n.º 143/2008, de 25 de Julho

Propriedade Industria

Aprova medidas de simplificação e acesso à propriedade industrial, alterando o Código da Propriedade Industrial.

Contactos

LISBOA

Praça Marquês de Pombal, 1-8º • 1250-160 Lisboa
Tel. (351) 21 355 3800 • Fax (351) 21 353 2362
lisboa@gpcb.pt • www.gpcb.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265-3.3 • 4100-137 Porto
Tel. (351) 22 616 6920 • Fax (351) 22 616 6949
porto@gpcb.pt • www.gpcb.pt

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS, RL Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

Best Corporate and Commercial Team in Portugal
World Finance Legal Awards 2008

Portuguese Tax Firm of the Year - 2007
International Tax Review European Awards

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Newsletter
Corporate

Português English

Simplification and Debureaucratisation of Real Estate Registration Acts and Procedures and Related Notarial Acts

Introduction

Within the scope of the SIMPLEX programme, Decree-Law no. 116/2008 of 4 July has implemented measures to simplify, dematerialise and debureaucratise real estate registration acts and procedures and related notarial acts.

Since 30 June 2006, several measures aimed at debureaucratising acts of corporate life, were approved, in particular elimination of the requirement to execute public deeds and simplification of the legal framework applicable to the merger, split and transformation of companies and to the increase or

decrease of their share capital.

The above-mentioned Decree-Law no. 116/2008 of 4 July adopts similar measures for real estate registration and related notarial acts, with particular emphasis, in reason of its impact, on the elimination of the requirement to execute public deeds for acts relating to real estate. It therefore makes a number of amendments to the legislation currently in force, notably the Real Estate Registration Code, the Civil Code, the legal framework governing urbanisation and

construction, the Notarial Code, the Commercial Registration Code, the Insolvency and Companies Reorganisation Code, the legal framework governing time-sharing, the Civil Procedure Code, the Registration and Notarial Services Organic Law and the Registration Emoluments Regulation.

Most of these newly approved measures came into force on 21 July 2008. However, a few of them, which require prior data processing and other adaptations, will only become effective on 1 January 2009.

This document aims to provide a synopsis of the approved measures and the dates on which they will be implemented.

1. "One Stop Shops"

As of 1 January 2009, all acts in connection with real property may be performed, in an integrated manner, before one of the following entities:

- Registry departments;
- Lawyers;
- Chambers of Commerce and Industry;
- Notaries; and
- Paralegals ("*solicitadores*").

With the elimination of the requirement to execute public deeds for acts relating to real property which may be concluded by way of a certified private document, citizens may now go to any of the above-listed entities to execute any acts involving real estate property including, inter alia, sale and purchase, mortgage, donation, promissory contract enforceable against third parties, establishment of horizontal property and loans. These entities shall be responsible for ensuring the registration of the acts in which they shall have participated.

2. Special registration operations

In addition to the "one stop shops" and in light of the complexity of certain registration operations which, based on different criteria (number of entities or acts involved, nature, connection with other registration acts), involve several registration acts and going to different registries (e.g. real estate registry, register of companies and motor

vehicle registry), personalised service counters will be created where special procedures will be adopted to uniformly perform registration acts in any area.

3. Territorial jurisdiction of registry departments

Until now, the registry having jurisdiction to register acts in connection with a given real property was that of its geographical location. With the amendments implemented by Decree-Law no. 116/2008 of 4 July, as of 1 January 2009, any acts relating a given property may be registered with any real estate registry in the country.

4. Documents required for registration

In the context of the growing debureaucratisation of acts, there will be communication between the various registry departments and therefore the registration applicant will no longer be required to produce a document that has already been deposited with another registry department.

Similarly, as of 1 January 2009, citizens will no longer be required to exhibit any documents issued by the Public Administration services (this being the case of use permits, which are needed to register the sale and purchase of real properties), as it will be up to the registry departments to request these documents from the relevant administration services.

5. Elimination of unnecessary registration acts

With the measures approved by Decree-Law no. 116/2008 of 4 July, a number of registration acts have been eliminated in reason of being considered unnecessary. This applies particularly to:

- (iii) Provisional registrations in the name of heirs - i.e. registration in the deceased's name and registration in the name of the heirs of the estate - which are now made directly in the name of the final heir;
- (iv) Renewal of the registration of legal proceedings, as the registration of lawsuits will no longer lapse and courts are now required to communicate their final ruling to the registry.

6. Elimination of deficiencies

In the context of progressively simplifying the life of both natural and legal persons, Decree-Law no. 116/2008 of 4 July adopts a new system to eliminate registration deficiencies.

This new system enables the registry department to solve problems and overcome deficiencies in registration applications which in most cases today would be grounds for the registration to be refused and cause it to lose its priority.

7. Mandatory real estate registration

Until now, real estate registration was mandatory only to the extent that no act in connection with a property could be performed before it was registered in its owner's name.

With these newly approved amendments, real estate registration is now mandatory and must be made within 10 to 30 days, depending on the act to be performed, of the relevant legal transaction being concluded.

If the entities that are under the obligation of ensuring registration fail to do so within the legally established time limit, they shall be required to pay twice the emoluments relating to the act. Also to be noted is the fact that the liability for increased emoluments lies with the entity that is required to ensure the registration (vide 1. above) and not the entity concerned.

8. Online services

New real estate registration online services will also be available as of 1 January 2009, notably the following:

- (iii) Possibility of real property registrations being made electronically; and
- (iv) Access to online certificates.

Conclusion

In addition to those described herein, this Decree-Law also implements other changes in real estate registration, all aimed at the above-mentioned simplification and resulting celerity.

Also to be pointed out is that the prices of registration acts will now take the form of a lump sum instead of the former sum of different items, thus causing these prices to be more transparent and comprehensible. Still on the subject of registration act prices, it is anticipated that there will be a substantial reduction in the price of a considerable part of these acts.

A number of the approved measures will be developed and regulated prior to their coming into force, in order to prevent any disruption in the operation of real estate registration and not to jeopardise the legal safety and protection of the interests of all those involved.

Legislation Highlights

Ministerial Order no. 517/2008 of 25 June

Local accommodation

Establishes the minimum requirements to be met by local accommodation establishments.

Ministerial Order no. 518/2008 of 25 June

Tourist developments

Establishes the items that are required to accompany applications for urban development works relating to tourist developments.

Law no. 31/2008 of 17 July

Non-contractual liability system

Amends Law no. 67/2007 of 31 December which approved the State and Other Public Bodies Non-Contractual Liability System.

Law no. 32/2008 of 17 July

Personal data

Transposes Directive 2006/24/CE of the European Parliament and of the Council of 15 March 2006 on the retention of data generated or processed in connection with the provisions of publicly available electronic communications services or of public communications networks.

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

This Newsletter was prepared by Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados for information purposes only and should not be understood as a form of advertising. The information provided and the opinions herein expressed are of a general nature and should not, under any circumstances, be a replacement for adequate legal advice for the resolution of specific cases. Therefore Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados is not liable for any possible damages caused by its use. The access to the information provided in this newsletter does not imply the establishment of a lawyer-client relation or of any other sort of legal relationship. This Newsletter is complimentary and the copy or circulation of the same without previous formal authorization is prohibited.

Ministerial Order no. 622/2008 of 18 June **Rates applicable to the provision of Real Estate Registration services**

Regulates the rates payable to the registry departments for issuing certificates, photocopies, information and real estate registration certificates.

Decree-Law no. 125/2008 of 21 July **Transfers of Funds**

Establishes a new system to supervise and apply administrative offence penalties for infringements of the duties set out in Regulation (EC) no. 1781/2006 of the European Parliament and of the Council of 15 November 2006 on information on

the payer accompanying transfer of funds.

Decree-Law no. 137/2008 of 21 July **Road freight transport**

Makes the first amendment to Decree-Law no. 257/2007 of 16 July, which established the legal system governing the licensing of and access to road freight transport on a fee or contract basis.

Decree-Law no. 143/2008 of 25 July **Industrial Property**

Approves simplification and access to industrial property measures, amending the Industrial Property Code.

Contact

LISBON

Praça Marquês de Pombal, 1-8º • 1250-160 Lisbon
Tel. (351) 21 355 3800 • Fax (351) 21 353 2362
lisboa@gpcb.pt • www.gpcb.pt

OPORTO

Avenida da Boavista, 3265-3.3 • 4100-137 Oporto
Tel. (351) 22 616 6920 • Fax (351) 22 616 6949
porto@gpcb.pt • www.gpcb.pt

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS, RL Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada