

SIMPLIFICAÇÃO DO REGISTO PREDIAL e ACTOS CONEXOS para o MERCADO IMOBILIÁRIO

Perguntas & Respostas

31 de Julho de 2008

1. Quais os objectivos das medidas de simplificação do registo predial e actos conexos para o mercado imobiliário?

O Governo aprovou um Decreto-Lei, no âmbito do programa SIMPLEX, para simplificar, desmaterializar e eliminar actos e procedimentos no registo predial e actos conexos.

Estas medidas de simplificação do registo predial e actos conexos para o mercado imobiliário visam **dois propósitos**:

- a) Promover a **melhoria da qualidade de vida dos cidadãos**, através da **redução de obstáculos burocráticos**;
- b) Aumentar a **competitividade das empresas**, através da **redução dos custos de contexto**.

Estas medidas têm **quatro objectivos**:

- a) Criar **balcões únicos**, com **eliminação de deslocações**;
- b) **Simplificar actos e processos** e **eliminar formalidades** desnecessárias, com mais segurança;
- c) Criar **novos serviços on-line**, através da Internet;
- d) Criar **preços mais claros e transparentes**.

A generalidade destas medidas entrou em vigor no dia 21 de Julho de 2008.

Algumas medidas que careçam de especiais desenvolvimentos informáticos entrarão em vigor no dia 1 de Janeiro de 2009, como as seguintes:

- a) Eliminação da competência territorial das conservatórias/serviços de registo do registo predial;
- b) Obtenção de documentos de outro serviço da administração pública pela conservatória/serviço de registo;
- c) Disponibilização de serviços em perfil de “balcão único” junto de 5 entidades;
- d) Disponibilização da certidão de registo predial on-line;
- e) Prática de alguns actos de registo predial pela Internet.

2. Quais são as principais medidas de simplificação do registo predial e actos conexos?

A simplificação do registo predial e actos notariais conexos visou quatro objectivos: criar balcões únicos, simplificar actos e processos e eliminar formalidades desnecessárias, criar novos serviços *on-line* e criar preços claros e transparentes.

1.ª medida: Criação de balcões únicos em 5 entidades (entra em vigor a 1 de Janeiro de 2009)

São criadas condições para, a partir de 1 de Janeiro de 2009, poderem ser prestados serviços em regime de “balcão único” para a prática de actos relativos a imóveis junto das conservatórias/serviços de registo, dos advogados, das câmaras de comércio e indústria, dos notários e dos solicitadores.

Os cidadãos passam a poder deslocar-se a qualquer uma destas entidades e a praticar os actos relativos a imóveis, com eliminação de deslocações desnecessárias.

Para ser possível **criar estes balcões únicos**, adoptaram-se três medidas. Por um lado, **deixa de ser obrigatória, passando a ser facultativa, a celebração de escritura pública para a generalidade dos actos relativos a bens imóveis**, passando estes actos a poder ser praticados por documento particular autenticado. Por outro lado, para **evitar a deslocação às conservatórias**, os advogados, as câmaras de comércio e indústria, os notários e os solicitadores **passam a ter de promover o registo**, quando intervenham em actos relativos a imóveis.

Finalmente, foi criado um elemento de segurança adicional para os serviços disponibilizados nestes “balcões únicos”. Prevê-se a realização de um depósito electrónico dos documentos relativos ao acto praticado por documento particular autenticado, cuja consulta é possível.

Os vários tipos de “balcões únicos” que passam a poder existir são, portanto, os seguintes:

a) Balcão único nos serviços de registo, com 2 modalidades

1.ª modalidade: balcão “Casa Pronta”

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular (sem escritura)** e permite o pagamento de impostos, registos imediatos, pedido de isenção de IMI, alteração da morada fiscal, etc.

O balcão “**Casa Pronta**” existe hoje em **83 locais**, cobrindo **78 municípios, 18 distritos e 8 capitais de distrito**. A partir de 1 de Janeiro de 2009 terá cobertura nacional.

2.ª modalidade: Documento particular autenticado e recepção imediata do pedido de registo

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de recepção imediata dos pedidos de registo.

b) Balcão único nos cartórios notariais, com 2 modalidades

1.ª modalidade: Documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório para registo nas conservatórias.

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo.

2.ª modalidade: Escritura pública, seguida de envio obrigatório para registo nas conservatórias.

No mesmo balcão, o acto é praticado por **escritura pública**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo.

c) Balcão único nos advogados

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo.

d) Balcão único nas câmaras de comércio e indústria

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo.

e) Balcão único nos solicitadores

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo.

Nestes balcões únicos junto de 5 entidades passa a poder-se, entre outros, praticar os seguintes actos:

- Compra e venda;
- Hipoteca;
- Doação;
- Partilha;
- Contratos promessa com eficácia real;
- Pactos de preferência com eficácia real;
- Constituição ou modificação da propriedade horizontal;
- Constituição ou modificação do direito de habitação periódica (*time-sharing*);
- Consignação de rendimentos (atribuição de uma renda resultante de um imóvel);
- Divisão de coisas comuns (divisão de imóvel que se encontra em regime de compropriedade);
- Mútuo (empréstimo) de valor superior a 20.000€;
- Transmissão de créditos garantidos por hipoteca.

2.ª medida: Eliminação da competência territorial das conservatórias (entra em vigor a 1 de Janeiro de 2009)

Hoje, os cidadãos e as empresas têm de se dirigir à conservatória de registo predial da situação do imóvel para praticar actos de registo predial.

A partir de 1 de Janeiro de 2009, **qualquer interessado poderá praticar qualquer acto de registo em qualquer uma das 337 conservatórias do registo predial do país.**

Os serviços ficam mais próximos dos cidadãos e das empresas, que poupam em deslocações.

Os interessados passam a poder escolher a conservatória que presta o melhor serviço. A conservatória mais rápida e com melhor atendimento. Deixam de estar dependentes da única conservatória competente para a prática dos actos relativos ao seu imóvel.

3.ª medida: Eliminação da competência territorial para pedir certidões de registo predial (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

Antes, os cidadãos e as empresas tinham de se dirigir à conservatória de registo predial da situação do imóvel para pedir uma certidão de registo predial.

Desde 21 de Julho de 2008, **qualquer interessado poderá pedir uma certidão de registo predial em qualquer uma das 337 conservatórias do registo predial do país, independentemente da localização do imóvel.**

Exemplo:

Desde 21 de Julho de 2008 é possível pedir na conservatória de registo predial de Lisboa uma certidão relativa a um prédio localizado em Bragança.

4.ª medida: Eliminação de documentos desnecessários (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

Sempre que para instruir um acto de registo seja necessário um documento que esteja noutra conservatória, **deixa de ser necessário apresentá-lo.** Os serviços de registo passam a comunicar uns com os outros.

Exemplos:

- Antes, em certos casos, para realizar um registo de propriedade de um imóvel, era necessário juntar uma certidão do registo civil, para provar a alteração do estado civil, ou do regime matrimonial de bens. Desde 21 de Julho de 2008, com esta medida, deixa de ser necessário apresentar essas certidões de nascimento ou de casamento.
- Antes, para realizar a actualização de um registo de propriedade de um imóvel na sequência da alteração da firma de uma sociedade, era necessário juntar uma certidão do registo comercial para provar a alteração da firma (nome) da sociedade. Desde 21 de Julho de 2008, com esta medida, deixa de ser necessário apresentar essa certidão do registo comercial.
- Antes, para um procurador realizar um registo da aquisição de um imóvel era necessário juntar uma cópia da procuração, para comprovar os seus poderes de representação. Desde 21 de Julho de 2008, com esta medida, passa a utilizar-se a procuração já arquivada num outro serviço de registo.

5.ª medida: Novos serviços com valor acrescentado - a conservatória/serviço de registo passa a obter os documentos de outro serviço da Administração Pública para os interessados (entra em vigor a 1 de Janeiro de 2009)

A partir de 1 de Janeiro de 2009, sempre que se peça um **registo** para o qual seja necessário **um documento de outro serviço da Administração Pública**, o cidadão passa a poder exigir que a conservatória obtenha esse documento.

Exemplos:

- A conservatória/serviço de registo passa a obter junto da Câmara Municipal a certidão do alvará de loteamento, necessária para o registo do licenciamento das operações de loteamento.
- A conservatória passa a obter a prova da licença de utilização junto da câmara municipal, para o registo da transmissão de imóvel para um novo proprietário.

- A conservatória passa a obter junto das Finanças o documento matricial, quando este não esteja acessível para consulta electrónica.

6.ª medida: Resolver os problemas do pedido de registo - novo regime do suprimento de deficiências (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

A conservatória/serviço de registo passa a resolver os problemas do pedido de registo num leque mais alargado de situações, evitando a recusa do acto e a necessidade de fazer novo pedido. Até agora a conservatória só podia resolver problemas que não fossem motivo de recusa do acto.

Exemplo:

- Um interessado quer registar a aquisição de um prédio que comprou mas, por lapso, não apresenta a certidão da escritura. Antes, o registo seria recusado. Desde 21 de Julho de 2008, com o novo regime, é permitida a junção da escritura no prazo de 5 dias, sem perda da prioridade obtida no momento do pedido.

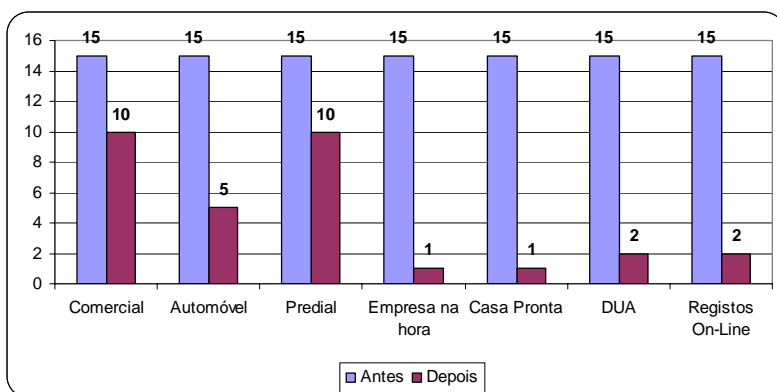
7.ª medida: Redução dos prazos legais para a conservatória realizar os registos dos prédios (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

Os prazos previstos na lei para a realização de actos de registos predial eram, em regra, de 15 dias. Agora, **passam a ter de ser praticados em 10 dias.**

Desde Junho de 2006 que se tem vindo a reduzir significativamente estes prazos legais. Existem inclusivamente vários casos, como nos balcões únicos “Empresa na Hora”, “Documento Único Automóvel”, “Casa Pronta” ou actos praticados on-line em que os prazos passaram de 15 para um ou dois dias.

Mesmo com reduções significativas dos prazos para praticar actos de registo, os tempos de resposta das conservatórias melhoraram: Em Março de 2005, 10% das conservatórias estava atrasada. Em **Maio e Junho de 2008, não houve atrasos: 0% de conservatórias atrasadas.**

Evolução do prazo legal para elaboração de registos



8.ª medida: Eliminação de actos de registo desnecessários (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

Em primeiro lugar, eliminam-se registos desnecessários em situações de heranças, sem prejudicar a segurança jurídica.

Antes, se falecesse o proprietário de um prédio e os seus dois únicos filhos quisessem vendê-lo teriam que o registar primeiro em seu nome. Desde 21 de Julho de 2008, o registo passa a poder ser efectuado directamente em nome daquele a quem for vendido o prédio.

Elimina-se o registo intermédio em nome dos herdeiros.

Antes, se falecesse o proprietário de uma casa que não estivesse registada, os seus dois únicos filhos teriam de a registar em nome do falecido e, depois, em seu nome. Finalmente, teriam de registá-la em nome do herdeiro que ficar com essa casa.

Com esta medida, **eliminam-se dois registos intermédios:** o registo intermédio em nome do falecido e o registo em nome dos titulares da herança. O **registo passa a poder ser directamente promovido em nome de quem adquira fique, definitivamente, com a casa.**

Em segundo lugar, torna-se desnecessária a constante renovação de registos de acções.

Antes, quando os cidadãos e as empresas propunham certas acções em tribunal que envolvessem imóveis eram obrigados a efectuar sucessivos pedidos de registo enquanto essas acções judiciais não terminavam. No final do processo, tinham ainda de registar a

decisão final do tribunal. **Isto sucedia porque os registos das acções caducavam ao fim de um certo tempo.**

Esta obrigação de renovação sucessiva de registos é eliminada e os cidadãos e as empresas vão deixar de ter que se dirigir às conservatórias para apresentar estes pedidos de registo.

Exemplo:

Um cidadão propõe uma acção em tribunal relativa a um contrato-promessa de um imóvel que prometeu comprar. A partir desse momento, e enquanto a acção estivesse pendente, teria que se deslocar a uma conservatória de 3 em 3 anos para pedir a renovação do registo e apresentar uma certidão do tribunal a comprovar a pendência da acção. Teria ainda que pedir o registo da decisão final.

Com as medidas de simplificação, os registos da acção não caducam e o tribunal está obrigado a comunicar a decisão final à conservatória. **Os cidadãos e as empresas deixam de ter que se deslocar à conservatória para renovar estes registos e para pedir o registo da decisão final.**

9.ª medida: Criação do atendimento personalizado “Operações especiais de registos” (entra em vigor em Janeiro de 2009)

O Decreto-Lei aprovado pelo Conselho de Ministro para simplificar, desmaterializar e eliminar actos e procedimentos no registo predial e actos conexos **prevê a criação de um atendimento personalizado para “Operações especiais de registos”.**

Pretende-se criar um atendimento que assegure um **tratamento especial e personalizado** para utentes que dele necessitem **devido ao volume e complexidade dos pedidos de registo e operações imobiliárias** que pretendam realizar.

Neste atendimento **“Operações especiais de registos” vai ser possível, através de um único pedido, efectuar diversos registos de uma vez só.**

Os registos serão feitos **mais rapidamente, evitando deslocações desnecessárias às conservatórias e proporcionando um tratamento personalizado** aos seus utilizadores.

Alguns **exemplos** de situações que podem ser tratadas nas “Operações especiais de registos”:

Ex.1: Uma sociedade funde-se com outra, adoptando um novo nome/firma (por exemplo, quando dois bancos se fundem, adoptando uma nova designação). Nestes casos, torna-se necessário actualizar todos os registos pertencentes às duas sociedades relativos ao seu património (imóveis, automóveis, etc.). Pode ser necessário actualizar centenas ou milhares de registos só por causa da mudança do nome do titular. **O atendimento “Operações especiais de registos” vai poder tratar de todas estas alterações de uma única vez, num único atendimento,** assim tornando a operação mais simples e rápida e simples.

Ex.2: No âmbito de uma operação de titularização de créditos pode ser necessário realizar muitos registos. Nestes casos, um atendimento que trate de todos os registos envolvidos na operação pode torná-la mais simples e evitar perdas de tempo no relacionamento com diferentes conservatórias.

Suponha-se que um banco, para se financiar, quer vender a outra instituição financeira os créditos que tenha em matéria de crédito à habitação, resultantes dos contratos de empréstimo que tenha celebrado com terceiros.

Nestes casos, **torna-se necessário actualizar todos os registos relacionados com esses créditos em nome do novo credor (por exemplo, hipotecas). Os registos das hipotecas podem ter de passar todos para a instituição financeira que adquiriu os créditos ao banco que os vendeu.** Nessa operação podem estar envolvidas milhares de alterações de registos, resultantes de **um único acto:** um contrato para titularização de créditos celebrado entre duas entidades. **O atendimento “Operações especiais de registos” vai poder tratar de todas estas alterações de uma única vez, num único atendimento.**

Ex.3: Uma entidade que tenha uma servidão para instalar redes de comunicação/oleodutos/gasodutos sobre milhares de prédios, pretende transferir essa servidão para uma nova entidade diferente.

A entidade que passa a beneficiar da servidão tem de pedir a alteração de milhares de registos, quando a transferência dessa servidão pode resultar de um único acto (um diploma legal, um contrato, etc.). **O atendimento “Operações especiais dos registos” pode tratar, de uma única vez, de todos estes milhares de alterações aos registos das servidões sobre os prédios envolvidos, reduzindo custos e burocracia.**

10.ª medida: Registo predial directamente obrigatório (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

O registo predial passa a ser directamente obrigatório.

Esta medida contribui de forma decisiva para o aumento da segurança jurídica nos negócios relativos a bens imóveis.

Antes, o registo era, apenas, indirectamente obrigatório. Ou seja, só podia ser praticado um acto relativo a um imóvel se ele estivesse registado em nome do seu proprietário.

Exemplo: Se alguém quisesse vender a sua casa teria de a registar previamente em seu nome.

O regime antigo criava insegurança jurídica porque a maioria dos prédios não está registado em nome dos seus reais proprietários.

Com estas medidas, o registo passa a ter de ser obrigatoriamente realizado após a realização do negócio. Várias entidades como advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores passam a estar obrigadas a promover o registo relativamente aos actos que pratiquem, para evitar que seja o utente a ser onerado com esta obrigação. Assim, o utente não tem de se deslocar à conservatória/serviço de registos.

11.ª medida: Registo predial *on-line* (entra em vigor a 1 de Janeiro de 2009)

A partir de 1 de Janeiro de 2009 será possível **promover por via electrónica alguns actos de registo predial.**

Assim, no sítio na Internet www.predialonline.mj.pt, gerido pelos serviços do Ministério da Justiça, será possível pedir o registo, pagar os emolumentos e proceder ao suprimento de deficiências do processo de registo.

12.ª medida: Certidão *on-line* do registo predial (entra em vigor a 1 de Janeiro de 2009)

A partir de 1 de Janeiro de 2009, estará disponível um serviço de valor acrescentado: a Certidão *on-line*.

Passa a permitir-se o acesso à informação, permanentemente actualizada e com valor de certidão, através do sítio na Internet www.predialonline.mj.pt, gerido pelo Ministério da Justiça.

Enquanto a certidão estiver *on-line*, nenhuma entidade pública ou privada poderá exigir de quem pagou este serviço uma certidão em papel. Ficará obrigada a consultar o *site*.

Deixarão de se exigir constantemente novas certidões e fotocópias.

Trata-se de um serviço muito relevante, uma vez que são emitidas 1 milhão de certidões de registo predial/ano.

13.ª medida: Preços claros e transparentes (entrou em vigor a 21 de Julho de 2008)

Os **preços dos actos de registo passam a ser claros e transparentes**. Deixam de resultar de uma soma de parcelas incompreensíveis para as pessoas (registos, inscrições, descrições, averbamentos, certidões, emolumentos pessoais, etc.) e a ser um preço único, com todos os actos incluídos.

Na maioria das situações, vários preços beneficiam de reduções, com a inerente redução de custos para cidadãos e empresas.

a) Preço dos registos prediais na **compra e venda de uma casa com financiamento bancário**

Preço antigo: **526,98€ (resultante da soma de todas as parcelas envolvidas)**

Preço novo (desde 21 de Julho): **500€ (preço fixo)**

Percentagem de redução: - **5,1%**

b) Preço dos registos prediais na **compra e venda de uma casa sem financiamento bancário**

Preço antigo: **312,48€ (resultante da soma das várias parcelas envolvidas)**

Preço novo (desde 21 de Julho): **250€ (preço fixo)**

Percentagem de redução: - **19,9%**

- c) Preço dos registos prediais na **transferência de um financiamento bancário** para compra de casa de um banco para outro

Preço antigo: **353,98€ (resultante da soma das várias parcelas envolvidas)**

Preço novo (desde 21 de Julho): **250€ (preço fixo)**

Percentagem de redução: - **29,4%**

- d) Preço dos registos prediais de operações de **loteamento**

Preço antigo: **473€ (resultante da soma das várias parcelas envolvidas)**

Preço novo (a partir de 21 de Julho): **250€ (preço fixo)**

Percentagem de redução: -**47%**

3. Junto de que entidades funcionarão os novos serviços organizados de acordo com o princípio do “balcão único”?

Os **serviços de registo/conservatórias, os advogados, as câmaras de comércio e indústria, os notários** e os **solicitadores** podem prestar serviços de acordo com o princípio do balcão único: celebram actos relativamente à operação imobiliária através de documentos particulares ou escrituras e, depois, promovem a realização do registo, evitando deslocações.

4. Que serviços organizados de acordo com o princípio do balcão único passam a existir? O que se pode fazer nestes serviços organizados de acordo com o princípio do “balcão único”?

Os vários tipos de “balcões únicos” que passam a poder existir são os seguintes:

a) Balcão único nos serviços de registo, com 2 modalidades

1.ª modalidade: balcão “Casa Pronta”

No mesmo balcão, pode realizar-se o acto por **documento particular (sem escritura)**, pagamento de impostos, registos imediatos, pedido de isenção de IMI, alteração da morada fiscal, envio das plantas do imóvel para as Finanças, etc.

2.ª modalidade: Documento particular autenticado e recepção imediata do pedido de registo

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **recepção imediata dos pedidos de registo**.

b) Balcão único nos cartórios notariais, com 2 modalidades

1.ª modalidade: Documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório para registo nas conservatórias.

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

2.ª modalidade: Escritura pública, seguida de envio obrigatório para registo nas conservatórias.

No mesmo balcão, o acto é praticado por **escritura pública**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

c) Balcão único nos advogados

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

d) Balcão único nas câmaras de comércio e indústria

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

e) Balcão único nos solicitadores

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

Nestes balcões únicos **junto das 5 entidades referidas** passa a poder **praticar-se a generalidade das operações imobiliárias ou prediais, incluindo os seguintes actos/operações:**

- Compra e venda;
- Hipoteca;
- Doação;
- Partilha;
- Contratos promessa com eficácia real;
- Pactos de preferência com eficácia real;
- Constituição ou modificação da propriedade horizontal;
- Constituição ou modificação do direito de habitação periódica;
- Cessão de bens aos credores;
- Consignação de rendimentos;
- Divisão de coisas comuns;
- Transacção extrajudicial;
- Mútuo de valor superior a 20.000€;
- Transmissão de créditos garantidos por hipoteca;
- Resolução de negócio jurídico sobre bens imóveis (ex., compra e venda, doação, etc);
- Outros factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão.

5. Que alternativas passam afinal a ter as pessoas e empresas que queiram comprar uma casa ou realizar uma operação imobiliária?

É criada a possibilidade de prestar serviço seguindo o **princípio do “balcão único” em 5 entidades: conservatórias/serviços de registo, advogados, câmaras de comércio e indústria, cartórios notariais e solicitadores.**

Os interessados em, por exemplo, vender uma casa podem dirigir-se à conservatória e realizar todas as operações através do balcão “Casa Pronta” ou, em alternativa, uma autenticação do documento particular do contrato de compra e venda e, imediatamente, pedir o registo.

Mesmo quando não se queira tratar de todos os assuntos junto dos serviços de registo, mantém-se o princípio do **balcão único**. Os **actos podem ser praticados junto das entidades que já hoje autenticam documentos: notários, advogados, solicitadores e câmaras de comércio e indústria. Em seguida, estas entidades ficam obrigadas a tratar os assuntos relativos ao registo dos imóveis** para os interessados.

Assim, as entidades que já hoje têm competência para autenticar documentos asseguram que o contrato corresponde à real vontade das partes e, depois, ficam obrigadas a promover o registo, assegurando-se o princípio do balcão único e dispensando deslocações à conservatória.

Exemplo: Comprador e vendedor de um imóvel podem dirigir-se a um notário, advogado, solicitador ou câmara de comércio e indústria, que autenticam o documento particular dessa venda. Em seguida, estes profissionais promovem o registo.

Finalmente, **os interessados têm sempre a opção de praticar os actos pela via tradicional, com utilização da escritura pública no cartório notarial. Também neste caso se passa a assegurar o princípio do balcão único**, pois o notário passa a estar obrigado a tratar dos assuntos relativos aos registos.

Em resumo, os cidadãos e empresas passam a ter as seguintes alternativas:

a) Balcão único nos serviços de registo, com 2 modalidades

1.ª modalidade: balcão “Casa Pronta”

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular (sem escritura)**, pagamento de impostos, registos imediatos, pedido de isenção de IMI, alteração da morada fiscal, envio das plantas do imóvel para as Finanças, etc.

2.ª modalidade: Documento particular autenticado e recepção imediata do pedido de registo

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **recepção imediata dos pedidos de registo**.

b) Balcão único nos cartórios notariais, com 2 modalidades

1.ª modalidade: Documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório para registo nas conservatórias.

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

2.ª modalidade: Escritura pública, seguida de envio obrigatório para registo nas conservatórias.

No mesmo balcão, o acto é praticado por **escritura pública**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

c) Balcão único nos advogados

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

d) Balcão único nas câmaras de comércio e indústria

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

e) Balcão único nos solicitadores

No mesmo balcão, o acto é praticado por **documento particular autenticado (sem escritura)**, seguido de **envio obrigatório** dos pedidos de registo, **evitando deslocações às conservatórias**.

6. Estes novos serviços organizados segundo o princípio do “balcão único” implicam que não se utilize a escritura pública?

Não. **Pode sempre ser utilizada a escritura pública**, se os interessados o quiserem.

A novidade é não serem obrigados a praticar os actos por escritura pública, pois passam a ter alternativas, se quiserem optar. Os actos e operações podem ser efectuadas através de documentos particulares, autenticados ou realizados perante uma autoridade pública, sem necessidade de o celebrar por escritura pública. Criam-se novas alternativas, que antes não existiam.

De qualquer forma, os cidadãos e empresas continuam a poder celebrar qualquer acto relativamente ao imóvel por escritura pública, no cartório notarial, com uma nova vantagem: o notário fica obrigado a promover o acto de registo, assim se assegurando o princípio do “balcão único” e evitando a deslocação à conservatória.

7. Quanto poupam os cidadãos e empresas com os serviços organizados segundo o princípio do “balcão único” junto destas 5 entidades?

Podem poupar até cerca de **121M€/ano**, em custos directos e indirectos.

Os cidadãos e empresas deixam de ser obrigados a realizar até **470.000 escrituras públicas/ano** e **eliminam-se centenas de milhar de deslocações às conservatórias**.

8. O que é o balcão “Casa Pronta”?

O balcão “Casa Pronta” é um balcão único que funciona nas conservatórias/serviços de registo. Permite a realização imediata de toda as operações necessárias à transmissão de um imóvel num único ponto de atendimento, de forma mais rápida, mais simples, mais barata e mais segura.

Permite praticar em balcão único, entre outros, os seguintes actos:

- a) A celebração do contrato por documento particular perante uma entidade pública;
- b) A realização imediata dos registos;
- c) O pagamento de impostos (ex: IMT);
- d) A verificação das licenças camarárias;
- e) O pedido de dispensa do IMI;
- f) A alteração da morada fiscal.

9. Onde está disponível o balcão “Casa Pronta”? E onde estará?

Está disponível em **83 postos**, cobrindo **78 municípios, 18 distritos e 8 capitais de distrito**. A partir de 1 de Janeiro de 2009, o balcão “Casa Pronta” terá cobertura nacional.

10. Quanto poupam os cidadãos e empresas com o balcão “Casa Pronta”, nos serviços de registo?

Podem poupar até cerca de **123M€/ano**, em custos directos e indirectos.

11. Que vantagens traz a eliminação da competência territorial das conservatórias de registo predial? E quando é eliminada essa competência territorial?

Qualquer interessado poderá praticar qualquer acto de registo em qualquer uma das **337 conservatórias de registo predial do país**, a partir de 1 de Janeiro de 2009. Até agora, só uma conservatória era a competente: a da situação do imóvel.

Os serviços ficam mais próximos dos **cidadãos e das empresas**, que **poupam em deslocações**. Além disso, passam a **poder escolher a conservatória que preste o melhor serviço** ou seja **mais rápida**.

Exemplo: Um residente em Braga e outro de Aveiro podem registar na conservatória de Faro uma compra e venda de um imóvel situado em Santarém.

12. Que documentos deixam de ser necessários/são eliminados para a prática de actos de registo?

Sempre que para instruir um acto de registo seja necessário um documento que esteja noutra conservatória, **deixa de ser necessário juntá-lo ao pedido.**

Exemplos:

- Antes, em certos casos, para realizar um registo de propriedade de um imóvel, era necessário juntar uma certidão do registo civil, para provar a alteração do estado civil, ou do regime matrimonial de bens. Deixa de ser necessário, a partir de 21 de Julho de 2008, apresentar as correspondentes certidões de nascimento ou de casamento.
- Antes, para realizar a actualização de um registo de propriedade de um imóvel na sequência da alteração da firma da sociedade proprietária, é necessário juntar uma certidão do registo comercial para provar a alteração da firma (nome) da sociedade. Deixa de ser necessário, a partir de 21 de Julho de 2008, apresentar essa certidão do registo comercial.
- Antes, para um procurador realizar um registo da aquisição de um imóvel é necessário juntar uma cópia da procuração, para comprovar os seus poderes de representação. A partir de 21 de Julho de 2008, passa a utilizar-se a procuração já arquivada num outro serviço de registo.

13. O que passa a poder fazer o cidadão ou a empresa se, para a realização de um registo na conservatória, for necessário um documento de outro serviço da Administração Pública?

Passa a poder exigir que seja a conservatória a solicitar esse documento.

A partir de 1 de Janeiro de 2009, sempre que se peça um registo para o qual seja necessário um documento de outro serviço da Administração Pública, o cidadão passa a poder exigir que a conservatória obtenha esse documento.

Exemplos:

- A conservatória passa a obter junto da Câmara Municipal a certidão do alvará de loteamento, necessária para o registo do licenciamento das operações de loteamento.
- A conservatória passa a obter a prova da autorização de utilização junto da câmara municipal, para o registo da transmissão de imóvel para um novo proprietário.
- A conservatória passa a obter junto das Finanças o documento matricial, quando este não esteja acessível para consulta electrónica.

14. O que passa a ter de fazer a conservatória para resolver o problema do cidadão ou da empresa, quando o pedido de registo tenha erros e se preveja a sua recusa?

A conservatória passa a poder resolver os problemas do pedido de registo num leque mais alargado de situações, evitando a recusa do acto e a necessidade de fazer novo pedido. Até agora a conservatória só podia resolver problemas que não fossem motivo de recusa do acto.

Exemplo:

- Um interessado quer registar a aquisição de um prédio que comprou mas, por lapso, não apresenta a certidão da escritura. Antes, o registo seria recusado.
- Com o novo regime, é permitida a junção da escritura no prazo de 5 dias, sem perda da prioridade obtida no momento do pedido.

15. Que actos de registo são eliminados por serem desnecessários?

São eliminados vários registos intermédios na transmissão da propriedade de prédios por herança.

Antes, se falecesse o proprietário de um prédio e os seus dois únicos filhos quisessem vendê-lo teriam que o registar primeiro em seu nome. A partir de 21 de Julho de 2008, o registo passa a poder ser efectuado directamente em nome daquele a quem for vendido o prédio. **Elimina-se o registo intermédio em nome dos herdeiros.**

Antes, se falecesse o proprietário de uma casa que não estivesse registada, os seus dois únicos filhos teriam de a registar em nome do falecido e, depois, em seu nome. Finalmente, teriam de registá-la em nome do herdeiro que ficasse com essa casa.

Com esta medida, **eliminam-se dois registos intermédios**: o registo intermédio em nome do falecido e o registo em nome dos titulares da herança. O **registo passa a poder ser directamente promovido em nome de quem adquira fique, definitivamente, com a casa.**

Além disto, **torna-se desnecessária a constante renovação de registos de acções.**

Até agora, quando os cidadãos e as empresas propunham certas acções em tribunal que envolvessem imóveis eram obrigados a efectuar sucessivos pedidos de registo enquanto essas acções judiciais não terminavam. No final do processo, tinham ainda de registar a decisão final do tribunal. **Isto sucedia porque os registos das acções caducavam ao fim de um certo tempo.**

Esta obrigação de renovação sucessiva de registos é eliminada e os cidadãos e as empresas vão deixar de ter que se dirigir às conservatórias para apresentar estes pedidos de registo.

Exemplo: Um cidadão propõe uma acção em tribunal relativa a um contrato-promessa de um imóvel que prometeu comprar. A partir desse momento, e enquanto a acção estivesse pendente, teria que se deslocar a uma conservatória de 3 em 3 anos para pedir a renovação do registo e apresentar uma certidão do tribunal a comprovar a pendência da acção. Teria ainda que pedir o registo da decisão final.

Com as medidas de simplificação agora aprovadas, os registos da acção não caducam e o tribunal está obrigado a comunicar a decisão final à conservatória. **Os cidadãos e as empresas deixam de ter que se deslocar à conservatória para renovar estes registos e para pedir o registo da decisão final.**

16. Que medidas são adoptadas para aumentar a segurança do registo predial?

O registo predial passa a ser directamente obrigatório.

Esta medida contribui de forma decisiva para o aumento da segurança jurídica nos negócios relativos a bens imóveis.

Antes, o registo era, apenas, indirectamente obrigatório. Ou seja, só podia ser praticado um acto relativo a um imóvel se ele estiver registado em nome do seu proprietário.

Exemplo:

Se alguém quisesse vender a sua casa teria de a registar previamente em seu nome.

O regime antigo criou insegurança jurídica porque há muitos prédios que não estão ainda registados em nome dos seus reais proprietários.

Com as medidas agora aprovadas, o registo passa a ter de ser obrigatoriamente realizado após a realização do negócio. Várias entidades como advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores passam a estar obrigadas a promover o registo relativamente aos actos que pratiquem, para evitar que seja o utente a ser onerado com esta obrigação. Assim, o utente não terá de se deslocar à conservatória/serviço de registos.

Para fomentar a actualização dos registos dos prédios, **até 2 de Dezembro de 2011 será gratuita** a prática de actos de registo relativos a operações imobiliárias (exemplo: compra e venda) anteriores à publicação do Decreto-Lei que aprova estas medidas de simplificação.

17. Para que serve o atendimento “Operações especiais de registos”?

O Decreto-Lei aprovado pelo Conselho de Ministro para simplificar, desmaterializar e eliminar actos e procedimentos no registo predial e actos conexos **prevê a criação de um atendimento personalizado para “Operações especiais de registos”.**

Pretende-se criar um atendimento que assegure um **tratamento especial e personalizado** para utentes que dele necessitem **devido ao volume e complexidade dos pedidos de registo e operações imobiliárias** que pretendam realizar.

Neste atendimento **“Operações especiais de registos” vai ser possível, através de um único pedido, efectuar diversos registos de uma vez só.**

Os registos serão feitos **mais rapidamente, evitando deslocações desnecessárias às conservatórias e proporcionando um tratamento personalizado** aos seus utilizadores.

Alguns **exemplos** de situações que podem ser tratadas nas “Operações especiais de registos”:

Exemplo 1: Uma sociedade funde-se com outra, adoptando um novo nome/firma (por exemplo, quando dois bancos se fundem, adoptando uma nova designação). **Nestes casos, torna-se necessário actualizar todos os registos pertencentes às duas sociedades relativos ao seu património (imóveis, automóveis, etc.).** Pode ser necessário actualizar centenas ou milhares de registos só por causa da mudança do nome do titular. **O atendimento “Operações especiais de registos” vai poder tratar de todas estas alterações de uma única vez, num único atendimento,** assim tornando a operação mais simples e rápida e simples.

Exemplo 2: No âmbito de uma operação de titularização de créditos pode ser necessário realizar muitos registos. Nestes casos, um atendimento que trate de todos os registos envolvidos na operação pode torná-la mais simples e evitar perdas de tempo no relacionamento com diferentes conservatórias.

Suponha-se que um banco, para se financiar, quer vender a outra instituição financeira os créditos que tenha em matéria de crédito à habitação, resultantes dos contratos de empréstimo que tenha celebrado com terceiros.

Nestes casos, **torna-se necessário actualizar todos os registos relacionados com esses créditos em nome do novo credor (por exemplo, hipotecas). Os registos das hipotecas podem ter de passar todos para a instituição financeira que adquiriu os créditos ao banco que os vendeu.** Nessa operação podem estar envolvidas milhares de alterações de registos, resultantes de **um único acto:** um contrato para titularização de créditos celebrado entre duas entidades. **O atendimento “Operações especiais de registos” vai poder tratar de todas estas alterações de uma única vez, num único atendimento.**

Exemplo 3: Uma entidade que tenha uma servidão para instalar redes de comunicação/oleodutos/gasodutos sobre milhares de prédios, pretende transferir essa servidão para uma nova entidade diferente.

A entidade que passa a beneficiar da servidão tem de pedir a alteração de milhares de registos, quando a transferência dessa servidão pode resultar de um único acto (um diploma legal, um contrato, etc.). **O atendimento “Operações especiais dos registos” pode tratar, de uma única vez, de todos estes milhares de alterações aos registos das servidões sobre os prédios envolvidos, reduzindo custos e burocracia.**

18. O atendimento “Operações especiais de registo” estará limitado a actos de registo predial?

Não existirá qualquer limitação. O atendimento especializado “Operações especiais de registos” vai ter competência para lidar **com pedidos de várias espécies de registos** (predial, comercial e automóvel) **e de qualquer parte do país.**

Exemplo: Um banco que pretenda alterar o seu nome pode, nas “operações especiais de registos” actualizar os registos dos seus automóveis, dos seus prédios e o registo comercial.

19. Onde vai funcionar o atendimento “Operações especiais de registo”?

Este atendimento vai funcionar em locais que permitam a prestação de um serviço personalizado. Os seus serviços poderão estar junto de entidades públicas ou privadas ou funcionar como serviços autónomos.

20. Quais os preços dos serviços prestados nas “Operações especiais de registo”?

Os preços pela utilização do serviço “Operações especiais de registo” serão divulgados oportunamente. A sua utilização por utentes que necessitem de registos que, devido à sua complexidade ou dimensão, aconselhem a sua utilização, será incentivada através dos preços praticados.

21. Quais os serviços *on-line* de registo predial que poderão estar disponíveis através da Internet? E a partir de quando?

A partir de 1 de Janeiro de 2009 serão disponibilizados os seguintes serviços *on-line*:

a) Registo predial *on-line*

A partir de 1 de Janeiro de 2009 será possível promover por via electrónica certos actos de registo predial.

Assim, no sítio na Internet www.predialonline.mj.pt, gerido pelos serviços do Ministério da Justiça será possível pedir o registo, pagar os emolumentos e proceder ao suprimento de deficiências do processo de registo.

b) Certidão *on-line* do registo predial

A partir de 1 de Janeiro de 2009, estará disponível um serviço de valor acrescentado: a Certidão *on-line*.

Passa a permitir-se o acesso à informação, permanentemente actualizada e com valor de certidão, no sítio na Internet www.predialonline.mj.pt, gerido pelo Ministério da Justiça.

Enquanto a certidão estiver *on-line*, nenhuma entidade pública ou privada poderá exigir de quem pagou este serviço uma certidão em papel. Ficarà obrigada a consultar o *site*.

Deixarão de se exigir constantemente novas certidões e fotocópias.

Trata-se de um serviço muito relevante, uma vez que são emitidas 1 milhão de certidões de registo predial/ano.

22. O que é a certidão *on-line* do registo predial? Que vantagens tem?

A partir de 1 de Janeiro de 2009, estará disponível um serviço de valor acrescentado: a Certidão *on-line*.

Passa a permitir-se o acesso à informação, permanentemente actualizada e com valor de certidão, através do sítio na Internet www.predialonline.mj.pt, gerido pelo Ministério da Justiça.

Enquanto a certidão estiver *on-line*, nenhuma entidade pública ou privada poderá exigir de quem pagou este serviço uma certidão em papel. Ficarà obrigada a consultar o sítio na Internet www.predialonline.mj.pt.

Deixarão de se exigir constantemente novas certidões e fotocópias.

Trata-se de um serviço muito relevante, uma vez que são emitidas 1 milhão de certidões de registo predial/ano.

23. O que é o serviço de preferências *on-line*? Que vantagens tem?

Muitas vezes, para vender uma casa, é necessária dar a preferência na venda a várias entidades públicas (IGESPAR, câmaras municipais), o que é frequente quando o imóvel esteja classificado ou esteja numa área crítica de recuperação ou reconversão urbanística. Para isso, é frequente que o vendedor tenha de se deslocar a estas várias entidades públicas e obter várias certidões de que elas não pretendem exercer esse seu direito de preferência na compra do imóvel.

Com o serviço de preferências *on-line* associado ao balcão “Casa Pronta” tudo fica mais simples. Para dar preferência, basta que o vendedor da casa insira uma única vez e por via electrónica os dados da venda, em www.casapronta.mj.pt. As entidades públicas com direito de preferência passaram a ter de manifestar a intenção de exercer a preferência no *site*.

O vendedor deixa de ter de comunicar a várias entidades, por vias diferentes, a venda da casa (exemplos: Autarquias, IGESPAR) e a ter de obter uma certidão de que essas entidades não pretendem exercer o direito de preferência.

Este sistema já está disponível nos locais onde existe o balcão “Casa Pronta”, no sítio www.casapronta.mj.pt.

Será alargado a todo o país em 1 de Janeiro de 2009.

24. O que se faz para tornar os preços do registo predial mais transparentes e claros?

Os cidadãos e as empresas passam a beneficiar de preços **mais baixos, com maior possibilidade de escolha entre os diversos balcões únicos**: i) Balcão “Casa Pronta”, nos serviços de registo/conservatórias e ii) outros serviços prestado sob o modelo de “balcão único” por advogados, câmaras de comércio e indústria, notários, serviços de registo/conservatórias e solicitadores.

Os preços também passam a ser **mais transparentes, porque passam a ser únicos**. Antes, o preço resultava de várias parcelas avulsas, incompreensíveis para os cidadãos e empresas (inscrições, descrições, averbamentos, certidões, emolumentos pessoais, etc.). Era muito difícil conhecer os preços das operações antes de elas se realizarem. E era muito difícil conhecer porque razão foi cobrado um determinado preço. **Com estas medidas, o preço passa a incluir diversos itens que eram cobrados em separado. Os cidadãos e as empresas passam a ter condições para saber previamente qual o preço das operações que pretendem realizar.**

Também foram aprovadas **reduções significativas de preços**, como nos seguintes exemplos:

a) Compra e venda com hipoteca (compra e venda com financiamento bancário)

Antes, **pela “via tradicional”**, uma compra e venda com hipoteca custava, **em média, cerca de € 947+impostos**. Este preço podia variar, designadamente porque envolvia o pagamento de várias parcelas diferentes como certidões em conservatórias, escrituras notariais, certidões notariais, emolumentos pessoais, registos, etc.

Com as novidades em matéria de preços, a compra e venda com hipoteca poderá ser praticada em diversos balcões únicos, com os seguintes preços:

i) Balcão Casa Pronta, nas conservatórias/serviços de registo: **preço fixo de €600+impostos (redução de €50 face ao preço praticado até 21 de Julho de 2008)**. Trata-se de uma **redução de cerca de 36% face aos custos da “via tradicional”**.

ii) Outros serviços prestados em modelo de “balcão único” por advogados, câmaras de comércio e indústria, conservatórias/serviços de registo, notários e solicitadores:

O preço praticado nas **conservatórias/serviços de registo** será um **preço fixo de €650+impostos**. Os preços praticados por **advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores dependerão destas entidades**.

b) Compra e venda (compra e venda sem financiamento bancário)

Antes, **pela “via tradicional”**, uma compra e venda custava, **em média, cerca de € 513+impostos**. Este preço podia variar, designadamente porque envolvia o pagamento de várias parcelas diferentes como certidões em conservatórias, escrituras notariais, certidões notariais, emolumentos pessoais, registos, etc.

Com as novidades em matéria de preços, a compra e venda poderá ser praticada em diversos balcões únicos com os seguintes preços:

i) **Balcão Casa Pronta**, nas conservatórias/serviços de registo: **preço fixo de €300+impostos (redução de €50 face ao preço praticado até 21 de Julho de 2008)**. Trata-se de uma **redução de cerca de 46% face aos custos da “via tradicional”**.

ii) **Outros serviços prestados em modelo de “balcão único” por advogados, câmaras de comércio e indústria, conservatórias/serviços de registo, notários e solicitadores:**

O preço praticado nas **conservatórias/serviços de registo** será um **preço fixo €350+impostos**. Os preços praticados por **advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores** dependerão destas entidades.

c) Hipoteca (pode ser necessária quando se contrai um empréstimo)

Antes, **pela “via tradicional”**, uma hipoteca custava, **em média, cerca de €510+impostos**. Este preço podia variar, designadamente porque envolvia o pagamento de várias parcelas diferentes como certidões em conservatórias, escrituras notariais, certidões notariais, emolumentos pessoais, registos, etc.

Com as novidades em matéria de preços, a hipoteca poderá ser praticada em diversos balcões únicos com os seguintes preços:

i) **Balcão Casa Pronta**, nas conservatórias/serviços de registo: **preço fixo de €300+impostos (redução de €50 face ao preço praticado até 21 de Julho de**

2008). Trata-se de uma **redução de cerca de 41% face aos custos da “via tradicional”**.

ii) **Outros serviços prestados em modelo de “balcão único” por advogados, câmaras de comércio e indústria, conservatórias/serviços de registo, notários e solicitadores:**

O preço praticado nas **conservatórias/serviços de registo** será um **preço fixo de €350+impostos**. Os preços praticados por **advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores** dependerão destas entidades.

d) Transferência de hipoteca (necessária quando se transfere um crédito à habitação para outro banco)

Antes, **pela “via tradicional”**, uma transferência de hipoteca custava, **em média, cerca de €510+impostos**. Este preço podia variar, designadamente porque envolvia o pagamento de várias parcelas diferentes como certidões em conservatórias, escrituras notariais, certidões notariais, emolumentos pessoais, registos, etc.

Com as novidades em matéria de preços, a transferência de crédito poderá ser praticada em diversos balcões únicos com os seguintes preços:

i) **Balcão Casa Pronta**, nas conservatórias/serviços de registo: **preço fixo de €300+impostos (redução de €50 face ao preço praticado até 21 de Julho de 2008)**. Trata-se de uma **redução de cerca de 41% face aos custos da “via tradicional”**.

ii) **Outros serviços prestados em modelo de “balcão único” por advogados, câmaras de comércio e indústria, conservatórias/serviços de registo, notários e solicitadores:**

O preço praticado nas **conservatórias/serviços de registo** será um **preço fixo de €350+impostos**. Os preços praticados por **advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores** dependerão destas entidades.

e) Loteamento

Antes, o registo de um loteamento com 10 fracções custava, **em média, cerca de €473**. Envolve o pagamento de várias parcelas diferentes como averbamentos à descrição, inscrições, certidões, etc.

Com as novidades em matéria de preços, este loteamento poderá ser praticado nos serviços de registo e nas conservatórias **com o preço fixo de €250**.

Trata-se de uma redução de preços de cerca de 47%.