



Simplificação dos processos de transmissão, oneração e de registo de imóveis

CATARINA ESGAIO
Consultora da Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas



Com a continuação da introdução de medidas no âmbito do denominado programa «Simplex», surge-nos uma nova alteração, promovida pelo Ministério da Justiça, que cria um procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis em atendimento único.

Esta alteração tem como objectivos a eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis e a possibilidade de realizar todas as operações e actos necessários num único balcão, perante um único atendimento.

Há um intuito evidente nesta medida de uma forte redução dos custos associados a deslocações e tempo despendido pelos cidadãos e empresas, juntamente com uma redução das taxas cobradas.

Serão assim eliminadas formalidades no processo de compra de casa e noutros negócios jurídicos relacionados com a transmissão e oneração de imóveis, através da utilização intensiva de meios de comunicação electrónica e da Internet.

Destes modo, deixa de ser necessária a obtenção de certidões de registo civil e comercial junto de outras conservatórias, a obtenção de certidões relativas às licenças e actos camarários, passando a ser celebrado o contrato na conservatória de registo predial da área da situação do prédio, dispensando-se a

escritura pública e a inerente deslocação ao cartório notarial.

Aplica-se este procedimento especial aos seguintes negócios jurídicos:

- negócios de compra e venda de imóveis;
- contratos mútuos e demais contratos de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança;
- hipotecas;
- sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário.

Não é aplicável este procedimento:

- à aquisição e oneração de prédios mistos;
- de prédios urbanos formados, no próprio acto, a partir de outros, por fraccionamento ou emparcelamento;
- de prédios descritos em várias conservatórias.

Cria-se, então, um “balcão único”, com atendimento presencial único, nas conservatórias e suas extensões, onde os interessados podem praticar todos os actos do processo de compra de casa e outros negócios jurídicos conexos.

Neste “balcão único”, além de se efectuar a celebração do contrato de alienação ou oneração de um imóvel perante um oficial público, também se pode realizar o pagamento dos impostos devidos, como o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMI), a execução imediata de todos os registos, a solicitação da alteração da morada

fiscal e ainda o pedido de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), relativo a habitação própria e permanente.

Existirá ainda a possibilidade deste procedimento de transmissão, oneração e registo de imóveis ser realizado com marcação prévia, sendo sujeita a agendamento a data de realização do negócio jurídico, podendo esta marcação prévia ser promovida por via electrónica, por telefone ou solicitada ao balcão dos serviços competentes, não podendo ser marcada a realização do negócio para uma data anterior a cinco dias úteis após a data do pedido de marcação.

Quando se opta por realizar esta marcação prévia, todos os documentos necessários para a realização do negócio jurídico e para a efectivação dos registos (por exemplo, caderneta predial ou certidão matricial) devem ser disponibilizados aos serviços competentes, pelo menos, três dias úteis antes da data marcada para a celebração do negócio. Se se processar o envio destes documentos em suporte electrónico, não ficará, no entanto, dispensada a apresentação dos documentos originais no dia da realização dos actos.

No final de todo o processo deve ser entregue aos interessados que o solicitem, de imediato e gratuitamente, pelo serviço de registo competente, uma certidão dos títulos elaborados e dos registos em vigor sobre o prédio,

bem como os documentos comprovativos do pagamento dos encargos devidos.

A prova do registo pode ser efectuada através da disponibilização da informação constante da certidão de registo, em sítio na Internet.

Surge, assim, a par destas medidas, a “certidão online do registo predial”, que não é mais do que a disponibilização em suporte electrónico e permanentemente actualizado, em sítios da Internet, da reprodução dos registos em vigor, respeitantes a prédio descrito no registo predial, que constitui prova do registo perante uma entidade requerente.

O pedido desta certidão online pode ser efectuado através do endereço www.casapronta.mj.pt, sendo posteriormente disponibilizado ao requerente do pedido um código de acesso que permite a visualização da certidão online, estando esta disponível pelo prazo de um ano, no mesmo sítio da Internet.

Todo este processo terá um período experimental, até dia 31 de Dezembro de 2007, e está a sua realização disponível, por enquanto, apenas em alguns serviços, podendo assim ser analisadas e contornadas algumas dificuldades que deste processo possam advir, principalmente nesta fase inicial, em que será posto à prova todo o procedimento de comunicação e cruzamento de dados entre as diversas entidades envolvidas.