

NOTA INFORMATIVA

DIREITO IMOBILIÁRIO

PLMJ

AMPEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

REGISTO ELECTRÓNICO OBRIGATÓRIO DE PROCURAÇÕES IRREVOGÁVEIS (REGULAMENTAÇÃO) – DECRETO REGULAMENTAR N.º 3/2009, DE 3 DE FEVEREIRO –

Foi recentemente aprovado o Decreto Regulamentar n.º 3/2009, de 3 de Fevereiro, que veio regulamentar os termos e condições em que deve cumprida a obrigatoriedade de promoção de registo, por via electrónica, de procurações irrevogáveis que contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis – uma das medidas de combate à corrupção aprovadas pela Lei n.º 19/2008, de 21 de Abril.

Está aqui em causa a criação, no âmbito do Ministério da Justiça, de uma base de dados destinada a organizar e manter actualizada a informação respeitante às procurações outorgadas, em especial a relativa às procurações irrevogáveis que contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis.

Presidiu à referida medida o objectivo de disponibilizar às autoridades competentes meios adicionais para o combate de fenómenos de corrupção - desde logo os associados à utilização de procurações irrevogáveis para transacções imobiliárias – e, acessoriamente, para a verificação dos poderes dos representantes que utilizem procurações em negócios jurídicos.

Em especial, a regulamentação agora aprovada determina que:

(i) No que respeita a procurações cujo registo electrónico seja obrigatório (justamente as procurações irrevogáveis que contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis), a produção de efeitos daquelas depende do respectivo registo, sendo igualmente obrigatório o registo electrónico da sua extinção, quando ocorra;

(ii) Quando obrigatório, o registo electrónico de procurações ou sua extinção deverá ser promovido pela própria entidade perante a qual a procuração seja outorgada ou titulada a extinção, no próprio dia, ou no dia útil imediato, a contar da data da outorga ou da titulação;

(iii) Quando facultativo (o que acontece com todas as demais procurações celebradas por escrito), o registo electrónico poderá ser promovido quer pelo mandante, quer pelo mandatário, quer pela entidade perante a qual a procuração seja outorgada ou que reconheça as respectivas assinaturas;

(iv) O registo procurações deverá ser sempre promovido junto do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., por transmissão electrónica de dados e de documentos e através de sítio da Internet – em termos a definir por portaria – o qual deverá permitir, designadamente (i) a indicação da data da outorga da procuração ou da sua extinção, (ii) a certificação da data e da hora em que o pedido de registo foi concluído, (iii) o envio electrónico dos documentos necessários para promover o respectivo registo e (iv) a realização do registo de forma automática e por meios electrónicos, sem necessidade de validação ou concretização do mesmo por meios humanos;

(v) Por cada registo de procuração deverá ser disponibilizado um comprovativo com menção do código de identificação atribuído ao documento, o qual deverá ser enviado por e-mail e, sempre que possível, por *short message service* (sms) à entidade que procedeu ao registo e aos sujeitos que constam da procuração.

Para além da possibilidade de acesso pelo próprio titular através do código de identificação do documento de registo, poderão aceder à informação constante da base de dados das procurações os Magistrados Judiciais, no exercício das suas funções, assim como os órgãos de polícia criminal e quaisquer outras entidades públicas com competência de investigação criminal e de combate à criminalidade económico-financeira, sendo sempre acautelados os interesses com tutela constitucional e os direitos decorrentes da Lei de Protecção de Dados Pessoais.

O diploma prevê, finalmente, que o incumprimento das obrigações de registo considerado obrigatório como acima referido, gera responsabilidade disciplinar para a entidade obrigada a promovê-lo, nos termos definidos no Estatuto do Notariado.

Cumprir notar que, com excepção do disposto nos n.ºs 1 e 2 do seu artigo 2º (registo obrigatório da outorga ou extinção de procurações irrevogáveis que contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis), que entra em vigor já no próximo dia 31 de Março de 2009, o Decreto Regulamentar n.º 3/2009, de 3 de Fevereiro, só será aplicável a partir de 30 de Junho de 2009.

Porto, 28 de Fevereiro de 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no serviço ao Cliente” - Client Choice - International Law Office, 2008

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano” - IFLR Awards 2006 & Who’s Who Legal Awards 2006, 2008

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre o assunto contacte Dra. Rita Moutinho da Costa - tel.: (+351) 22 607 47 00; e.mail: rmc@plmj.pt,

Escritórios Locais: Lisboa, Porto, Faro e Coimbra, Açores, Guimarães e Viseu (em parceria)

Escritórios Internacionais: Angola, Moçambique, Brasil e Macau (em parceria)

www.plmj.com