

NOTA INFORMATIVA



PLMJ

Advogamos com Valor

Novembro de 2010

DIREITO IMOBILIÁRIO

MAIS SIMPLEX...

No âmbito do plano de simplificação de procedimentos e de redução de custos estabelecido pelo programa SIMPLEX 2007, havia já sido criado, através do Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho, o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único.

O referido procedimento tinha dois objectivos principais: a eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis e a possibilidade de realização de todas as operações e actos necessários num balcão (e atendimento) único.

Assim, por um lado, eliminaram-se formalidades no processo de compra de casa e noutros negócios jurídicos relacionados com a transmissão e oneração do imóvel, designadamente mediante tornando desnecessário o envio em separado de informação a diversas pessoas colectivas públicas e empresas públicas para efeito de exercício do direito de preferência, a obtenção de certidões de registo civil e comercial junto de outras conservatórias, a obtenção de certidões relativas às licenças e actos camarários e permitindo que o contrato passe a ser celebrado na conservatória de registo, dispensando-se a escritura pública e a inerente deslocação ao cartório notarial.

Por outro lado, criou-se um «balcão único» onde, em atendimento

presencial único, nas conservatórias de registo e suas extensões, os interessados passaram a poder praticar todos os actos que um processo de compra de casa e outros negócios jurídicos conexos implicam. Consequentemente, num único posto de atendimento passou a ser possível efectuar a generalidade das operações e actos necessários à compra de casa (por exemplo, a celebração do contrato de alienação ou oneração do imóvel perante um oficial público, o pagamento dos impostos devidos, como o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, a obtenção da realização imediata de todos os registos, a solicitação da alteração da morada fiscal e da isenção do imposto municipal sobre imóveis), evitando-se deslocações e custos associados.

O referido procedimento aplicava-se aos actos de compra e venda, mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito (com hipoteca, com ou sem fiança), hipoteca, sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário, dação em pagamento, doação e permuta.

Com a entrada em vigor, no passado dia 11 de Novembro, da Portaria n.º 1167/2010, de 10 de Novembro (“Portaria”), o referido procedimento foi alargado à constituição de propriedade horizontal, à modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, ao mútuo e demais contratos de crédito

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who's Who legal Awards 2006, 2008, 2009, 2010

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”

ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”

Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™

Human Resources Suppliers 2007

PLMJ

e de financiamento (com hipoteca, com ou sem fiança).

No que aos contratos de mútuo se refere, e apesar de a Portaria não ser clara a esse respeito, parece-nos que o legislador se quer referir aos contratos de mútuo entre particulares, ou entre um comerciante e um particular, regulados no artigo 1143.º do Código Civil.

Assim, para os contratos de mútuo (e demais contratos de crédito e de financiamento) celebrados entre

particulares, ou entre um comerciante e um particular, cujo valor seja superior a € 20.000,00 (vinte mil euros), passa a ser dispensada a celebração de escritura pública.

Está fora do âmbito de aplicação da presente Portaria o mútuo de natureza mercantil celebrado entre comerciantes, independentemente do seu valor, para o qual a lei admite a liberdade dos meios de prova e de forma (cfr. artigo 396.º do Código Comercial).

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 reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Maria Santa Martha**-maria.santamartha@plmj.pt
