
PARECER DO SMMP - CASA PRONTA

1. O Governo solicitou a emissão de parecer sobre o anteprojecto de Decreto-Lei que cria o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, denominado “**Casa Pronta**” e altera o Código de Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de Julho.

O SMMP entende pronunciar-se sobre o anteprojecto supra mencionado, tendo em conta a relevância que a acção do Notariado e do Registo Predial têm na segurança jurídica do nosso sistema legal.

2. Um sistema de Registo Predial fiável diminui a litigiosidade, protege os titulares de direitos reais, facilita a realização de negócios jurídicos e tem inegáveis benefícios do ponto de vista económico.

A falta de credibilidade de um sistema de Registo Predial pode traduzir-se na diminuição do investimento imobiliário, com as inerentes consequências no sector bancário e da construção, bem como no arrecadamento de receitas fiscais.

No momento actual, de acordo com o artigo 875º do Código Civil o contrato de compra e venda de imóveis só é válido se for celebrado por escritura pública.

A escritura pública só pode ser efectuada por um licenciado em Direito com especial preparação para o efeito, equidistante das partes e com prerrogativa pública de controlo da legalidade, o Notário.

O Notário controla a legalidade dos actos e só celebra a escritura pública se a mesma não enfermar de vícios que tornem o negócio nulo (artigo 11º, nº2, alínea a) do Estatuto do Notariado).

Este controlo da legalidade dos actos impede a realização de negócios nulos, o que faz diminuir a litigiosidade.

Após este controlo da legalidade existe um segundo controlo por parte da conservatória do Registo Predial competente que verifica a viabilidade do pedido de registo em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando entre outros a validade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos, designadamente se o negócio jurídico titulado pela escritura pública foi celebrada de acordo com a legalidade (artigo 68º do Código de Registo Predial).

O sistema vigente entre nós denomina-se de princípio do duplo controlo de legalidade e é aceite pela comunidade jurídica como um sistema que permite um controlo eficaz da legalidade dos actos.

Neste momento, na generalidade dos casos, antes de os actos serem inscritos no Registo Predial são verificados por dois licenciados em Direito (em dois momentos distintos), o que permite que o conservador do Registo Predial detecte eventuais falhas que tenham escapado ao controlo do Notário.

3. O anteprojecto ora em apreciação visa abandonar o duplo controlo da legalidade, designadamente o controlo notarial obrigatório da legalidade.

No futuro a inscrição de actos como a compra e venda, doações, mútuo com hipoteca ou hipoteca referentes a prédios urbanos poderão ser efectuados directamente no Registo Predial, sem necessidade de escritura pública prévia, cfr. Artigos 1º a 3º do anteprojecto.

Com o novo regime previsto no anteprojecto, o controlo da legalidade passará somente a ser efectuado nas Conservatórias do Registo Predial em alguns negócios jurídicos extremamente relevantes, como por exemplo, a compra e venda de imóveis.

Se a passagem do duplo controlo da legalidade para um único controlo já é questionável (um único controlo é menos eficaz do que dois controlos efectuados por dois técnicos diversos), não podemos deixar de questionar a possibilidade desse, agora o único, controlo dos actos poder ser apenas efectuado por um funcionário de uma Conservatória do Registo Predial que nem sequer seja licenciado em Direito, cfr. Artigo 8º, nº 5 do Anteprojecto.

4. Em suma, com o anteprojecto ora em análise, o Governo admite que um negócio jurídico tão importante como a aquisição de um imóvel (que pode envolver vários milhões de Euros) possa ser inscrita no Registo Predial, sem que exista o controlo da legalidade por parte de qualquer licenciado em Direito.

De acordo com o disposto no artigo 8º, nº 2 do Estatuto do Notariado é vedado ao Notário autorizar os seus trabalhadores a realizarem escrituras públicas e todos os actos em que seja necessário interpretar a vontade dos interessados ou esclarecê-los juridicamente, estabelecendo o princípio de que os actos em que é necessária uma maior competência técnica são insusceptíveis de serem delegados.

É difícil de compreender que no Estatuto do Notariado e na vigência de um sistema de duplo controlo da legalidade o legislador não tenha permitido que os Notários pudessem delegar competências nos seus colaboradores para a realização de escrituras públicas e, no futuro, o presente anteprojecto admita que um Conservador do Registo Predial possa efectuar uma delegação de poderes que permita a realização de um acto similar a uma escritura pública, acto esse que será registado pela mesma pessoa e sem qualquer controlo por parte do Conservador.

A linha de reformas seguida pelo Governo vai no sentido de negar a importância do princípio do duplo controlo da legalidade e da actividade notarial e registral.

É de salientar que, recentemente, a desvalorização do princípio já elencado e a consagração de um novo regime legal, no que diz respeito ao regime do registo comercial (Decreto-Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março), conduziu à falta de credibilidade deste tipo de registo em apenas 6 meses.

Um regime que foi considerado seguro durante largos anos foi destruído em poucos meses, pela falta de controlo dos actos que foram inscritos no mesmo.

Em poucos meses foram registados actos nulos e ilegais em catadupa nas Conservatórias do Registo Comercial, fruto do abandono do antigo sistema de duplo controlo da legalidade (situação que o SMMP tinha advertido previamente que iria acontecer).

Falamos do novo regime da transmissão de quotas das sociedades comerciais que passou a ser feito meramente por depósito, tendo os oficiais de registo competência própria para os efectuar, nos termos das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março.

O Governo, ao aperceber-se da situação que criou, revogou inclusivamente a presunção derivada do registo comercial quanto aos registos efectuados por depósito (entre eles o registo da transmissão de quotas) – através da revogação do nº 2 do artigo 11º do Código de Registo Comercial pelo Decreto-Lei nº 8/2007, de 17 de Janeiro – por forma ao Estado se poder eximir de eventuais responsabilidades.

Neste momento o Estado já não estabelece qualquer presunção derivada do registo aos titulares de quotas que se encontram inscritos, sendo mesmo de questionar qual a função de um registo comercial que dá publicidade a actos ilegais.

Merecem-nos igualmente reservas a consagração num diploma legal de um preceito como o previsto no artigo 2º, nº1, alínea f) do anteprojecto.

Na nossa óptica, por uma questão de transparência, os negócios jurídicos que serão abarcados pelo regime previsto no anteprojecto deveriam encontrar-se totalmente elencados no artigo 2º e não ser definidos posteriormente por portaria.

O anteprojecto visa estabelecer um regime jurídico excepcional para alguns negócios jurídicos cujo regime jurídico de celebração se encontra consagrado no Código Civil e no Código do Notariado.

Por esta razão, não nos parece correcto definir regimes excepcionais aos consagrados no Código Civil através de uma portaria.

O modo como se encontra formulada a alínea f) do artigo 2º, permitiria inclusivamente a redacção do artigo mencionado unicamente nos seguintes termos “ o regime jurídico previsto no presente Decreto-Lei aplica-se aos negócios jurídicos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da Justiça”.

5. Por último, a adopção do regime do notário-conservador encerra riscos de carácter prático para os quais importa alertar.

Caso as alterações não sejam acompanhadas dos meios necessários, poderemos assistir à destruição da actividade notarial e à paralisação das Conservatórias do Registo Predial.

Neste momento, existem conservatórias que demoram vários meses a efectuar uma inscrição, sendo certo que apenas se debruçam sobre a apreciação de negócios jurídicos já efectuados através de escritura pública e não procedem à formalização dos mesmos, o que passará a suceder após a aprovação do diploma ora em análise.

A atribuição de novas competências às conservatórias poderá implicar que, além do mais, se agudizem os atrasos com prejuízo claro para o cidadão.

Lisboa, 8 de Junho de 2007
**A Direcção do
Sindicato dos Magistrados do Ministério Público**