



SIMPLIFICAÇÃO DO REGISTO PREDIAL e ACTOS CONEXOS para o MERCADO IMOBILIÁRIO

Perguntas & Respostas

5 de Janeiro de 2009

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, enquanto as restantes entraram em vigor no dia 1 de Janeiro de 2009. As medidas que entraram em vigor a 1 de Janeiro de 2009 são as seguintes:

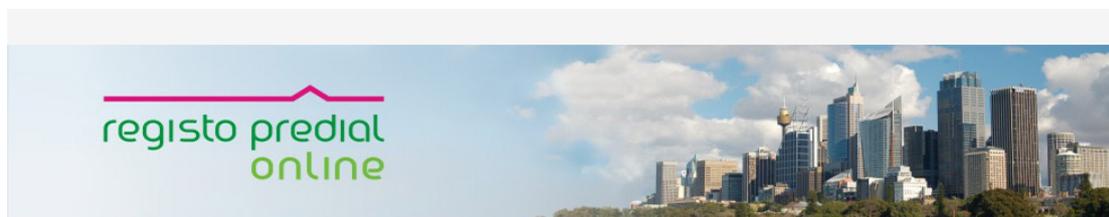
- a) Disponibilização de serviços em perfil de “balcão único” junto de 5 entidades;
- b) Prática de actos de registo predial pela Internet;
- c) Disponibilização de uma Certidão Permanente de registo predial on-line;
- d) Eliminação da competência territorial das conservatórias/serviços de registo do registo predial;
- e) Obtenção de documentos de outro serviço da administração pública pela conservatória/serviço de registo;
- f) Possibilidade de envio, por via electrónica, de toda a informação necessária para o exercício do direito de preferência por entidades públicas.

2. Quais as 7 novidades em matéria de simplificação do registo predial e actos conexos que entraram em vigor a 1 de Janeiro de 2009?

1.ª novidade: Abertura de balcões únicos em 5 entidades

Desde 1 de Janeiro de 2009, estão criadas todas as condições legais e tecnológicas para que as conservatórias/serviços de registo, os advogados, as câmaras de comércio e indústria, os notários e os solicitadores prestem serviços em regime de “balcão único”, no âmbito de operações imobiliárias.

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 quatro medidas que entraram igualmente em vigor em 1 de Janeiro de 2009.

Em primeiro lugar, **deixou 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.

Em segundo lugar, para **evitar a deslocação às conservatórias**, os **advogados, as câmaras de comércio e indústria, os notários e os solicitadores passaram a ter de promover o registo**, quando intervenham em actos relativos a imóveis.

Em terceiro lugar, estas entidades poderão **cumprir as formalidades fiscais relacionadas com a aquisição do imóvel ou outros negócios imobiliários através da Internet (IMT e selo)**.

Finalmente, foi criado um elemento de segurança adicional para os serviços disponibilizados nestes “balcões únicos”. **Estas entidades realizarão um depósito electrónico dos documentos relativos ao acto praticado por documento particular autenticado, cuja consulta é possível.**

Assim, desde 1 de Janeiro passaram a poder existir os seguintes tipos de “balcões únicos”:

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 147 postos de atendimento, abrangendo 139 municípios, 18 distritos, 9 capitais de distrito e as regiões autónomas dos Açores e da Madeira. O balcão “Casa Pronta” vai continuar a ser progressivamente alargado, durante o ano de 2009, a todo o território nacional.



Desde 1 de Janeiro de 2009, com a eliminação da competência territorial das conservatórias de registo predial, o balcão “Casa Pronta” passou a ter cobertura nacional. Assim, os cidadãos e empresas passam a poder realizar a compra e venda de imóveis, com ou sem recurso a financiamento bancário, em qualquer posto de atendimento “Casa Pronta”, independentemente da localização do imóvel.

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 ser possível, desde 1 de Janeiro de 2009, praticar, entre outros, os seguintes actos:

- Compra e venda;
- Hipoteca;
- Doação;
- Partilha;
- 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.
- Constituição ou modificação da propriedade horizontal;
- Constituição ou modificação do direito de habitação periódica (*time-sharing*).

2.ª novidade: Registo predial *on-line*

Desde 1 de Janeiro de 2009 passou a ser possível **promover por via electrónica todos os actos de registo predial.**



Assim, no sítio na Internet www.predialonline.mj.pt, gerido pelos serviços do Ministério da Justiça, é possível pedir o registo, pagar os emolumentos e proceder ao suprimento de deficiências do processo de registo. Assim, **advogados, câmaras de comércio e indústria, os notários e os solicitadores passam a poder promover o registo através da Internet, em www.predialonlinemj.pt, evitando-se deslocações às conservatórias/serviços de registo.**

Os preços do registo predial têm, na generalidade das situações, um **desconto de 20%** se forem promovidos através da Internet, desde que não sejam realizados registos provisórios.

3.ª novidade: Certidão Permanente de Registo Predial

Desde 1 de Janeiro de 2009, está disponível um serviço de valor acrescentado para os cidadãos, empresas e profissionais que realizem operações imobiliárias: a **Certidão Permanente de Registo Predial, disponível através da Internet em www.predialonline.mj.pt.**

A **Certidão Permanente de Registo Predial** consiste na disponibilização através da Internet, em www.predialonline.mj.pt, de uma certidão permanentemente actualizada sobre um determinado imóvel, com todos os registos e pedidos de registo que se encontrem em vigor e pendentes. Nenhuma entidade pública ou privada a quem seja entregue o código de acesso à certidão permanente de registo predial pode exigir a entrega de uma certidão do registo predial, em papel. Ficará obrigada a consultar o sítio www.predialonline.mj.pt, gerido pelo Ministério da Justiça.

Com esta medida, deixarão de se exigir constantemente novas certidões e fotocópias. Trata-se de um serviço muito relevante, uma vez que **são emitidas mais de 1 milhão de certidões de registo predial/ano.**

A Certidão Permanente é também muito mais barata.

Uma certidão em papel custa 30€, enquanto que a certidão permanente de registo predial, nuns casos é **gratuita e, noutros, custa apenas 6€, o que equivale a uma redução de 80%.**



Assim:

- **O acesso à Certidão Permanente é gratuito quando seja promovido um acto de registo predial através da Internet sobre esse prédio**, no prazo de validade dessa certidão permanente. Neste caso, os 6€ pagos quando foi pedida a Certidão Permanente são descontados no preço do registo.

- Quando o acesso à Certidão Permanente não originar um pedido de registo predial através da Internet, o seu custo é de 6€, o que significa uma redução de 80% face ao custo da certidão de registo predial em papel.

O **pedido de Certidão Permanente de registo predial pode igualmente ser feito nos balcões das conservatórias**, que fornecerão ao interessado o código para visualizar a informação pedida no seu computador, através da Internet. Neste caso, **custará 15€**.

4.ª novidade: Eliminação da competência territorial das conservatórias

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

Desde 1 de Janeiro de 2009, **qualquer interessado pode 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.

5.ª novidade: Novos serviços com valor acrescentado - a conservatória/serviço de registo passa a obter os documentos de outro serviço da Administração Pública para os interessados



Desde 1 de Janeiro de 2009, sempre que se peça um **registo, por via electrónica ou através do método tradicional (no balcão do serviço de registo, por correio, etc.)**, para o qual seja necessário **um documento de outro serviço da Administração Pública**, o cidadão passa a poder exigir que seja a conservatória a obter 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 novidade: Possibilidade de envio, por via electrónica, de toda a informação necessária para o exercício do direito de preferência por entidades públicas

Desde 1 de Janeiro de 2009, passa a ser possível enviar toda a informação obrigatória para o exercício do direito de preferência por entidades públicas através de **uma única via, electrónica e desmaterializada, independentemente da entidade que venha a realizar o acto de compra da casa**. Assim, desde 1 de Janeiro de 2009, esta funcionalidade está disponível para a realização de actos de compra e venda nos balcões únicos de advogados, câmaras de comércio e indústria, conservatórias/serviços de registo, notários e solicitadores.

O vendedor deixa de ter de se relacionar com várias entidades públicas diferentes (ex: IGESPAR, I.P., municípios, etc.) para transmitir a informação necessária ao exercício do direito de preferência por várias vias e formas diferentes. **Basta um único envio,**



electrónico e desmaterializado, a que todas as entidades públicas que podem exercer o direito de preferência têm acesso.

O vendedor da casa apenas terá de inserir **uma única vez e por via electrónica**, no sítio www.casapronta.mj.pt, os seguintes dados:

- Identificação do vendedor;
- Identificação do comprador;
- Identificação do prédio;
- Preço da compra e venda.

Depois, basta proceder ao pagamento, por *Homebanking*, Multibanco ou Visa, da quantia de 15€. **Caso o registo da compra e venda seja promovido através da Internet, em www.predialonline.mj.pt essa quantia (15€) será descontada no valor do acto de registo.**

7.ª novidade: Redução de preços nos pedidos de registo predial on-line e na Certidão Permanente (ver nota anexa)

Com o registo predial on-line e a Certidão Permanente on-line de registo predial, ambos disponíveis desde 1 de Janeiro de 2009 em www.predialonline.mj.pt, há **importantes reduções de custos para as pessoas e empresas:**

a) Os **pedidos de registo predial on-line têm, na generalidade das situações, um desconto de 20% no preço do registo predial;**

b) A **Certidão Permanente**, que permite aceder on-line aos dados de um prédio, será **gratuita quando servir para efectuar um pedido de registo predial on-line**. Nos restantes casos tem uma importante redução de 80% face ao preço da certidão de registo predial em papel.

Estas medidas de redução de custos de contexto permitem uma **poupança potencial na ordem dos 38,9M€ para cidadãos e empresas.**



3. Em que data entra em funcionamento o atendimento personalizado “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”**. Este novo serviço de registo entrará em funcionamento durante o primeiro semestre de 2009.

Com este novo serviço, pretende-se criar um atendimento que assegure um **tratamento especial e personalizado** para utentes que dele necessitem **devido ao volume, variedade e complexidade dos pedidos de registo** 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.

Este novo serviço oferece um acompanhamento especial e tratamento personalizado para processos que i) envolvam uma grande quantidade de registos diferentes ou ii) necessitem de um acompanhamento personalizado em função da sua complexidade ou relevância económica para a geração de riqueza e criação de emprego.

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

Ex.1: Fusão de duas sociedades (por exemplo, quando dois bancos se fundem, adoptando uma nova designação). Nestes casos, para além do registo comercial da fusão e da alteração da composição dos órgãos sociais, 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 por causa da fusão das sociedades. **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: Registos de constituição da sociedade-veículo e dos prédios e respectivas hipotecas para a abertura de novo estabelecimento industrial que possa criar novos postos de trabalho pela dimensão do investimento.

O atendimento “Operações especiais dos registos” pode tratar, numa única vez e num único atendimento, todos os registos necessários para que a sociedade inicie mais rapidamente a sua actividade, gerando riqueza e postos de trabalho.

Ex.3: 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.4: 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.**

4. Que medidas de simplificação do registo predial e actos conexos já estão em vigor (desde 21 de Julho de 2008)?

a) Eliminação da competência territorial para pedir certidões de registo predial

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 pode 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.



b) Eliminação de documentos desnecessários

Sempre que para instruir um acto de registo seja necessário um documento que esteja noutra conservatória, **deixou de ser necessário apresentá-lo. Desde 21 de Julho de 2008**, os serviços de registo passaram a comunicar uns com os outros.

Exemplos:

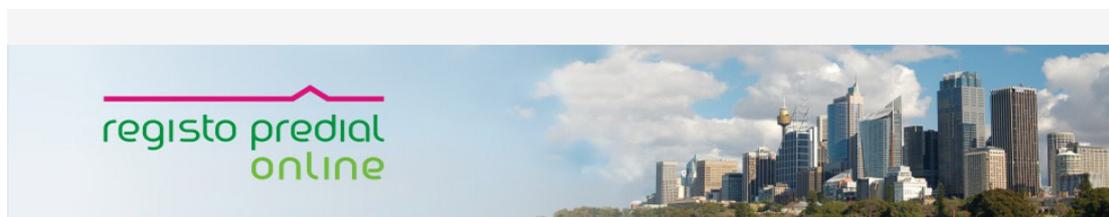
- Antes, em certos casos, para realizar um registo de propriedade de um imóvel, era necessário juntar uma certidão do registo civil, para provar a alteração do estado civil, ou do regime matrimonial de bens. Desde 21 de Julho de 2008, com esta medida, deixou de ser necessário apresentar essas certidões 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, deixou de ser necessário apresentar essa certidão do registo comercial.

c) Resolver os problemas do pedido de registo - novo regime do suprimento de deficiências

Desde 21 de Julho de 2008, a **conservatória/serviço de registo passou a resolver os problemas do pedido de registo num leque mais alargado de situações**, evitando-se a recusa do acto e a necessidade de fazer novo pedido. Antes de 21 de Julho de 2008, 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.

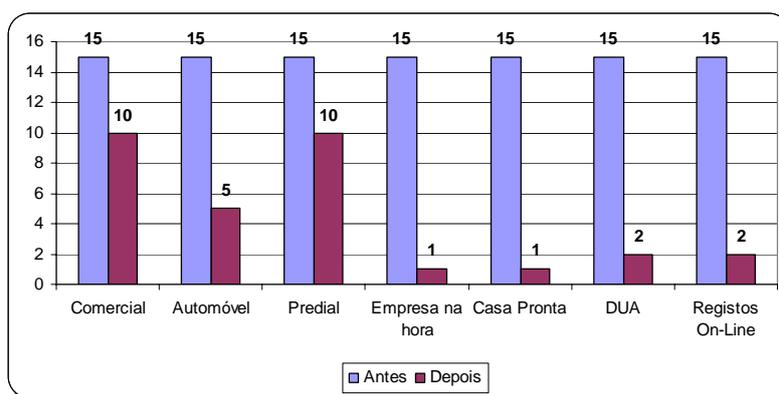
d) Redução dos prazos legais para a conservatória realizar os registos dos prédios

Antes, os prazos previstos na lei para a realização de actos de registos predial eram, em regra, de 15 dias. **Desde 21 de Julho de 2008, os actos de registo passaram a ter de ser praticados pela conservatória/serviço de registo 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 1 ou 2 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 registavam atrasos, representando estes atrasos 1.279 dias. A partir de **Maio de 2008, deixaram de se registar atrasos nas Conservatórias.**

Evolução do prazo legal para elaboração de registos



e) Eliminação de actos de registo desnecessários

Em primeiro lugar, eliminaram-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 passou a poder ser efectuado directamente em nome daquele a quem for vendido o prédio. Deste 21 de Julho de 2008, **eliminou-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 a registar em nome do herdeiro que ficasse com essa casa.

Assim, desde 21 de Julho de 2008, **eliminaram-se dois registos intermédios:** o registo intermédio em nome do falecido e o registo em nome dos titulares da herança. O **registo passou a poder ser directamente promovido em nome de quem fique, definitivamente, com a casa.**

Em segundo lugar, tornou-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 foi eliminada, a partir de 21 de Julho de 2008, deixando os cidadãos e as empresas 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.**

f) Registo predial directamente obrigatório

Desde 21 de Julho de 2008 que o **registo predial passou 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 razão pela qual a maioria dos prédios não está registado em nome dos seus reais proprietários.

Com estas medidas, o registo passou a ter de ser obrigatoriamente realizado após a realização do negócio.

g) Preços claros e transparentes

Desde 21 de Julho de 2008 que os **preços dos actos de registo passaram a ser claros e transparentes**. Deixaram 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 beneficiaram de reduções, com a inerente redução de custos para cidadãos e empresas.

Ver nota anexa.



5. 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 passam, desde 1 de Janeiro de 2009, a prestar serviços de acordo com o princípio do balcão único: celebram actos relativamente à operação imobiliária através de documentos particulares autenticados ou escrituras e, depois, promovem a realização do registo, evitando deslocações.

6. Que serviços organizados de acordo com o princípio do balcão único passaram a existir desde 1 de Janeiro de 2009? 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**.

7. Que alternativas passam a ter as pessoas e empresas que queiram comprar uma casa ou realizar uma operação imobiliária, após 1 de Janeiro de 2009?



Desde 1 de Janeiro de 2009, existem condições jurídicas para que seja prestado um 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, através de escritura ou autenticação do documento particular do contrato de compra e venda e, imediatamente, pedir o registo.

Todas as operações passam a poder fazer-se num balcão único, evitando-se deslocações.

Desde 1 de Janeiro de 2009, o balcão único junto de **advogados, câmaras de comércio e indústria, cartórios notariais e solicitadores** permite fazer **num único momento o contrato e o respectivo pedido de registo.**

Desde 1 de Janeiro de 2009, estes profissionais passam a poder **liquidar os impostos (Imposto do Selo e o Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)** e, a solicitação do comprador, **pedir a alteração da morada fiscal do mesmo, a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis relativo a habitação própria e permanente e a inscrição ou a actualização de prédio urbano na matriz**, através do sítio da Internet do Ministério das Finanças (www.e-financas.gov.pt).

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 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 com competência para, desde 1 de Janeiro de 2009, 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.

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

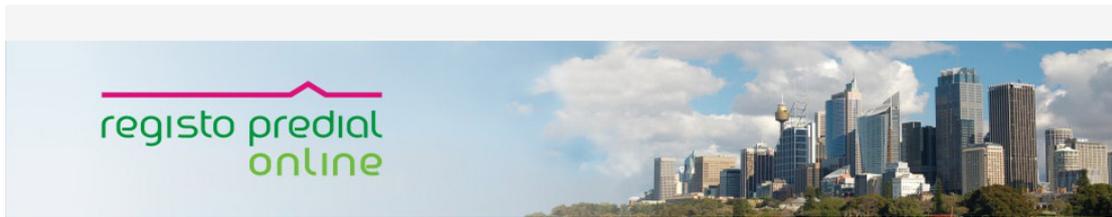
Não. **Pode sempre ser utilizada a escritura pública,** se os interessados o quiserem.

A novidade é não serem obrigados a praticar, desde 1 de Janeiro de 2009, 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 actualmente não existem.

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.**

8. 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 **123M€/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.**

9. 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.

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

Está disponível em **147 postos de atendimento, abrangendo 139 municípios, 18 distritos, 9 capitais de distrito e as regiões autónomas dos Açores e da Madeira.**

Desde 1 de Janeiro de 2009, o balcão “Casa Pronta” tem cobertura nacional.

11. 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.



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

Qualquer interessado pode praticar qualquer acto de registo em qualquer uma das **337 conservatórias de registo predial do país**, desde 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.

13. Que documentos deixaram de ser necessários/foram eliminados para a prática de actos de registo?

Desde 21 de Julho de 2001, sempre que para instruir um acto de registo seja necessário um documento que esteja noutra conservatória, **deixou 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. Desde 21 de Julho de 2008, deixou de ser necessário 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, era necessário juntar uma certidão do registo comercial para provar a alteração da firma (nome) da sociedade. Desde 21 de Julho de 2008, deixou de ser necessário 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. Desde 21 de Julho de 2008, é possível utilizar a procuração já arquivada num outro serviço de registo.

14. 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.

Desde 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.

15. 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?

Desde 21 de Julho, a conservatória passou 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. Antes de 21 de Julho, 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.

16. Que actos de registo foram eliminados por serem desnecessários?

Foram 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. Desde 21 de Julho de 2008, o registo passa a poder ser efectuado directamente em nome daquele a quem for vendido o prédio. **Eliminou-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 a registar em nome do herdeiro que ficasse com essa casa.

Com esta medida, **eliminaram-se dois registos intermédios:** o registo intermédio em nome do falecido e o registo em nome dos titulares da herança. **O registo passou 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.**

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 terminassem. 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 foi eliminada e, desde 21 de Julho de 2008, os cidadãos e as empresas deixaram 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 esta medida de simplificação, em vigor desde 21 de Julho de 2008, 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.**

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

Desde 21 de Julho de 2008 que o **registo predial passou 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.



Agora, o registo tem 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 partir de 1 de Janeiro de 2009, 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.

18. 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”:

Ex1: 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 relativos ao património da sociedade resultante da fusão (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.

Ex2: 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.**

Ex3: 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.**

19. 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.

20. 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.

21. Quando entra em funcionamento o atendimento “Operações especiais de registo”?

Este atendimento entrará em funcionamento durante o **primeiro semestre de 2009.**



22. 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.

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

Desde 1 de Janeiro de 2009 estão disponíveis os seguintes serviços *on-line*:

a) Registo predial *on-line*

Desde 1 de Janeiro de 2009 é possível promover por via electrónica todos os actos de registo predial.

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

b) Certidão Permanente *on-line* do registo predial

Desde 1 de Janeiro de 2009, está disponível um serviço de valor acrescentado: a Certidão Permanente de registo predial, disponível através da Internet.

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.

24. O que é a Certidão Permanente de registo predial? Que vantagens tem?



A Certidão Permanente de registo predial consiste na disponibilização de informação, em suporte electrónico e permanentemente actualizada, dos registos respeitantes a um prédio, com a indicação dos pedidos de registo pendentes.

Assim, desde 1 de Janeiro de 2009, 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 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.

25. 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* 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 e foi alargado, desde 1 de Janeiro de 2009, a todas as entidades que prestem serviços em regime de balcão único.

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

Os cidadãos e as empresas passaram 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 passaram 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 passou a incluir diversos itens que eram cobrados em separado. Os cidadãos e as empresas passaram a ter condições para saber previamente qual o preço das operações que pretendem realizar.**

Também foram aprovadas **reduções significativas de preços**.

Ver nota anexa.

NOTA ANEXA

PREÇOS AINDA MAIS BARATOS E TRANSPARENTES NA COMPRA DE CASA

RESUMO:

Com o registo predial on-line e a Certidão Permanente on-line de registo predial, ambos disponíveis desde 1 de Janeiro de 2009 em www.predialonline.mj.pt, há importantes reduções de custos para as pessoas e empresas:

a) Os pedidos de registo predial on-line têm, na generalidade das situações, um desconto de 20% no preço do registo predial;

b) A Certidão Permanente, que permite aceder on-line aos dados de um prédio, será gratuita quando servir para efectuar um pedido de registo predial on-line. Nos restantes casos tem uma importante redução de 80% face ao preço da certidão de registo predial em papel.

Estas medidas de redução de custos de contexto permitem uma poupança potencial na ordem dos 38,9M€ para cidadãos e empresas.

1. Em 21 de Julho de 2008 foi introduzido um **novo sistema de preços** de registo predial **que veio beneficiar os cidadãos e empresas e permitir a redução de encargos administrativos e de custos de contexto**. Além de, na generalidade das situações, terem sido introduzidas **reduções significativas de preços**, os preços ficaram **mais transparentes**, porque passam a ser **fixos e únicos**.



2. Desde **1 de Janeiro de 2009**, com a **possibilidade de promover actos de registo predial on-line através da Internet**, em www.predialonline.mj.pt os preços foram novamente revistos, permitindo ainda **maiores poupanças para os cidadãos e para as empresas**. Essas poupanças resultam da diminuição dos preços dos serviços prestados e da diminuição dos custos de contexto, já que **passa a ser possível pedir os actos de registo predial através da Internet sem deslocações**, de uma forma mais fácil, barata e segura.

As alterações agora introduzidas permitirão uma **poupança potencial na ordem dos 38,9 Milhões de Euros para cidadãos e empresas**.

3. Das **novidades que entraram em vigor a 1 de Janeiro de 2009** destacam-se, pelo seu impacto nos custos, as seguintes:

- a) **A redução de preços para os pedidos de registo predial apresentados on-line**. Desde 1 de Janeiro de 2009, passou a ser possível apresentar pedidos de registo predial através da Internet, em www.predialonline.mj.pt. Sempre que o pedido de registo seja feito por esta via electrónica **o preço do registo predial será, na generalidade das situações, reduzido em 20%**, quando não sejam efectuados registos provisórios.
- b) A introdução da **Certidão Permanente de registo predial, disponível através da Internet, em www.predialonline.mj.pt**. Desde 1 de Janeiro de 2009 é possível solicitar e obter, através da Internet, **sem deslocações**, um acesso on-line ao registo predial, permanentemente actualizado e com valor de certidão.

O acesso on-line à Certidão Permanente de registo predial é muito mais barato que o acesso a uma certidão de registo predial em papel.

O **acesso** a estas certidões é **gratuito** sempre que, relativamente ao prédio constante da Certidão Permanente, **se venha posteriormente a realizar um pedido de registo predial através da Internet sobre esse**

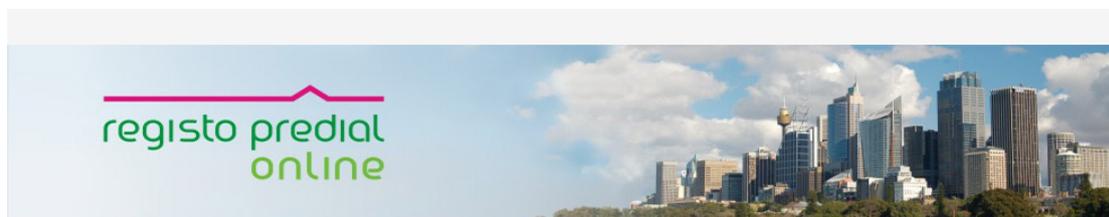


prédio durante o prazo de validade do acesso on-line à Certidão Permanente. Nesse caso, o interessado acede primeiro através da Internet à Certidão Permanente em www.predialonline.mj.pt e paga 6€. Posteriormente, quando venha a submeter o pedido de registo predial sobre esse prédio através da Internet, esses 6€ são abatidos no preço do registo.

O pedido avulso de uma Certidão Permanente que não venha a originar um pedido de registo on-line relativamente a esse prédio tem um preço de **6€**. Ou seja **menos 80% do que o custo da certidão de registo predial em papel**, que é de 30€.

4. **É necessário recordar que antes de 21 de Julho de 2008, o preço dos actos de registo predial** resultava da soma de **várias parcelas avulsas, incompreensíveis** para os cidadãos e empresas (inscrições, descrições, averbamentos, certidões, cancelamentos de hipoteca, emolumentos pessoais, etc.). Era preciso **pagar por todos eles**, mas esse pagamento era feito perante diferentes entidades, em diferentes momentos e resultava da soma de várias parcelas imperceptíveis para o cidadão. Era necessário somar todas essas parcelas para perceber quanto custava efectivamente o registo predial, o que era difícil dado que as mesmas eram pagas em diferentes momentos. Os cidadãos e as empresas podem hoje conhecer o preço total dos registos prediais, sem omissões ou regras obscuras.

5. O **novo sistema de preços** de registo predial **permite que o preço seja fixo e único, e inclui todas as parcelas que antes se pagavam à parte**, nomeadamente as inscrições, descrições, averbamentos, certidões, cancelamentos de hipoteca, emolumentos pessoais, etc. O novo sistema de preços **beneficia os cidadãos e empresas e permite que se reduzam encargos administrativos e custos de contexto**.



Agora, as reduções de preço para o registo predial promovido através da Internet, a funcionar desde 1 de Janeiro de 2009, tornam ainda mais baratos a generalidade dos actos de registo que, na generalidade das situações, já haviam sofrido uma significativa redução de preços em 21 de Julho de 2008.

6. Verificar se os preços do registo predial aumentam ou reduzem resulta de uma **análise objectiva dos factos** e da comparação de situações comparáveis. Eis alguns exemplos:

a) Compra e venda de uma casa com recurso a financiamento bancário

Antes de 21 de Julho de 2008, o custo total dos registos era de **526,98€**. Após 21 de Julho de 2008 o mesmo registo passou a custar **500€**, e passou a custar, desde 1 de Janeiro de 2009, **400€ se o pedido for feito on-line**.

Antes de 21 de Julho de 2008	526,98 €	} -5%	} -24%
Após 21 de Julho de 2008	500,00 €		
On-line após 01 de Janeiro de 2009	400,00 €		

Ou seja a **redução de preços** é já hoje de **5%** e será de **24%** a partir de 1 de Janeiro de 2009, caso o **pedido de registo** seja feito **on-line** e **não sejam solicitados registos provisórios**.

b) Compra e venda de uma casa sem recurso a financiamento bancário

Em **85% dos casos**, antes de 21 de Julho de 2008, o custo total dos registos era de **343,98€**. Após 21 de Julho de 2008 o mesmo registo passou a custar **250€**, e passou a custar, desde 1 de Janeiro de 2009, **200€ se o pedido for feito on-line e não seja solicitado registo provisório**.



Antes de 21 de Julho de 2008	343,98 €	} -27%	} -42%
Após 21 de Julho de 2008	250,00 €		
On-line após 01 de Janeiro de 2009	200,00 €		

Ou seja a **redução de preços** é já hoje de **27%** e **será de 42%** a partir de 1 de Janeiro de 2009, caso o **pedido de registo** seja feito **on-line** e **não seja solicitado registo provisório**.

c) Financiamento bancário com hipoteca

Em cerca de 90% das situações, este tipo de acto ocorre no âmbito de uma operação de transferência de crédito de um banco para outro.

Antes de 21 de Julho de 2008, o **custo total dos registos** era de **353,98€**. Após 21 de Julho de 2008 o **mesmo registo** passou a custar **250€**, e passou a custar, desde 1 de Janeiro de 2009, **200€** se o **pedido for feito on-line** e **não seja solicitado registo provisório**.

Antes de 21 de Julho de 2008	353,98 €	} -29%	} -43%
Após 21 de Julho de 2008	250,00 €		
On-line após 01 de Janeiro de 2009	200,00 €		

Ou seja a **redução de preços** é já hoje de **29%** e **será de 43%** a partir de 1 de Janeiro de 2009 caso o **pedido de registo** seja feito **on-line** e **não seja solicitado registo provisório**.

7. A possibilidade de efectuar pedidos de registo predial on-line e a redução de preços de registos e do acesso à Certidão Permanente on-line associadas representam uma poupança potencial de **38.9 milhões de Euros** para cidadãos e empresas.



8. Mas o **custo das formalidades da compra de casa não resulta só do preço dos registos prediais**. É sempre necessário pagar **outras formalidades adicionais**, respeitantes às escrituras públicas, à intervenção dos notários e à celebração dos contratos. **Para saber o que custam as formalidades de compra de casa para os cidadãos e empresas é preciso conhecer o custo de todas as formalidades e não apenas as do registo predial** (escrituras públicas notariais de compra e venda e de mútuo/empréstimo, assessoria notarial, certidões notariais, pagamento de páginas adicionais da certidão notarial a partir da 4.^a página, etc). O preço destas formalidades também não tem um valor único e resulta da soma de várias parcelas imperceptíveis para os cidadãos.

9. Eis os **custos totais das formalidades da compra de casa**, para as situações mais frequentes, relativas a um imóvel de custo médio (cerca de 126.000€):

a) **Compra e venda de uma casa com financiamento bancário**

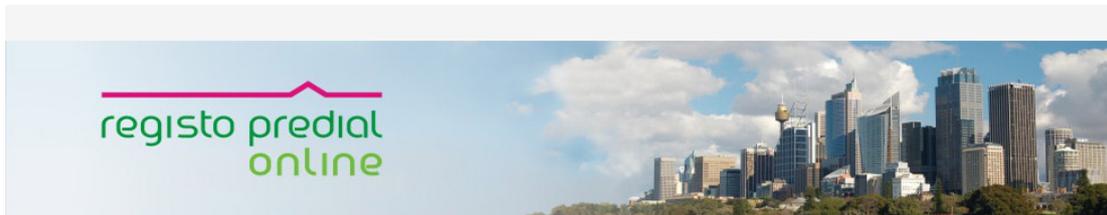
Preço antigo (antes de 21 de Julho): **947,83€ (resultante da soma das várias parcelas envolvidas) + impostos**

Preço novo (a partir de 1 de Janeiro de 2009): **400€ (preço fixo dos registos, quando promovidos através da Internet, sem registo provisório) +preço cobrado por notário, advogado, solicitador ou câmara de comércio e indústria, que será livre +impostos**

b) **Compra e venda de uma casa sem financiamento bancário**

Preço antigo: **513,76€ (resultante da soma das várias parcelas envolvidas) +impostos**

Preço novo (a partir de 1 de Janeiro de 2009): **200€ (preço fixo dos registos, quando promovidos através da Internet, sem registo provisório) +preço cobrado por notário, advogado, solicitador ou câmara de comércio e indústria, que será livre +impostos**



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

Preço antigo: **€510 (resultante da soma das várias parcelas envolvidas) +impostos**

Preço novo (a partir de 1 de Janeiro de 2009): **200€ (preço fixo dos registos, quando promovidos através da Internet, sem registo provisório) +preço cobrado por notário, advogado, solicitador ou câmara de comércio e indústria, que será livre +impostos**

10. Os preços e casos referidos implicam sempre a realização de actos perante várias entidades. Para comprar e vender uma casa num único atendimento, os cidadãos e empresas têm ainda à sua disposição **outra opção: os balcões Casa Pronta, nos serviços de registo/conservatórias**, actualmente disponíveis em **147 postos de atendimento, 139 municípios, 18 distritos e 9 capitais de distrito. Desde 1 de Janeiro de 2009 tem cobertura nacional.**

11. O serviço Casa Pronta é o **balcão único onde é possível realizar todas as operações e formalidades relativas à compra e venda de casa.**

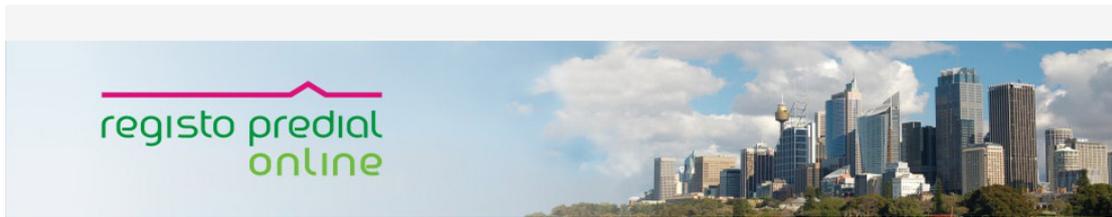
O Casa Pronta permite fazer, num único momento, o contrato de compra e venda, o registo da aquisição e da hipoteca, bem como praticar outros actos como liquidar o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT). Neste serviço, é eliminada a necessidade de realizar formalidades e obter diversos documentos, tais como, por exemplo, certidões do registo predial, comercial e civil, registos provisórios, escrituras notariais e certidões camarárias de licenças de utilização.

12. No balcão único **Casa Pronta os preços são fixos, únicos e incluem todo o serviço. São os seguintes:**

a) **Compra e venda de uma casa com financiamento bancário no Casa Pronta**

Preço antigo: **650€ +impostos**

Preço novo (desde 21 de Julho de 2008): **600€ +impostos**



b) **Compra e venda de uma casa sem financiamento bancário no Casa Pronta**

Preço antigo: **350€ +impostos**

Preço novo (desde 21 de Julho de 2008): **300€ +impostos**

c) Preço das formalidades na **transferência de um financiamento bancário no Casa Pronta**

Preço antigo: **350€ +impostos**

Preço novo (desde 21 de Julho de 2008): **300€ +impostos**

13. A **DECO** reconheceu que, no **balcão Casa Pronta**, há uma **significativa redução de custos nas formalidades relativas à compra de casa**, tendo afirmado que o cidadão poupa, em média “60 a 70 por cento”.