



# IMOBILIÁRIO

## **Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de Dezembro**

### **I. Enquadramento Geral**

A situação epidemiológica vivida em Portugal nos últimos dois anos, justifica a crescente procura de serviços online, minimizando assim as interações sociais físicas.

Neste sentido, foi aprovado no dia 30 de Dezembro de 2021 o Decreto-Lei n.º 126/2021 (o “DL”) que estabelece o regime jurídico temporário aplicável à realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos que requeiram a presença dos intervenientes perante Conservadores de Registos, Oficiais de Registos, Notários, Agentes Consulares Portugueses, Advogados ou Solicitadores, à disposição de cidadãos, empresas e profissionais.

O referido diploma entra em vigor no dia 4 de abril de 2022 e tem um período de vigência de 2 anos, findo o

qual deverá ser objeto de reavaliação por parte do Governo com vista à sua eventual consolidação definitiva na ordem jurídica.

A realização de atos por videoconferência ao abrigo do referido diploma é facultativa e não prejudica os demais regimes e procedimentos aplicáveis aos atos referidos infra.

### **II. Atos a realizar por Conservadores e Oficiais de Registo**

Apenas estão abrangidos pelo referido DL os atos relativos aos seguintes procedimentos:

- ▶ Procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único (Casa Pronta);
- ▶ Processo de separação ou divórcio por mútuo consentimento; e
- ▶ Procedimento de habilitação de herdeiros com ou sem registos.

### III. Atos a realizar por Notários, Agentes Consulares portugueses, Advogados ou Solicitadores

Encontram-se abrangidos pelo referido DL todos os atos da sua competência, com exceção de:

- ▶ Testamentos e atos a estes relativos;
- ▶ Atos relativos a factos sujeitos a registo predial que não respeitem a:
  - Factos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição, a modificação ou a extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;
  - Factos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal;
  - Promessa de alienação ou oneração de imóveis, se lhe tiver sido atribuída eficácia real, ou a cessão da posição contratual emergente desse facto; e
  - Hipoteca, sua cessão, modificação ou extinção, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos.

Relativamente aos atos a realizar por Conservadores de Registo, Oficiais de Registo, Notários, Advogados ou Solicitadores, apenas se encontram abrangidos os atos praticados em território nacional.

Por outro lado, relativamente aos atos a realizar por Agentes Consulares Portugueses, encontram-se abrangidos os atos notariais relativos a portugueses que se encontrem no estrangeiro ou que devam produzir os seus efeitos em Portugal.

### IV. Tramitação

Os atos referidos supra, quando assim for pretendido, poderão ser realizados através de videoconferência. Para esse efeito, o Ministério da Justiça disponibilizará uma plataforma informática através da qual será facultado o acesso às sessões de videoconferência. Os intervenientes poderão fazer-se acompanhar nestes atos por advogado ou solicitador, presencialmente ou à distância.

Veja-se infra os passos necessários para realizar os atos nesta modalidade e as suas funcionalidades:

- ▶ Autenticação do utilizador através dos meios de autenticação disponíveis no sítio da Internet [autenticacao.gov.pt](http://autenticacao.gov.pt), a saber:
  - cartão de cidadão ou Chave Móvel Digital, no caso dos intervenientes, dos Conservadores de Registo ou Oficiais de Registos e dos Agentes Consulares Portugueses;
  - cartão de cidadão, Chave Móvel Digital ou certificado profissional, no caso dos Notários, dos Advogados ou Solicitadores; e
  - chave móvel digital ou outros meios de identificação eletrónica emitidos noutros Estados-Membros, reconhecidos para o efeito nos termos do artigo 6.º do Regulamento (UE) n.º 910/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de julho de 2014, e com um nível de garantia elevado nos termos do artigo 8.º do mesmo Regulamento, no caso de intervenientes de outros Estados-Membros da União Europeia.
- ▶ Acesso à plataforma informática através de uma área reservada que permite submeter documentos instrutórios ao ato, aceder às

sessões de videoconferência, manifestar que o documento a lavrar é conforme à sua vontade, entre outros.

- ▶ Agendamento prévio dos atos cabendo ao profissional proceder ao agendamento na plataforma informática, indicando o dia, hora e duração prevista para a sua realização e identificando as pessoas que nelas intervirão.
- ▶ Sessões de videoconferência conduzidas pelo profissional, cabendo a este último, por exemplo, a verificação da identidade dos intervenientes (para além da verificação efetuada por meio de autenticação na plataforma informática) por confronto com os elementos de identificação recolhidos pela plataforma informática, imagem facial da pessoa e pelas respostas dadas por esta às questões colocadas pelo profissional especificamente com o intuito de confirmar a sua identidade ou, ainda, por recurso pelo interveniente a um sistema biométrico de comparação das imagens do rosto recolhidas eletronicamente em tempo real com a imagem facial constante do sistema de infirmação responsável pelo ciclo de vida do cartão de cidadão. O profissional deve ainda pedir aos intervenientes que seja mostrado o espaço em seu redor, partilhar no ecrã os documentos que for lendo. Importa sublinhar que os intervenientes não podem desativar, em circunstância alguma, a captação de imagem ou som durante a sessão de videoconferência.
- ▶ Aposição de assinatura eletrónica qualificada pelos intervenientes, submetendo os documentos em causa na plataforma informática.

- ▶ Aposição de assinatura eletrónica qualificada pelo profissional, depois de verificada a qualidade da gravação da sessão de videoconferência, submetendo os documentos em causa na plataforma informática.
- ▶ Consulta de documentos instrutórios e de documentos lavrados na plataforma informática, através da respetiva área reservada, pelos respetivos intervenientes, até 30 dias após a realização do ato.

Os atos realizados ao abrigo desta modalidade são objeto de gravação audiovisual, sendo necessário o prévio consentimento dos intervenientes no ato para que se dê início à mencionada gravação. As gravações são arquivadas e conservadas pela entidade gestora da plataforma informática durante um período de 20 anos. As gravações das sessões de videoconferência apenas são disponibilizadas aos intervenientes mediante decisão judicial.

## V. Valor Probatório

Os atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos realizados ao abrigo deste diploma têm o mesmo valor probatório dos atos realizados presencialmente, desde que observados os requisitos nele previstos.

Os documentos que necessitem de certificação de conformidade com o respetivo original podem ser digitalizados e submetidos na plataforma informática pelo profissional, por advogado ou por solicitador que acompanhe ou represente um interveniente, tendo o mesmo valor probatório dos originais, desde que tenham sido corretamente digitalizados e sejam integralmente apreensíveis.

\*\*\*\*

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: [srsglobal@srslegal.pt](mailto:srsglobal@srslegal.pt)