

Nesta segunda edição da newsletter da FALM, abordam-se aspectos práticos dos novos regimes dos pedidos de registo comercial e predial online. LEGISLAÇÃO PERTINENTE: DL n.º 76-A/2006, de 29 de Março | DL n.º 125/2006, de 29 de Junho | DL n.º 324/2007, de 28 de Setembro | DL n.º 8/2007, de 17 de Dezembro | Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho | Portaria n.º 657-C/2006, de 29 de Junho | Portaria n.º 1416-A/2006, de 19 de Dezembro | Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro.

SIMPLIFICAÇÃO, DESMATERIALIZAÇÃO E DESFORMALIZAÇÃO DOS PEDIDOS DE REGISTO COMERCIAL E PREDIAL



O Registo Comercial online

O registo comercial realizado através da comunicação de dados por via electrónica à distância (*online*), teve o seu primeiro impulso com a publicação do DL n.º 76-A/2006, de 29 de Março.

Além da simplificação dos procedimentos, resultam vantagens para o cidadão, desde logo a redução de custos das operações registrais. Assim, o DL n.º 324/2007, de 28 de Setembro, veio estabelecer que os emolumentos devidos por actos de registo, quando requeridos por via electrónica são reduzidos a 50%.

A simplificação das relações entre as empresas e a Administração levou, entre outras medidas, à eliminação das regras de competência territorial das conservatórias do registo comercial, permitindo-se a prática dos actos de registo comercial em qualquer conservatória do território nacional, não obstante a matrícula da sociedade se manter na conservatória da sua sede social.

Com a publicação do DL n.º 125/2006, de 29 de Junho, aprovou-se o Regime Especial da Constituição *Online* de Sociedades. Instituiu-se um meio de criação de sociedades comerciais e civis através da *Internet*, com ou sem simultânea aquisição de marca registada.

Foi criado o portal, www.empresonline.pt, regulado pela Portaria n.º 657-C/2006 de 29 de Junho, regulamento que dita as regras da designação, do funcionamento e das funções do *sítio*.

A Portaria n.º 1416-A/2006, de 19 de Dezembro regulamenta a promoção dos registos *online* e a criação de uma certidão permanente para as sociedades.

Está no veículo utilizado, e não na menor exigência quanto aos elementos a fornecer, a diferença entre o pedido de registo tradicional e o requerimento por via electrónica. A tradicional entrega dos documentos instrutórios do pedido de registo é substituído pelo seu envio electrónico. A operação exige sempre a utilização do certificado digital atribuído aos advogados, solicitadores e notários, ou aos indivíduos que possuam Cartão do Cidadão. Os documentos instrutórios do pedido de registo *online* são obrigatoriamente digitalizados e são transmitidos conjuntamente com ele, devidamente certificados pela assinatura electrónica do requerente.

A ordem de anotação dos pedidos é validada pela emissão de um comprovativo electrónico que indica a data e a hora em que a operação foi concluída, remetida por correio electrónico ou por *sms*. O pedido é apreciado nos dois dias imediatos à data do pagamento dos emolumentos devidos.

A redução dos custos é substancial uma vez que sempre que se apresente junto de uma Conservatória de Registo Comercial pedido de registo já disponível *online*, será devido montante emolumentar correspondente ao dobro do aplicável ao pedido por via electrónica.

Com o DL n.º 8/2007, de 17 de Dezembro, a obrigação do registo da prestação de contas passou também a efectuar-se por via electrónica.

É agora possível obter certidão de todos os registos em vigor respeitantes a uma entidade que se encontre sediada numa conservatória informatizada, bem como das apresentações e dos pedidos de registo pendentes. Para solicitar uma certidão permanente basta ser detentor do NIPC que é o mesmo de matrícula no registo comercial.

O Registo Predial *online*

O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, introduziu medidas inovatórias de simplificação, desmaterialização e desformalização de actos e processos no domínio do registo predial. Em causa estão alguns actos frequentes na vida das pessoas e das empresas, como a compra e venda com ou sem financiamento bancário, hipotecas ou doações de imóveis.

A Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro, veio tornar exequíveis algumas dessas medidas, viabilizando a prestação de serviços no âmbito de transacções de bens imóveis em regime de «balcão único» por advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores.

Assim, desde 1 de Janeiro de 2009 tornou-se possível promover actos de registo predial através da *Internet*, no portal www.predialonline.mj.pt.

À semelhança do registo comercial *online*, o acesso pressupõe a detenção de um certificado digital. Os pedidos serão efectuados por quem tenha legitimidade ou através de advogado, solicitador ou notário através dos respectivos certificados digitais. A utilização do certificado é garantia de que o registo é pedido por quem pode efectivamente fazê-lo.

Os pedidos de registo predial efectuados através da *Internet*

beneficiam de uma redução de 20% sobre o preço da generalidade dos actos promovidos junto dos balcões quando não tenham sido requeridos registos provisórios.

A promoção *online* não dispensa a entrega dos documentos destinados a fazer prova dos factos constantes do pedido de registo, nem dos que atestem a capacidade e os poderes de representação para o acto, salvo se a verificação da capacidade e poderes resultar, de forma expressa e inequívoca, do documento instrutório do pedido de registo. Por exemplo, no registo de aquisição de bem imóvel é necessário submeter o contrato de compra e venda autenticado por advogado, câmara de comércio e indústria, notário ou solicitador ou a respectiva escritura notarial de compra e venda.

De notar que no caso do registo das aquisições de imóveis a comunicação electrónica de dados com efeito jurídico equivalente à sua entrega presencial, estende-se ao envio por via electrónica da informação obrigatória para o exercício do direito de preferência por entidades públicas que sejam dele titulares, independentemente da entidade que realize a aquisição.

Advogados, câmaras de comércio e indústria, notários, serviços de registo e solicitadores, ficam também habilitados a cumprir por esta via as formalidades fiscais inerentes às aquisições de imóveis ou outros negócios imobiliários.

O comprovativo (recibo) da realização da operação *online* com valor jurídico de pedido de registo, é remetido por via electrónica para o endereço de correio electrónico indicado ou por *sms*. Nestas comunicações é enviado um código que permite o acesso a uma “certidão permanente de registo predial”, gratuita, com validade de um ano. Com esse código é possível visualizar de forma permanentemente actualizada, em www.predialonline.mj.pt, a situação dos registos vigentes e pendentes do prédio.

