LEGAL ALERT

REALIZAÇÃO DE ATOS AUTÊNTICOS, TERMOS DE AUTENTICAÇÃO DE DOCUMENTOS PARTICULARES E RECONHECIMENTOS À DISTÂNCIA

DECRETO-LEI N.º 126/2021, DE 30 DE DEZEMBRO

Foi publicado, no passado dia 30 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 126/2021 (Decreto-Lei), que estabelece o regime jurídico aplicável à realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

O presente Decreto-Lei **entra em vigor no dia 4 de abril de 2022** e deve vigorar durante **dois anos**, ficando posteriormente sujeito a uma avaliação pelo Governo sobre se o mesmo deve ser definitivamente consolidado na ordem jurídica portuguesa.

O regime aprovado é uma resposta à crescente procura e utilização (que a pandemia impulsionou significativamente) de serviços *online*.

ÂMBITO

O regime abrange os atos a realizar, por um lado, por **conservadores de registos e oficiais de registos**, mas também por **notários, advogados ou solicitadores**.

Assim, quanto aos atos a realizar por conservadores de registos e oficiais de registos, destacamos que os atos relativos ao procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de

prédios em atendimento presencial único (abrangidos pelo serviço comumente designado "Casa Pronta") passam a poder ser realizados por videoconferência[1].

Relativamente aos atos a realizar por notários, agentes consulares portugueses, advogados ou solicitadores, ficam abrangidos todos os atos da sua competência (com algumas exceções[2]) e, especificamente no que se refere aos factos sujeitos a registo predial, poderão ser conduzidos por videoconferência os seguintes atos:

- a constituição, aquisição ou modificação dos direitos de propriedade, usufruto e habitação, superfície e servidão;
- a constituição ou modificação da propriedade horizontal;
- a promessa de alienação ou oneração de imóveis com eficácia real, ou a cessão da posição contratual emergente desse facto; e
- a constituição de hipoteca, sua cessão, modificação ou extinção, a cessão do grau de prioridade do respetivo registo e a consignação de rendimentos.

PLATAFORMA ELETRÓNICA E VIDEOCONFERÊNCIA

Ao abrigo deste novo regime, será disponibilizada uma plataforma eletrónica do Ministério da Justiça (gerida pelo Instituto dos Registos e do Notariado, I.P.[3]) para suporte à realização dos atos, através da qual é facultado o acesso às sessões de videoconferência, permitindo igualmente fazer a gestão documental e a verificação da identidade dos intervenientes. O acesso à área reservada da plataforma eletrónica ficará dependente da autenticação do utilizador que deverá ser feita através de um dos meios de autenticação segura disponíveis através do *site* autenticacao.gov.pt.

[1] Ficam também abrangidos os processos de separação ou divórcio por mútuo consentimento e os procedimentos de habilitação de herdeiros com ou sem registos.
[2] As exceções correspondem aos testamentos e atos a estes relativos, bem como a atos relativos a factos sujeitos a registo predial que não respeitem aos factos melhor descritos supra, os quais deverão continuar a realizar-se presencialmente.
[3] Em articulação com o Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I.P.

VERIFICAÇÃO DE IDENTIDADE

A verificação da identidade é efetuada da seguinte forma:

- A identidade dos **profissionais** (*e.g.*, conservadores de registo ou notários) e de **advogado**s ou **solicitadores** que acompanhem os intervenientes é efetuada através da sua autenticação na plataforma eletrónica;
- A verificação dos **intervenientes** efetua-se por via da autenticação na plataforma eletrónica e ainda pelo: *(i)* confronto dos elementos de identificação do interveniente com a imagem facial da pessoa e com as respostas dadas às questões colocadas pelos profissionais; ou pelo *(ii)* recurso a sistema biométrico de comparação das imagens do rosto recolhidas em tempo real com a imagem do sistema de informação responsável pelo ciclo de vida do cartão de cidadão.

O profissional deve recusar a prática do ato sempre que tiver dúvidas sobre a identidade, a livre vontade e a capacidade dos intervenientes, a genuinidade ou a integridade dos documentos apresentados ou quando não se verifiquem as condições técnicas necessárias, estabelecendo-se algumas obrigações formais de modo a prevenir possíveis situações em que a vontade exteriorizada dos intervenientes não corresponda à sua vontade real, como, por exemplo, a obrigação do profissional solicitar aos intervenientes que mostrem o espaço em seu redor, e a impossibilidade dos intervenientes desativarem a captação de imagem ou som durante a sessão de videoconferência.

ASSINATURA ELETRÓNICA QUALIFICADA

Depois de efetuada a leitura e a explicação do documento, os intervenientes apõem a **sua assinatura eletrónica qualificada**[4], submetendo-a na plataforma. De seguida, deverá o profissional responsável pelo ato apor ao documento a sua assinatura eletrónica qualificada.

[4] A assinatura eletrónica qualificada corresponde a uma assinatura eletrónica avançada criada por um dispositivo qualificado de criação de assinaturas eletrónicas e que se baseia num certificado qualificado de assinatura eletrónica (de acordo com a lista de prestadores de serviços de confiança disponível em https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/#/tl/PT).

VALOR PROBATÓRIO E NULIDADE

Aos atos realizados por videoconferência será conferida a mesma força probatória dos atos realizados presencialmente. Fica igualmente prevista a nulidade dos atos realizados, caso sejam preteridas as formalidades previstas no referido Decreto-Lei.

João Fitas [+ info]
Salvador Sampaio Fontes [+ info]

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço com.pr@mlgts.pt.