

J+Legal

Edifício Amoreiras Square
Rua Joshua Benoliel 1, 6º C,
1250-273 Lisboa
Portugal

E.: geral@jlegal.pt

T.: (+351) 218 770 000

jlegal.pt

FLASH ALERT

ESCRITURAS À DISTÂNCIA: Regime jurídico temporário aplicável à realização através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro.



Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

O **Decreto-Lei n.º 126/2021**, publicado em Diário da República no dia 30 de dezembro, determina o regime jurídico temporário aplicável à execução, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

Em causa estão os atos que solicitem a presença dos intervenientes perante conservadores de registos, oficiais de registos, notários, agentes consulares portugueses, advogados ou solicitadores.

OBJETO E ÂMBITO

Relativamente aos atos a realizar por **conservadores de registos** e **oficiais de registos**, apenas estão abrangidos:

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

Dos atos a realizar por **notários**, **agentes consulares portugueses**, **advogados** ou **solicitadores**, excluem-se, deste âmbito:

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

Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

PRÁTICA DO ATO ATRAVÉS DE VIDEOCONFERÊNCIA

O presente Decreto abrange apenas a prática de atos em **território nacional**, com exceção dos atos notariais relativos a portugueses no estrangeiro ou que devam produzir os seus efeitos em Portugal, a praticar pelos **agentes consulares portugueses**¹.

Os intervenientes podem fazer-se acompanhar nos atos por advogado ou solicitador, presencialmente ou à distância, sendo feita referência expressa a tal circunstância nos documentos lavrados.

A realização de atos por videoconferência é **facultativa**.

PLATAFORMA INFORMÁTICA

O Ministério da Justiça disponibiliza uma **plataforma informática** para suporte à realização dos atos, através da qual é facultado o acesso às sessões de videoconferência.

O **acesso à área reservada** depende de autenticação do utilizador, através dos seguintes meios:

- Cartão de Cidadão ou Chave Móvel Digital², no caso dos **intervenientes**, dos **conservadores** ou **oficiais de registos** e dos **agentes consulares portugueses**.
- Cartão de Cidadão, Chave Móvel Digital ou certificado profissional, no caso dos **notários** e dos **advogados** ou **solicitadores**.
- Chave Móvel Digital ou outros meios de identificação eletrónica emitidos noutra Estado-Membro³, no caso de **intervenientes de outros Estados-Membros da União Europeia**.

¹ Nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 51/2021, de 15 de junho, que aprova o Regulamento Consular.

² Com possibilidade de validação da respetiva qualidade profissional através do recurso ao Sistema de Certificação de Atributos Profissionais (SCAP).

³ Reconhecidos para o efeito e com um nível de garantia elevado, nos termos dos arts.º 6 e 8 do Regulamento (UE) n.º 910/2014, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de julho.

Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

Os documentos necessários à instrução dos atos devem ser obtidos **oficiosamente**, quando o sejam acessíveis ao profissional, ou **apresentados pelos intervenientes**.

Posteriormente, são submetidos na **plataforma informática**.

Note-se aqui que os **documentos que necessitem de certificação de conformidade com o respetivo original** podem ser digitalizados e submetidos na plataforma informática pelo profissional, tendo o mesmo valor probatório dos originais, desde que tenham sido corretamente digitalizados e sejam integralmente apreensíveis.

AGENDAMENTO

Dependendo de **prévio agendamento**, cabe ao profissional proceder ao agendamento do ato na plataforma informática e, bem assim, se for caso disso, ao respetivo **cancelamento**.

Agendado o ato, é enviada aos intervenientes uma mensagem para o correio eletrónico, contendo:

- a informação acerca do agendamento;
- a hiperligação para a área reservada da plataforma informática que permitirá aceder à sessão de videoconferência;
- e, eventualmente, o valor e dados para o pagamento dos emolumentos que sejam devidos.

Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

SESSÃO DE VIDEOCONFERÊNCIA

Previamente ao início da sessão de videoconferência, os intervenientes devem:

- proceder à autenticação na plataforma informática;
- prestar o seu consentimento para a recolha dos elementos que sejam necessários para a verificação da sua identidade pelo profissional;
- declarar conhecer as condições para a sua realização.

A **verificação da identidade dos intervenientes** efetua-se por meio de autenticação na plataforma informática e ainda por um dos seguintes meios:

- Confronto, pelo profissional, dos elementos de identificação do interveniente recolhidos pela plataforma informática, com a imagem facial da pessoa e com as respostas dada por esta às questões colocadas pelo profissional, no início da sessão de videoconferência;
- Recurso, pelo interveniente, a sistema biométrico de comparação das imagens do rosto recolhidas em tempo real com a imagem facial constante do sistema de informação responsável pelo ciclo de vida do cartão de cidadão.

Posteriormente, **o profissional solicita aos intervenientes que mostrem o meio onde se inserem**, não podendo aqueles, em circunstância alguma, desativar a captação de imagem ou som, sob pena de o procedimento ser interrompido pelo profissional e não haver lugar à conclusão do ato.

Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

Assim, o profissional partilha no ecrã os documentos que for lendo, explicando-os em voz alta na presença dos respetivos intervenientes.

ASSINATURA E DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS

De seguida, os intervenientes e, após verificada a qualidade da gravação da sessão, o profissional põe ao documento a sua **assinatura eletrónica qualificada**, submetendo-a na plataforma informática.

Concluído o procedimento, é disponibilizada uma **cópia eletrónica do documento lavrado aos intervenientes**.

CONSERVAÇÃO E ACESSO A DOCUMENTOS

Os **documentos lavrados** e os **respetivos documentos instrutórios** que devam ficar arquivados são **arquivados e conservados** no suporte original pelo profissional durante o **período de tempo legalmente imposto** para os documentos lavrados em suporte de papel, com as devidas exceções.

Tais documentos podem ser **consultados**, na plataforma informática, por quem neles tenha intervindo, até **30 dias após a realização do ato**.

As **gravações das sessões de videoconferência**, por sua vez, são arquivadas durante um período de **20 anos**, podendo apenas ser **disponibilizadas** aos intervenientes mediante decisão judicial.

Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.

RECUSA DA PRÁTICA DO ATO

O **profissional** deve recusar a prática do ato que lhe seja requisitado quando **não se verificarem as condições técnicas necessárias** ou se tiver **dúvidas sobre**:

- A identidade, a livre vontade ou a capacidade dos intervenientes.
- A genuinidade ou integridade dos documentos apresentados.

VALOR PROBATÓRIO E NULIDADE

Os atos realizados ao abrigo do presente Decreto têm o mesmo **valor probatório dos atos realizados presencialmente**.

A preterição das formalidades aqui exigidas implica a **nulidade** dos atos realizados ao seu abrigo.

ENTRADA EM VIGOR E VIGÊNCIA

O presente Decreto entra em vigor dia **4 de abril de 2022** e tem uma vigência de **2 anos**, findos os quais deverá ser objeto de avaliação pelo Governo, mediante determinados critérios, com vista à sua eventual consolidação definitiva na ordem jurídica.

Lisboa, dia 12 de janeiro de 2022.

Departamento de Imobiliário e Turismo.



Decreto-Lei n.º 126/2021, de 30 de dezembro: Realização, através de videoconferência, de atos autênticos, termos de autenticação de documentos particulares e reconhecimentos.



Corporate
M&A Capital
Market
Banking
Law and Tax
Labour
Litigation
Real Estate

J+Legal