



REPÚBLICA PORTUGUESA

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO
DE MINISTROS

Exmo. Senhor
Chefe do Gabinete de S. Exa. A
Presidente da Assembleia Legislativa da Região
Autónoma dos Açores
Dr. João Garcia

Ref.ª 99/SEPCM/2017

Data: 10.março.2017

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte projeto de diploma:

Projeto de Decreto-Lei que cria os procedimentos extraordinários de regularização matricial e registral dos bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado, institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais, em situação de omissão ou de incorreta ou desatualizada descrição ou inscrição nas matrizes e no registo predial.
– MPMA – (Reg. DL 82/2017).

Em cumprimento do disposto no artigo 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, solicita-se a emissão de parecer até ao dia 29 de março de 2017.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete

(Alice Feiteira)



Ministra\o d.....



Decreto n.º

DL 82/2017

2017.03.08

O conhecimento pelo Estado e outras entidades públicas do seu património imobiliário é uma necessidade há muito sentida, cuja satisfação se revela de extrema importância, porquanto é essencial para a execução das políticas e cumprimento dos objetivos de eficiência, eficácia, racionalidade e responsabilidade na administração, gestão, preservação, e rentabilização dos respetivos bens imóveis do domínio privado.

Nesse âmbito o projeto denominado “Portal do Imobiliário Público”, medida inscrita no Programa do XXI Governo Constitucional e inserida no Programa Simplex 2016, visa a criação de um portal especializado em imobiliário público que centralize e apresente informação sobre os imóveis do Estado disponíveis para a instalação de serviços públicos e para rentabilização, como resposta à melhoria do relacionamento com as restantes entidades públicas na busca de instalações adequadas aos fins que prosseguem e também com os cidadãos que procuram oportunidades de investimento no património público.

Garantir a segurança jurídica do negócio imobiliário subjacente à atividade do Portal referido reveste-se de fundamental importância, assumindo a regularização jurídico-registral dos imóveis a disponibilizar um papel decisivo para a concretização deste objetivo.

A esta importância e à necessidade da regularização jurídico-registral dos imóveis que integram o património do Estado se refere o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de Agosto.



Ministério d.....



Decreto n.º

Aquele Decreto-Lei previu a criação de programas de gestão e inventariação do património imobiliário público, com o objectivo de inventariação, gestão globalmente coordenada e regularização jurídica do património imobiliário privado do Estado e dos institutos públicos, independentemente do seu regime de administração ou da natureza da entidade por ele responsável.

Não obstante, a prática tem demonstrado que tais medidas tendencialmente de regularização massificada desse património são insuficientes e de difícil ajustamento à realidade do património público.

Acresce que na maior parte das situações inexistem títulos válidos para o registo predial das operações incidentes sobre este património, ou desconhecimento dos títulos existentes, ou ainda desconformidade da informação relativa ao prédio entre a constante do título e a constante do registo ou da respetiva inscrição matricial.

Torna-se pois essencial criar procedimentos especiais de regularização extraordinária da situação jurídica dos bens imóveis do domínio privado do Estado, dos Institutos Públicos, regiões autónomas e autarquias locais, processos estes comunicantes, mais ágeis, mais céleres, mas sempre com a garantia da segurança do comércio jurídico imobiliário e da boa gestão patrimonial.

Estes procedimentos pretendem abranger os atos e procedimentos necessários à regularização matricial e registral dos referidos bens imóveis, em situação de omissão ou de incorreta inscrição ou descrição nas matrizes e no registo predial sempre que a entidade pública atue como sujeito ativo do ato ou do negócio jurídico.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Com esse objetivo, implementa-se a criação de procedimentos especiais de registo e de regularização da situação jurídico-registral dos bens imóveis do domínio privado do Estado, institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais, alternativos aos já existentes, mormente ao previsto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto.

Estes procedimentos são tramitados preferencialmente em plataforma eletrónica especialmente criada ou adaptada para o efeito, sem prejuízo do recurso aos meios tradicionais de comunicação e do uso para tal de canal privilegiado, com vista, designadamente, à troca de informação necessária à fixação da situação jurídico registral dos imóveis entre os serviços de registo e a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e os institutos públicos, bem como à comunicação dos atos de registo necessários à regularização dessa situação, à comunicação da respetiva execução acompanhada do envio do código de acesso à certidão predial *online* comprovativa dos atos executados.

E, por estar em causa um regime extraordinário tendente à satisfação de necessidades urgentes, limita-se a sua aplicação no tempo.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Freguesias

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:



Ministra\o d.....



Decreto n.º

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

Sem prejuízo do disposto no regime jurídico do património imobiliário público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, são criados pelo presente diploma, os seguintes procedimentos:

- a) Procedimento extraordinário de registo de bens imóveis do domínio privado do Estado, dos institutos públicos, das regiões autónomas e das autarquias locais;
- b) Procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico-registral dos bens imóveis do domínio privado do Estado, dos institutos públicos, das regiões autónomas e das autarquias locais.

Artigo 2.º

Âmbito

O regime previsto no presente decreto-lei aplica-se aos atos e procedimentos necessários à regularização matricial e registral dos bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado, institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais, em situação de omissão ou de incorreta ou desatualizada descrição ou inscrição nas matrizes e no registo predial.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 3.º

Competência

Os procedimentos previstos no presente decreto-lei cabem aos serviços com competência para a prática de atos de registo predial que forem designados por deliberação do Conselho Diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN, I.P.).

Artigo 4.º

Regularidade fiscal

Para o registo de atos efetuados no âmbito do presente diploma fica dispensada a prova do cumprimento das obrigações fiscais.

Capítulo II

Procedimento extraordinário de registo de bens imóveis

Artigo 5.º

Âmbito

O procedimento previsto no presente capítulo destina-se ao registo definitivo de aquisição de direitos a favor do Estado, dos institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais sobre imóveis omissos no registo predial ou descritos mas sem inscrição em vigor a favor dessas entidades.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Artigo 6.º

Dispensa de inscrição prévia ou de apresentação do documento comprovativo do direito do transmitente

O registo definitivo de aquisição de direitos a favor do Estado, dos institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais sobre prédio não descrito no registo ou descrito mas sem inscrição em vigor, dispensa a prévia inscrição do prédio em nome de quem o transmite bem como a apresentação, perante o serviço de registo, do documento comprovativo do direito do transmitente.

Artigo 7.º

Erro de medição

Quando exista divergência de área, entre a descrição e o título, em percentagens superiores às previstas no artigo 28.º-A do Código do Registo Predial, a atualização da descrição é feita nos seguintes termos:

- a) Na matriz cadastral, o erro de medição é comprovado com base na informação da inscrição matricial donde conste a retificação da área e em declaração que confirme que a configuração geométrica do prédio não sofreu alteração;
- b) Na matriz não cadastral, o erro a que se refere a alínea anterior é comprovado pela apresentação dos seguintes documentos:
 - i) Planta do prédio elaborada por técnico habilitado e declaração do titular de que não ocorreu alteração na configuração do prédio; ou
 - ii) Planta do prédio e declaração dos confinantes de que não ocorreu alteração na configuração do prédio; ou



Ministra\o d.....



Decreto n.º

- iii)* Representação gráfica georreferenciada do prédio, caso este tenha natureza rústica ou mista e declaração do titular de que não ocorreu alteração na configuração do prédio; ou
- iv)* Cartografia produzida pela câmara municipal assinada pelo respetivo presidente e declaração do titular de que não ocorreu alteração na configuração do prédio.

Artigo 8.º

Início do procedimento

- 1 - O procedimento extraordinário de registo inicia-se com a comunicação efectuada por correio ou ao balcão do serviço de registo, dos elementos relativos à identificação dos prédios, dos titulares dos direitos que sobre eles incidem, bem como do facto que se pretende submeter a registo.
- 2 - Dos elementos relativos à identificação dos prédios e dos seus titulares devem ser comunicados, sempre que sejam conhecidos, os seguintes:
 - a)* Número de descrição predial, caso exista, freguesia e concelho;
 - b)* A natureza rústica, urbana ou mista do prédio;
 - c)* A denominação do prédio e a sua situação por referência ao lugar, rua, número de polícia ou confrontações;
 - d)* Composição sumária e área do prédio;
 - e)* Situação matricial do prédio expressa pelo artigo da matriz, definitivo ou provisório, ou pela menção de estar omissa;
 - f)* Os anteriores artigos matriciais bem como os anteriores titulares.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

- 3 - A comunicação referida no n.º 1 deve ser acompanhada dos documentos comprovativos do facto a registar ou da indicação necessária à sua localização quando os mesmos constem de bases de dados das entidades ou serviços da administração pública, caso em que devem os serviços de registo desenvolver as diligências necessárias à sua disponibilização.
- 4 - Para os efeitos previstos no n.º 1, a comunicação relativa aos imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos é efetuada pela DGTF, ou no caso destes últimos pela própria entidade, mediante comunicação da iniciativa à DGTF, e pelas regiões autónomas e autarquias locais quando relativa aos imóveis que integram o respetivo património privado.

Artigo 9.º

Tramitação subsequente

- 1 - Recebida a comunicação o serviço de registo aprecia a viabilidade do registo e caso existam deficiências que não possam ser supridas oficiosamente, com base nos documentos já existentes nos serviços de registo ou por acesso direto à informação constante de bases de dados das entidades ou serviços da administração pública, comunica este facto à entidade interessada para que, no prazo de 20 dias, proceda a tal suprimento.
- 2 - Não sendo possível o suprimento das deficiências o procedimento é automaticamente extinto, com comunicação à entidade interessada.
- 3 - Se na pendência do procedimento for apresentado pedido de registo a favor de sujeito diverso da entidade interessada, o procedimento é automaticamente extinto, com comunicação a esta.
- 4 - No caso da impossibilidade do suprimento de deficiências ter como fundamento



Ministra\o d.....



Decreto n.º

a inexistência ou insuficiência do título comprovativo do facto a registar ou ainda a existência de dúvidas quanto aos limites ou características do prédio, da comunicação prevista no número 2 deve constar que a entidade interessada pode requerer a instauração do procedimento extraordinário de regularização previsto no capítulo III deste diploma.

- 5 - Quando não existam deficiências, ou as mesmas tenham sido supridas, o serviço de registo, na dependência de pedido de registo e nos termos do disposto artigo 60.º do Código do Registo Predial, procede à anotação do facto a registar no diário e à elaboração do registo.
- 6 - A comunicação prevista nos números 2 e 3 deve ser feita, também, à DGTF nas situações em que o início do procedimento tenha sido por ela promovida em nome de instituto público.

Artigo 10.º

Prazo e comunicação de execução dos registos

- 1 - Os registos são efetuados pelo serviço de registo no prazo de cinco dias, beneficiando de um regime de urgência legal.
- 2 - A execução dos registos é sempre comunicada às entidades interessadas.
- 3 - Quando o registo tenha sido promovido por instituto público a sua execução é ainda comunicada à DGTF.
- 4 - O serviço de registo disponibiliza, de forma gratuita e pelo período de três meses, certidão de registo predial permanente comprovativa dos factos registados.



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Capítulo III

Procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico-registral de bens
imóveis

Artigo 11.º

Âmbito

- 1 - O procedimento previsto no presente capítulo pode ser utilizado pelo Estado, institutos públicos, regiões autónomas e autarquias locais para as seguintes finalidades:
 - a) Justificação administrativa dos direitos daquelas entidades para efeitos de registo predial;
 - b) Cancelamento do registo de quaisquer ónus ou encargos, quando não seja possível obter documento comprovativo da respetiva extinção;
 - c) Fixação, alteração ou retificação dos elementos da descrição predial quanto aos limites ou características do prédio.
- 2 - O presente procedimento pode igualmente destinar-se à obtenção de título para o registo da propriedade horizontal, contanto que a propriedade do edifício pertença por inteiro às entidades referidas no número anterior, e se comprove, mediante documento emitido pela câmara municipal, que as fracções autónomas satisfazem os requisitos previstos no artigo 1415.º do Código Civil.

Artigo 12.º



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Início do Procedimento

O procedimento extraordinário de regularização inicia-se:

- a) Com a comunicação ao serviço de registo competente efetuada nos termos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º, e indicação da inexistência de documento comprovativo do facto a registar ou da impossibilidade de o obter, ou ainda da existência de dúvidas acerca dos limites ou características do prédio;
- b) A requerimento da entidade, nas situações previstas no n.º 4 do artigo 9.º.

Artigo 13.º

Averbamento de pendência do procedimento

- 1 - Recebida a comunicação ou o requerimento previstos no artigo anterior o serviço de registo efetua a anotação do procedimento no diário e averba a respetiva pendência.
- 2 - Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 11.º aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 1 a 4 do artigo 117.º-E do Código do Registo Predial.
- 3 - O averbamento de pendência é oficiosamente cancelado logo que findo o procedimento.

Artigo 14.º

Tramitação subsequente

- 1 - O serviço de registo desencadeia as diligências instrutórias necessárias e procede, sendo o caso, à elaboração de documento identificativo dos imóveis.
- 2 - O documento a que se refere o número anterior obedece a modelo aprovado



Ministra\o d.....



Decreto n.º

por deliberação do Conselho Diretivo do IRN, I.P. e dele devem constar:

- a) As menções que nos termos do Código do Registo Predial devam constar da descrição do imóvel;
- b) O número da descrição do prédio quando o procedimento respeite a prédio descrito;
- c) As menções publicitadas pela descrição, sempre que se verifique desconformidade entre os elementos de identificação do prédio que nela figurem e os declarados pela entidade interessada;
- d) A identificação da entidade que invoca o direito;
- e) A identificação dos ónus e encargos registados sobre o prédio, com discriminação, se for o caso, daqueles cujo cancelamento se pretende, bem como a identificação dos demais titulares de direitos inscritos no registo;
- f) Os elementos previstos no n.º 1 do art. 1418.º do Código Civil, quando se pretenda obter o título referido no n.º 2 do artigo 11.º;
- g) A menção da existência de licenciamento ou de autorização administrativa, ou a indicação de a construção e a utilização estarem isentas de licenciamento, de autorização administrativa ou comunicação prévia, por as obras terem sido promovidas pela Administração Pública, nos termos da legislação em vigor no momento da edificação.

3 - O documento que comprove a verificação dos elementos a que se refere a alínea



Ministra\o d.....



Decreto n.º

f) do número anterior, bem como, quando exigível, o documento comprovativo da existência ou da isenção do licenciamento ou da autorização administrativa a que se refere a alínea g) do mesmo número, devem ser juntos para a instrução do procedimento pela entidade interessada.

- 4 - O documento identificativo dos imóveis é assinado pelo legal representante da entidade interessada, com os necessários poderes para o ato, e pelo conservador, sendo a assinatura deste a última do documento.
- 5 - Após a assinatura do documento o serviço de registo por onde corre o procedimento promove, no prazo de dois dias, a sua publicação em sítio da internet e a afixação de edital na sede da junta de freguesia da situação do imóvel.
- 6 - A publicação e o edital referidos no número anterior devem reproduzir o documento identificativo dos imóveis e conter designadamente os seguintes elementos:
 - a) Identificação do procedimento;
 - b) Indicação do serviço de registo por onde corre o procedimento;
 - c) O prazo para dedução de oposição ao procedimento explicando que o mesmo se conta da data da publicação no sítio da internet;
 - d) A data da publicação;
 - e) O local de afixação do edital;
 - f) A advertência de que a não dedução de oposição nos termos previstos no artigo 15.º tem por consequência a feitura dos registos pretendidos.

- 7 - A publicação a que se refere o n.º 5 é feita no sítio da internet de acesso público



Ministério d.....



Decreto n.º

com o endereço eletrónico <https://www.predialonline.pt>, mantido pelo IRN, I.P..

- 8 - A publicação, bem como o acesso à informação no sítio da Internet a que se refere o número anterior são gratuitos.
- 9 - Caso exista sobre o prédio objeto do procedimento registo de aquisição em vigor, o serviço de registo comunica, ainda, ao respetivo titular inscrito que foi publicado no sítio da internet referido no n.º 7 documento tendente à justificação administrativa do imóvel por parte do Estado, de instituto público, região autónoma ou autarquia local.

Artigo 15.º

Oposição

- 1 - Sem prejuízo do recurso aos meios comuns de defesa da propriedade, pode qualquer interessado deduzir oposição ao procedimento extraordinário de regularização junto do serviço de registo, no prazo de 30 dias a contar da publicação em sítio da internet a que se refere o n.º 5 do artigo anterior.
- 2 - Deduzida oposição o procedimento é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais ou extrajudiciais de resolução de conflitos de natureza civil.

Artigo 16.º

Regularização matricial e registral

- 1 - Não sendo deduzida oposição, o documento identificativo do imóvel, elaborado e publicado nos termos do artigo 14.º constitui título bastante para efeitos de inscrição, atualização ou retificação matricial e registral dos bens imóveis a favor da entidade interessada.
- 2 - O serviço de registo promove com base no documento identificativo dos



Ministra\o d.....



Decreto n.º

imóveis, se for caso disso, a inscrição, atualização ou retificação do imóvel na matriz, e executa, no prazo de 5 dias, os registos.

- 3 - O serviço de registo comunica a execução dos registos e procede à emissão da certidão, nos termos do disposto no artigo 10.º.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 17.º

Extensão do regime extraordinário de regularização

O procedimento extraordinário de registo previsto no Capítulo II do presente diploma aplica-se, com as devidas adaptações, à regularização registral dos imóveis pertencentes ao património privado de outras pessoas coletivas públicas, nos termos a definir por portaria conjunta dos membros do governo competentes.

Artigo 18.º

Protocolos

Podem ser celebrados protocolos com o IRN, I.P., tendo em vista, designadamente, a definição dos termos e condições em que se deve desenvolver a colaboração a prestar por cada uma das entidades envolvidas nos procedimentos estabelecidos no presente diploma.

Artigo 19.º



Ministra\o d.....



Decreto n.º

Tramitação eletrónica dos procedimentos especiais de registo e de regularização da situação jurídico-registral dos bens imóveis

A tramitação dos procedimentos especiais de registo e de regularização de bens do Estado, dos institutos públicos, das regiões autónomas e das autarquias locais pode ser efetuada através de plataforma eletrónica, nos termos a definir por portaria conjunta dos membros de governo competentes.

Artigo 20.º

Período de vigência

O regime previsto no presente diploma aplica-se por um período de cinco anos a contar da data da sua entrada em vigor, prorrogável nos termos a definir por portaria conjunta dos membros do Governo competentes para o efeito.

Artigo 21.º

Aplicação subsidiária

Aos atos praticados no âmbito dos procedimentos regulados no presente diploma, são subsidiariamente aplicáveis as disposições do Código do Registo Predial.

Artigo 22.º

Alteração ao Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado

É alterado o artigo 21.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado aprovado pelo Decreto-Lei nº 322-A/2001, de 14 de dezembro, que passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 21.º



Ministra\o d.....



Decreto n.º

[...]

1 - [...];

2 - [...];

3 - [...];

4 - [...];

5 - [...];

6 - [...];

7 - [...];

8 - [...];

9 - [...];

10 - [...];

11 - [...];

12 - [...];

13 - [...];

14 - [...];

15 - [...];

16 - [...];

17 - [...];

18 - [...];

19 - [...];

20 - [...];

ccc2e0d130888409684192cb9b68ff6ef



Ministra\o d.....



Decreto n.º

- 21 - Pelo procedimento extraordinário de regularização da situação jurídico-registral dos bens do Estado, dos institutos públicos, das regiões autónomas e das autarquias locais - € 550,00.»

ccc2e0d30888409684192cb9b68ff6ef