

DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO

Numa época em que tanto se fala de alterações legislativas nas mais diversas áreas, do civil ao penal, das execuções ao processo civil, enfim de áreas do Direito com uma projecção prática mais intimamente ligadas ao quotidiano da vida judicial, parece haver quem queira fazer regredir o que, a ser mudado, necessita, outrossim, de evoluir.

Somos sensíveis à mutação da realidade, das relações jurídicas típicas de uma sociedade como aquela em que vivemos. Todos sabemos que é precisamente dessa riqueza que se alimenta o Direito.

Vem isto a propósito de alterações legislativas operadas no âmbito do denominado programa “SIMPLEX”.

Não colocando em causa existirem aspectos em tão ambicioso projeto que possam ter ficado aquém dos resultados esperados, a verdade é que o “SIMPLEX” representou uma verdadeira revolução legislativa, tendo afectado interesses há muito cristalizados na sociedade.

Pela via da desformalização de actos, e da simplificação de procedimentos, que puderam passar a ser titulados, entre outros, também por conservadores, advogados e solicitadores, alargou-se sobremaneira uma área de actuação que até aí estava sob reserva de competência do Notariado.

No que aos advogados concerne, o SIMPLEX trouxe um significativo incremento no espectro da sua atividade, passando entre outros, a ser possível a prática de um conjunto de atos antes reservados aos notários, profissionais do Direito com uma existência quase tão antiga como a dos advogados.

A alteração do Estatuto do Notariado (Dec-Lei 26/2004 de 4/2), traduziu-se no facto de os notários passarem a atuar no mercado segundo regras de livre concorrência, enquanto profissionais liberais. Feita a alteração do Estatuto do Notariado, considerou o anterior Governo encontrarem-se reunidas condições para avançar no sentido de se eliminarem “(...) atos e práticas registrais e notariais que não importem um valor acrescentado e dificultem a vida do cidadão e da empresa.” (Preâmbulo Dec-Lei 116/08 de 4/7).

Nesse sentido, promoveu o XVII Governo Constitucional profundas alterações legislativas nas áreas dos Registos e Notariado. Tais alterações tiveram o seu início com a entrada em funcionamento, em regime de balcões de atendimento únicos, da “Empresa na Hora”, “Casa Pronta”, “Marca na Hora”, “Associação na Hora”, “Divórcio com Partilha”, “Heranças” e o balcão do “Documento único Automóvel”.

Através do Dec-Lei 116/08 de 4/7 veio o anterior Governo introduzir novas alterações, alargando a Advogados, Solicitadores e Câmaras de Comércio e Indústria a possibilidade de formalizarem negócios jurídicos relativos a imóveis através de Documento Particular Autenticado (DPA).

Assim, desde a entrada em vigor do supra referido diploma legal é condição de validade dos negócios jurídicos relativos a imóveis serem celebrados por escritura pública ou DPA.

O Legislador, acompanhando a evolução do “tempo e do modo”, em que avulta uma maior capacidade de ser e de estar informado dos cidadãos em geral, a par de uma evidente vulgarização de certos tipos de contrato, entendeu não mais se justificar a manutenção de uma forma mais solene para a respectiva formalização e registo, conferindo-lhes igual eficácia jurídica mesmo se formalizados de modo mais simplificado.

Esta oportunidade criada pelo mencionado Decreto-lei foi, naturalmente, aproveitada pelos advogados e pelos solicitadores, sendo que existem hoje centenas de Colegas para quem esta área de actuação representa significativa parcela da sua atividade, se não mesmo verdadeira área de especialização, com o conseqüente reflexo e acuidade na economia dos seus escritórios.

Importa referir um aspecto de máxima importância que tem sido recorrentemente utilizado pelos profissionais liberais notários como argumento de oposição a esta reforma: o da segurança jurídica dos negócios formalizados por DPA.

A este respeito, dois ou três comentários se impõem.

Por um lado, não se pode deixar de bem vincar serem os advogados verdadeiros artífices, bem experimentados na redacção de contratos, assim como bons conhecedores das implicações e exigências do teor das cláusulas que tipicamente fazem constar consoante a natureza do negócio jurídico em causa.

Por outro lado, quem conhece a realidade do mercado imobiliário português não ignora o relevantíssimo papel desempenhado pela Banca, enquanto entidade presente em mais de noventa por cento das operações imobiliárias, seja pela via do financiamento para aquisição, seja pela via dos mútuos com hipoteca que diariamente são feitos e que permitem às pessoas e às empresas financiarem-se mediante prestação de garantia real.

Ora, nos dias que correm são já diversas as Instituições bancárias que recorrem aos serviços de advogados e solicitadores para formalizar este tipo de contratos. E não consta que tal serviço seja prestado defeituosamente. Aliás, a melhor prova da qualidade do serviço que é prestado reside no facto consabido de a Banca ser cada vez mais cautelosa com o registo das garantias que a seu favor são prestadas, e que têm um impacto decisivo nos seus balanços. A par, o controle que continuamente efectua dos contratos que as consubstanciam, em auditorias permanentes e monitorização constante de todo o desenvolvimento processual, até ao fecho da garantia, que corresponde à sua inscrição no registo predial, designadamente das hipotecas que garantem os valores disponibilizados, em forma de mútuo, aos seus clientes.

Daí que cada vez mais Instituições Financeiras recorram à formalização deste tipo de contrato através do DPA.

Ciente de estar a promover alterações de carácter muito profundo, e a fim de prevenir eventuais situações naturais quando a mudança é grande, entendeu o legislador criar mecanismos mais apertados de controlo sobre atos relativos a imóveis que sejam formalizados mediante recurso ao DPA.

Nesse contexto, incidem sobre os advogados um conjunto de obrigações que não estão presentes quando tal formalização ocorre em notário, por escritura pública.

Destaca-se, a este propósito a obrigatoriedade do depósito electrónico do DPA bem como de todos os documentos que o instruem, condição de validade do próprio negócio jurídico.

Já quando a formalização ocorre por escritura pública o notário não fica obrigado ao depósito electrónico, limitando-se a arquivar os documentos que instruem a escritura pública. Decidindo, soberanamente, sobre a legalidade e aptidão desses documentos para a produção de certos efeitos jurídicos, sem que se conheça um verdadeiro controlo por entidade externa à qualificação que assim efetuam. Mesmo tendo presente que agem protegidos pela fé pública que lhes é conferida pelo Estado, mas que não os isenta da mais humana possibilidade de laborar em erro.

Ao contrário dos Advogados e Solicitadores que, ao terem de depositar electronicamente o DPA com todos os documentos que o instruem, possibilitam um mais completo escrutínio em sede registral da legalidade de quanto se acha plasmado contratualmente, e da regularidade formal e substancial dos documentos instrutórios que não ficam meramente arquivados em maços de documentos, de acesso ocasional e aleatório.

Partilhamos da opinião das Instituições Internacionais que publicamente afirmam ter andado bem o legislador ao promover as alterações aqui analisadas.

A verdade é que alcançou um excelente compromisso entre um melhor serviço para os cidadãos e as empresas e a segurança jurídica de que se revestem operações de natureza imobiliária.

Ricardo Pina Cabral

Advogado