ADVERTÊNCIA

Já depois de concluída a acção de formação, foi publicada a Lei n.º 7/2013 no Boletim Oficial n.º 22, de 27/05/2013, a qual regula o Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção. Não sendo já possível introduzir o tema nos módulos de formação, faz-se aqui um ligeiríssimo afloramento do regime:

– A lei tem por objecto os negócios jurídicos de promessa de transmissão de edifícios ainda não concluídos, incluindo as respectivas fracções autónomas, quando se trate de prédios em propriedade horizontal e enquanto este regime ainda se encontra registado como provisório.

– Para a celebração dos contratos-promessa exige-se agora uma prévia autorização da DSSOPT.

– Os contratos são celebrados por documento particular, devendo conter os elementos constantes do Anexo à referida lei, sob pena de poder ser arguida a sua anulabilidade pelo promitente-comprador.

– Os contratos são confirmados por advogado, que deve mencionar expressamente que eles contêm os elementos exigidos na lei, sendo as assinaturas dos contraentes reconhecidas notarialmente.

– O registo (efectuado como provisório por natureza) deve ser requerido no prazo de 30 dias a contar da data do reconhecimento das assinaturas, sob pena de pagamento em triplo dos emolumentos, mantendo-se em vigor, por tempo indeterminado, uma vez que a sua vigência é automaticamente renovada.

– Prevê-se ainda um procedimento especial, a correr pelo Tribunal, para obter um título para o cancelamento dos registos quando se verifique o incumprimento por parte do promitente-comprador.

– Nas disposições transitórias, a referida lei prevê ainda a regularização das situações de pretérito, com benefícios especiais (incluindo a isenção de emolumentos) para os interessados que as regularizem dentro de determinado prazo, bem como a possibilidade de efectuar o registo provisório do regime da propriedade horizontal de prédios relativamente aos quais, por razões tabulares, não tenha sido possível fazê-lo anteriormente, registo esse que se manterá como provisório, sendo o seu prazo de vigência automaticamente renovado até à regularização da situação que deu causa à impossibilidade originária desse registo.

Uma segunda advertência se impõe face à recentemente publicada Lei n.º 10/2013, no Boletim Oficial n.º 36, de 02/09/2013 (nova Lei de Terras). Ao longo dos apontamentos são feitas várias referências às normas da Lei de Terras, evidentemente com a redacção que esta lei fundamental do regime dos solos da RAEM tinha no momento em que decorreu a acção de formação. Optou-se por mantê-las no texto sem qualquer actualização, uma vez que a nova Lei de Terras só entrará em vigor no dia 1 de Março de 2014 (vide art. 223.º).