ORDEM DOS NOTÁRIOS
PORTUGAL

IX CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

06/05/2023

Enunciado com 6 páginas

Direito Notarial e Direito Público

A) Direito Notarial

I (oito valores - 8)

Certificado de admissibilidade de firma ou denominação para constituição de entidade

Código de Certificado de Admissibilidade: 1234-5678-9000
Número do Certificado de Admissibilidade: 202303123
Com o NIPC: 519000000

Firma ou denominação aprovada para os elementos abaixo indicados:
BERNARDO & MARIA - GESTÃO E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA

Certificado requerido por:
Nome: Maria Antónia Silva
Identificação: Cartão de cidadão - 01234567

Para efeitos de constituição de: Sociedade por quotas
Sede: Concelho de Lisboa
Objeto social:

Compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim; construção e reabilitação de imóveis; arrendamento de bens imobiliários; administração e gestão de imóveis e compra e venda de veículos automóveis.

O controlo da legalidade do objeto social não compete ao Registo Nacional de Pessoas Coletivas - artigo 32º, nº 3 do Decreto-Lei nº 129/98, de 13/5

CAE Principal:
68100

CAEs Secundários:
41200; 68200; 68321

Condições de validade:
A validade do presente certificado é condicionada à participação como constituinte de pessoa singular ou titular de firma ou denominação que legitime o uso da firma aprovada.

Aprovado por:
António Silva, Conservador
Emitido em: 29-03-2023 16:32:04 UTC
Válido até: 30-05-2023 (inclusive)
No prazo de validade indicado deve ser efetuado o correspondente ato de registo comercial ou a inscrição no FCPC a que haja lugar.
Utilização do certificado: Não Utilizado

Bernardo, casado com Margarida, sob o regime da comunhão de adquiridos, dirige-se a um Cartório Notarial, solicitando informações sobre a necessidade da elaboração de uma escritura pública para a constituição de uma sociedade por quotas, na qual seriam sócios ele e o seu irmão *João*, informando, desde logo, que *Bernardo* entraria para a sociedade com um prédio urbano destinado a comércio e que *João*, solteiro, maior,

entraria para a sociedade com um veículo automóvel, determinando que deveriam constar do pacto social as seguintes cláusulas:

a) A participação do *Bernardo* seria de 100.000 euros, correspondente ao valor que ambos os sócios acordaram em atribuir ao imóvel, não obstante o seu valor patrimonial tributário fosse de 250.000 euros;
b) A participação de *João* seria de 100.000 euros, correspondente à soma do valor atribuído por ambos ao veículo automóvel – 50.000 euros, com o valor atribuído ao trabalho que *João* despenderia na sociedade – os restantes 50.000 euros;
c) Que pretendiam que a sede da sociedade fosse no concelho de Sintra;
d) Que pretendiam remover do objeto social a compra e venda de veículos automóveis, uma vez que a sociedade não iria desenvolver essa atividade;
e) Que pretendiam acordar na existência de prestações suplementares, qualquer que fosse o montante;
f) Que pretendiam estabelecer uma cláusula que impedisse os sócios de transmitir as suas quotas, ficando sempre dependentes do consentimento da sociedade e do direito de preferência dos restantes sócios;
g) Que pretendiam que apenas o sócio *João* fosse gerente, mas que para vincular a sociedade em atos de compra e venda de imóveis de valor superior a 100.000 euros fossem necessárias as assinaturas conjuntas do gerente *João* e do sócio *Bernardo*;
h) Que pretendiam que o gerente *João* não saísse da gerência sem a sua autorização;
i) Que pretendiam estipular que contrato de sociedade só pudesse ser alterado, no todo ou em parte, com o voto favorável do sócio *Bernardo*, enquanto este se mantivesse na sociedade;
j) Que pretendiam estipular que a dissolução da sociedade devesse ser tomada por unanimidade dos votos correspondentes ao capital social.

Tendo em consideração o exposto, que informação daria ao interessado, designadamente:

i – Quanto à necessidade de escritura pública;

ii – Quanto à legitimidade para a outorga do ato (quem deveria intervir);

iii – Quanto aos documentos necessários para instruir o ato;

iv – Quanto à validade das cláusulas.

II (dois valores – 2)

Carla dirige-se ao seu Cartório Notarial solicitando-lhe que a ajude na seguinte situação:

Sabe que sua tia Marília, dona de um vasto património, sempre declarou pretender favorecê-la, dizendo-lhe durante vários anos que iria fazer um testamento a seu favor.

Constatando que a mesma teve um AVC (acidente vascular cerebral) que a impede de proferir qualquer palavra, solicita-lhe a feitura de um testamento, prontificando-se para arranjar um médico que ateste a sua capacidade para o ato.

Tendo em consideração:

a) Que Marília, que não saber ler nem escrever, nem profere qualquer palavra;
b) Que Carla consegue arranjar 1 médico que ateste a sua capacidade para a outorga do ato;
c) Que as testemunhas chamadas para o efeito sabem perfeitamente que Marília sempre disse que o prédio urbano situado na Avenida da Liberdade, n.º 112, em Lisboa, seria para Carla.

Lavraria o documento em questão? Justifique.

III (dois valores – 2)

Herculano pretende vender a sua casa, ao seu único neto *João Paulo*, solteiro menor.

Refere-lhe os seguintes factos:

a) Que adquiriu o imóvel em dezembro de 1982, por partilha por óbito por seus pais, nunca chegando a fazer o registo de aquisição a seu favor;

b) Que não tem licença de utilização, mas que a casa é antiga, não obstante ter sido apenas participada à matriz no ano de 1982;

c) Que tem 3 filhos, sendo um casado no regime da separação de bens (o pai do menor) e os restantes divorciados;

d) Que sobre o imóvel não incidem quaisquer ónus.

Tendo em consideração o referido, poderia lavrar a escritura de compra e venda? Justifique, tendo em consideração especial a legitimidade para o ato e os documentos necessários para a sua instrução.

IV (dois valores – 2)

Num processo de inventário instaurado no dia 30 de setembro de 2020, num Cartório Notarial de Lisboa, por óbito de *Luís*, com última residência habitual no concelho do Porto, um dos interessados apresentou, no início da conferência de interessados, o seguinte requerimento:

"Residindo o inventariado, no momento do seu óbito, na cidade do Porto, este Cartório é incompetente para a tramitação deste processo de inventário.

Além disso, requer-se a avaliação de todos os bens imóveis".

Responda às seguintes questões, justificando e indicando os diplomas e normas legais aplicáveis:

a) Que regime legal se aplica neste processo de inventário?

b) Na parte em que suscita a incompetência territorial do Cartório, o requerimento pode ser julgado procedente?

c) Que despacho se justificaria relativamente ao pedido de avaliação?

B) Direito Público

(seis valores – 6)

A Câmara Municipal de Coimbra licenciou uma operação de loteamento que deu origem a 5 lotes destinados, cada um deles, à construção de vivendas unifamiliares. Os arruamentos e instalação das infraestruturas do loteamento foram cedidos ao domínio público municipal, tendo ficado propriedade privada, nos termos do n.º 4 do artigo 43º, uma parcela destinada a espaço verde e outra a equipamento. O alvará foi emitido em 2016 e o loteamento registado.

1. Em 2018, o promotor do loteamento pretende vender a uma IPSS a parcela destinada a equipamento, que nela pretende construir uma estrutura residencial para pessoas idosas. Esta venda é possível? E se for efetuada, por ser registada?

2. Que documentos considera serem necessários apresentar perante a entidade que venha a celebrar o ato de primeira transmissão das vivendas construídas nos lotes?

ORDEM DOS NOTÁRIOS
PORTUGAL

IX CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

06/05/2023

Grelha de correção

Direito Notarial e Direito Público

A) Direito Notarial

I (oito valores - 8)

i – Necessidade de escritura pública pelo facto de haver entrada de imóveis (artigo 7.º, n.º 1 Código das Sociedades Comerciais).

ii – Deveriam outorgar a escritura:

a) Maria Antónia Silva, que é requerente do certificado (artigo 46.º n.º 1 e 53.º n.º 1 do DL 129/98, de 13/05), a qual tem o nome MARIA, necessário para utilização da firma aprovada; princípio da verdade – artigos 32.º n.º 1, 37.º do referido DL 129/98, de 13/05,

b) Bernardo e mulher Margarida, quer o bem fosse próprio do marido, quer fosse comum do casal; artigo 1682.º-A Código Civil; e

c) João, solteiro, maior, sendo que Maria, Bernardo e João seriam sócios e Margarida poderia ou não ser sócia, mas que teria de outorgar a escritura por ser necessário o seu consentimento para a transmissão do imóvel.

iii – Para além dos documentos de identificação dos outorgantes (artigo 48.º do Código do Notariado), deveriam ser apresentados:

a) Certidão do registo predial do prédio (artigo 54.º, n.º 4 do Código do Notariado)

b) Caderneta predial (artigo 57.º, n.º 2 do Código do Notariado)

c) Alvará de licença de utilização (artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de Julho)

d) DUCs de IMT e de Imposto de Selo (artigo 46.º, n.º 1 f) do Código do Notariado e artigo 49.º n.º 1 CIMT)

e) Relatório elaborado por Revisor Oficial de Contas ao abrigo do artigo 28.º do Código das Sociedades Comerciais.

f) Certificado de admissibilidade de firma. (artigos 54.º, 55.º e 56.º n.º 1 b) do DL 129/98, de 13/05).

iv – Cláusulas

a) A participação do Bernardo seria de 100.000 euros – não, porque deveria estar subordinada à avaliação do Revisor Oficial de Contas, ao abrigo do artigo 28.º do Código Sociedades Comerciais.

b) A participação de João seria de 100.000 euros, correspondente à soma do valor atribuído por ambos ao veículo automóvel – 50.000 euros, com o valor atribuído ao trabalho que João despenderia na sociedade – não, porque a avaliação do veículo automóvel deveria estar subordinada à avaliação do Revisor Oficial de Contas, ao abrigo do artigo 28.º CSC e nas sociedades por quotas não são admitidas entrada de indústria (artigo 202.º, n.º 1 do Código Sociedades Comerciais).

c) Pretendiam que a sede da sociedade fosse no concelho de Sintra – não, porque o certificado de admissibilidade determina que o concelho é Lisboa.

d) Pretendiam remover do objeto social a compra e venda de veículos automóveis, uma vez que a sociedade não iria desenvolver essa atividade – sim, porque o artigo 54.º, n.º 5 DL 129/98, de 13/05 assim o permite.

e) Pretendiam acordar na existência de prestações suplementares, qualquer que fosse o montante – não, porque deveriam fixar o montante máximo conforme dispõe o artigo 210.º, n.º 3 a) do Código das Sociedades Comerciais.

f) Pretendiam estabelecer uma cláusula que impedisse os sócios de transmitir as suas quotas, ficando sempre dependentes do consentimento da sociedade e do direito de preferência dos restantes sócios – sim, porque o artigo 229.º, n.º 1 do Código das Sociedades Comerciais permite.

g) Pretendiam que apenas o sócio João fosse gerente, mas que para vincular a sociedade em atos de compra e venda de imóveis de valor superior a 100.000 euros fossem necessárias as assinaturas conjuntas do gerente João e do sócio Bernardo – não, porque apenas os gerentes vinculam a sociedade (artigo 252.º do Código das Sociedades Comerciais); os sócios têm voto na assembleia geral mas não vinculam a sociedade.

h) Pretendiam que o gerente João não saísse da gerência sem a sua autorização – sim, se lhe fosse concedido um poder especial à gerência, conforme artigo 24.º do Código das Sociedades Comerciais.

i) Pretendiam estipular que contrato de sociedade só pudesse ser alterado, no todo ou em parte, com o voto favorável do sócio Bernardo, enquanto este se mantivesse na sociedade – sim, porque o artigo 265.º, n.º 2 do Código das Sociedades Comerciais permite.

j) Pretendiam estipular que a dissolução da sociedade devesse ser tomada por unanimidade dos votos correspondentes ao capital social – sim, porque podem estipular uma maioria mais elevada do que ¾ dos votos correspondentes ao capital social (artigo 270, n.º 1 o Código das Sociedades Comerciais.

II (dois valores – 2)

Não, porque o ato seria nulo – artigo 2180 CC; não havendo declaração, não há testamento. A intervenção de peritos médicos em caso de dúvidas sobre a capacidade do testador é em número de 2 (artigo 173º, nº 2, CN). Era irrelevante a informação prestada pelas testemunhas; elas são apenas testemunhas e não declarantes.

III (dois valores – 2)

Podia lavrar a escritura sem registo, pois esta seria a 1ª transmissão após 1 de outubro de 1984 e, como tal, estaria incluída nas exceções da alínea b) artigo 55.º do Código do Notariado.

Relativamente à dispensa de licença de utilização, a mesma teria de ser comprovada por certidão emitida pela Câmara Municipal do concelho da localização do prédio, pois só esta tem competência para dispensar tal documento.

Relativamente à legitimidade, deveriam outorgar a escritura Herculano com o cônjuge, caso fosse casado e o regime de bens fosse o da comunhão geral ou o da comunhão de adquiridos (ou o da separação de bens caso o prédio a transmitir fosse a sua casa de morada de família) e os seus três filhos, e ainda o cônjuge do filho casado na separação de bens, nas seguintes qualidades:

a) Herculano na qualidade de vendedor;

b) Filho de Herculano e mulher na qualidade de representantes legais do menor João Paulo, no exercício das responsabilidades parentais (artigos 1901.º Código Civil;

c) Os dois filhos divorciados com vista a autorizarem a venda de avô a neto, nos termos do artigo 877.º do Código Civil.

A venda poderia ser outorgada apenas pelo vendedor e pelos representantes do comprador (filho), sendo que neste caso seria anulável nos termos do referido artigo 877.º, não obstante a mesma poder ser feita (artigo 174.º Código do Notariado).

IV (dois valores – 2)

- Que regime legal se aplica neste processo de inventário?

O Regime do Inventário Notarial, anexo à lei nº 117/2019, de 13 de setembro.

- Na parte em que suscita a incompetência territorial do Cartório, o requerimento pode ser julgado procedente?

Não, dado que a exceção dilatória de incompetência territorial do Cartório deveria ter sido invocada no prazo de 30 dias contado da citação ou do despacho que ordena as citações, nos termos do disposto nos artigos 103º, nº 1, e 1104º, nº 1 e 2, do Código de Processo Civil, e 2º, nº 1, do Anexo à Lei nº 117/2019, de 13 de setembro, sendo, por isso, extemporâneo o requerimento.

- Que despacho se justificaria relativamente ao pedido de avaliação?

Despacho de convite ao aperfeiçoamento do requerimento, indicando as razões da não aceitação do valor que foi atribuído aos bens, de molde a dar cumprimento ao disposto na parte final do artigo 1114º, nº 1, do Código de Processo Civil (aplicável por força do preceituado no artigo 2º, nº 1, do Anexo à Lei nº 117/2019, de 13 de setembro).

B) Direito Público

(seis valores – 6)

1. Referência aos possíveis estatutos das parcelas destinadas aos fins previstos no artigo 43.º do RJUE: cedência para o domínio publico municipal, cedência para o domínio privado (no caso de parcelas para equipamento) ou a manutenção em propriedade privadas como partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos. Neste último caso, por força deste estatuto, o conjunto dos direitos de propriedade sobre os lotes e de compropriedade sobre as partes comuns do loteamento e incindível, de modo a que nenhum deles pode ser alienado separadamente (Parecer da Direção Geral dos Registos e do Notariado R.P.142/98.DSJ.CT), pelo que deve ser recusada venda e deve ser recusada, por manifesta nulidade do facto a registar, a inscrição da aquisição.

Com efeito, tal negócio jurídico é nulo não só porque, em qualquer caso, se reconduz a uma alienação de coisa alheia, mas também por contrariar normas imperativas como são aquelas que fixam a proibição da alienação em separado desses bens.

2. Referência especial ao artigo 49.º, n.º 2 a 4 do RJUE e explicação da sua razão de ser (proteção de terceiros).