CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

11/10/2025

CRITÉRIOS DE CORREÇÃO

O texto que se apresenta sob o título Critérios de Correção *é uma orientação, de resposta — não um modelo.*

Serão designadamente objeto da avaliação a estrutura da resposta, o rigor técnico, a capacidade de argumentação, bem como a capacidade de síntese. É exigível justificação com referência às normas legais e posições doutrinais pertinentes e a produção de um discurso próprio.

DIREITO PRIVADO E REGISTAL

(14 valores)

A) DIREITO PRIVADO

I. **A** é proprietário de um prédio rústico onde estão plantados 500 castanheiros. A 11 de Outubro de 2020, **A** vendeu a **B** os castanheiros e, hoje, **B** quer vendê-los a **C**. Este pretende saber, depois de ter consultado a escritura pública que titulou aquele negócio jurídico:

a) se o negócio que quer celebrar com **B** padece de algum vício, considerando que este acordou com **A** que "a propriedade sobre os castanheiros" (sic) não poderia ser transferida;

O direito constituído por A a favor de B é um direito de superfície, previsto e disciplinado nos arts. 1524.º e ss. (direito de manter plantação em terreno alheio, podendo afirmar-se que, sobre a plantação, incide um direito de propriedade

superficiária). Constituiu-se este direito nos termos descritos no art. 1528.º: "[o] direito de superfície (…) pode resultar da alienação de obra ou árvores já existentes, separadamente da propriedade do solo." Direito de superfície como direito real (apoio numa noção de direito real).

O que A e B procuraram fazer, no momento da constituição do direito (relevância forma + princípio da consensualidade e sua consagração no art. 408.º, n.º 1 + princípio da causalidade; relação entre a forma e o princípio da consensualidade), foi integrar uma cláusula de inalienabilidade (noção) no estatuto do direito real, pelo que é preciso saber se a necessária harmonização entre o princípio da taxatividade (enunciação e sua consagração legal no art. 1306.º, n.º 1, 1.ª parte) e o da tipicidade aberta (enunciação e relevância no direito de superfície) permite que os sujeitos conformem o estatuto jurídico-real de modo tal que o direito se torne intransmissível. Ora, como se sabe, uma das características dos direitos reais é a da sua transmissibilidade, podendo apenas afastar-se esta nota distintiva quando a lei o autorize. Não se encontrará qualquer norma (diferentemente do que acontece, por exemplo, no direito de usufruto — cfr. art. 1444.º) que autorize a inalienabilidade do direito de superfície por efeito da autonomia da vontade (pelo contrário, prevê-se no art. 1534.º a transmissibilidade do direito de superfície), pelo que tal acordo entre A e B poderia ter apenas valor obrigacional. Todavia, não tendo sido à cláusula definido um período de vida (por termo certo ou incerto) e porque não são admitidos vínculos de duração perpétua, a proibição de alienação é nula. Em suma: em termos gerais, é possível estabelecer uma cláusula de inalienabilidade, ainda que esta só produzirá efeitos inter partes*; porém, neste caso em particular, a cláusula é inválida por não estar circunscrita no tempo a sua eficácia.*

b) se estará obrigado a entregar a **A**, anualmente, 50 kg de castanha e €5000, pois que tal compromisso foi assumido por **B**;

Prevê-se, no art. 1530.º, a faculdade de integrar no estatuto jurídico-real superficiário uma contraprestação (cânone superficiário); contraprestação esta que, como claramente resulta do n.º 3 do mesmo preceito, tem de ter natureza pecuniária. Esta prestação recebe a qualificação, quanto à natureza jurídica, de obrigação real (prestação de conteúdo positivo que onera o titular do direito real pelo simples facto de o ser). As obrigações reais fazem parte do estatuto do direito real e estão sujeitas ao princípio da taxatividade (art. 1306.º, n.º 1, 1.ª parte).

Daqui que do estatuto jurídico-real possa fazer parte a contraprestação em dinheiro (e, sendo o direito transferido para C, também este a ela estará obrigado), mas o mesmo não poderá dizer-se da obrigação de entregar os 50 kg em castanhas (este, não podendo pertencer ao estatuto do direito real, é um vínculo de natureza meramente obrigacional, goza de eficácia inter partes *e, consequentemente, o cumprimento é exigível apenas ao B — arts. 1306-º, n.º 1, 2.ª parte).*

c) se poderá constituir, a favor do seu credor **D**, uma hipoteca que tenha "a propriedade sobre os castanheiros" por objeto, no negócio hipotecário se inserindo uma cláusula nos termos da qual **D** se tornará no novo titular daquele direito caso o crédito garantido não seja cumprido (mas tendo embora de entregar a **C** a diferença entre o valor do crédito garantido e o valor do direito em causa).

Que lhe responderia, fundamentando, teórica e legalmente, as suas respostas? (6 valores, valendo a resposta a cada alínea 2 valores)

A hipoteca (direito real de garantia, noção e principiais características desta categoria de direitos reais — art. 686.º e ss.) pode ter por objecto um direito de superfície (arts. 688.º, n.º 1, al. c) *e 1539.º, n.º 1).*

Problema: pode o credor do crédito garantido por hipoteca tornar-se titular do objecto da hipoteca verificado o incumprimento? Não — art. 694.º (proibição do pacto comissório). A entrega da diferença entre o valor do crédito e o valor do objecto

hipotecário (pacto marciano) é indiferente para a solução, uma vez que o modo de satisfação do credor, pela hipoteca, não pode ser modificado pela vontade das partes (princípio da taxatividade dos direitos reais — art. 1306.º, n.º 1, 1.ª parte).

Em suma: uma cláusula destas (ainda que apenas a cláusula) seria nula (art. 294.º). Por outra parte (ainda que tal informação possa ser mais do interesse do potencial credor que do potencial devedor), há que contar com o previsto no n.º 1 do art. 1539.º, nos termos do qual "[a] extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo fixado importa a extinção dos direitos reais (...) de garantia constituídos pelo superficiário em benefício de terceiro."

II. **Ana** faleceu em 2 de agosto de 2025.

Sobreviveram-lhe **Bernardo**, com quem vivia em união de facto desde 2018, a sua mãe **Maria**, as suas filhas **Carolina** e **Diana**, o seu filho **Eduardo**, a mulher deste, **Filipa**, e o filho de ambos e neto de Ana, **Gonçalo.**

Sabendo que:

- **Ana** deixara bens no valor de €800.000 e dívidas no valor €500.000;

- em 2019, **Ana** doara um apartamento, no valor de €500.000 à filha **Carolina**, com indicação de que não a queria avantajar face aos restantes e que, portanto, o fazia "por conta da legítima";

- em 2023, **Ana** doara um terreno no valor de €100.000 à mãe **Maria**;

- em testamento, **Ana** deixara a quota disponível a **Bernardo**;

- à exceção de **Eduardo**, que faleceu uma semana após a morte de **Ana**, sem ter exercido o direito de aceitar ou repudiar a herança, todos aceitaram,

faça a partilha, referindo-se aos sucessíveis chamados e aos institutos e preceitos legais pertinentes, justificando sempre a resposta. (8 valores)

Abertura da sucessão (art. 2031.º CC)

Chamamento ou vocação sucessória (art. 2032.º CC)

Pressupostos da vocação sucessória: existência; capacidade sucessória e titularidade da designação sucessória prevalente.

***Bernardo** viveu em união de facto com Ana (Art. 1.º, n.º 2 da Lei n.º 7/2001, de 11 de maio). Tal não o integra em nenhuma categoria de herdeiro legal, desde logo, não é herdeiro legitimário (art. 2157.º CC). Não é chamado a este título.*

***Carolina** existe; capaz; é titular da designação sucessória prevalente, é descendente, herdeira legitimária (art. 2157.º CC), pertence à 1.ª classe de sucessíveis (art. 2133.º, n.º 1, a), CC), enquanto parente na linha reta descendente, no 1.º grau, logo não afastada pelo princípio da preferência dos graus de parentesco (art. 2135.º CC). É chamada.*

***Daniela** existe; capaz; é titular da designação sucessória prevalente, é descendente, herdeira legitimária (art. 2157.º CC), pertence à 1.ª classe de sucessíveis (art. 2133.º, n.º 1, a), CC), enquanto parente na linha reta descendente, 1.º grau, logo não afastada pelo princípio da preferência dos graus de parentesco (art. 2135.º CC). É chamada.*

***Eduardo** existe; capaz; é titular da designação sucessória prevalente, é descendente, herdeiro legitimário (art. 2157.º CC), pertence à 1.ª classe de sucessíveis (art. 2133.º, n.º 1, a), CC), enquanto parente na linha reta descendente, 1 .º grau, logo não afastado pelo princípio da preferência dos graus de parentesco (art. 2135.º CC). É chamado.*

***Gonçalo** existe; capaz; é titular da designação sucessória prevalente, é descendente, herdeiro legitimário (art. 2157.º CC), pertence à 1.ª classe de sucessíveis (art. 2133.º, n.º 1, a), CC), mas, enquanto parente na linha reta descendente, no 2 .º grau, é afastado pelo princípio da preferência dos graus de parentesco (art. 2135.º CC), uma vez que existem parentes de grau mais próximo. Não é chamado.*

***Filipa** é afim de Ana (art. 1584.º CC), logo não integra nenhuma categoria de herdeiros legais, desde logo não é herdeira legitimária (art. 2157.º CC).). Não é chamada a este título.*

***Maria** existe; capaz; pertence à categoria dos herdeiros legitimários (art. 2157.º CC), mas, enquanto ascendente, pertence à 2.ª classe de sucessíveis (art. 2133.º, n.º 1,b), CC) pelo que é afastada pelo princípio da preferência de classes (art. 2134.º CC). Não é chamada.*

*Feito o chamamento, abre-se a fase da aquisição sucessória (art. 2050.º CC), com a resposta positiva (aceitação) ao chamamento. Todos aceitaram, com exceção de **Eduardo**.*

*Dá-se a transmissão direito de aceitar ou repudiar a herança a favor dos seus herdeiros – **Filipa** e **Gonçalo** (art. 2058.º e art. 2133.º, n.º 1, al. a) CC)*

Partilha

Bens deixados = €800.000

Sucessão legitimária – cálculo – art. 2162.º CC (interpretação)

Massa da herança (MD)= €800.000-€500.000+€500.000+€100.000

MH= €900.000

Quota Indisponível (QI) – 2/3 da MH (art. 2159.º, n.º 2 CC) = €600.000

Quota Disponível = MH-QI=€300.000

Legítimas subjetivas. Princípio da sucessão por cabeça (art. 2136.º CC): €200.000

A Autor da sucessão dispôs dos seus bens em vida, fez doações a uma descendente e a uma ascendente.

.

Colação: definição e requisitos e modo de conferência (arts. 2104.º, 2105.º, 2106.º e 2108.º CC)

*Doação a **Carolina** – €500.000*

- doação; a descendente (art. 2104.º CC); presuntiva herdeira legitimária à data da doação (art. 2105.º CC); existe concurso de descendentes; doação não foi objeto de dispensa. Doação feita "por conta da legítima": regime convencional da colação absoluta. Imputam-se €200.000 na legítima de Carolina, os restantes €300.000 na quota disponível, sendo divididos por igual por Carolina, Diana e Eduardo (Filipa+Gonçalo) (€100.000).

*Doação a **Maria** – €100.000;*

- doação a ascendente. Não sujeita à colação (art. 2104.º CC); imputação na quota disponível.

*Em testamento, a autora da sucessão tinha feito disposição testamentária (Art. 2179.º CC) a título de herança a favor de **Bernardo** (art. 2030.º, n.º 2 CC), da totalidade da quota disponível.*

Ora, as liberalidades excedem a quota disponível, pelo que têm de ser reduzidas.

*Redução das liberalidades por inoficiosidade (arts. 2168.º ss. CC). Ordem da redução (art. 2171.º CC). Em primeiro lugar, reduz-se a disposição testamentária a título de herança a favor de **Bernardo** na sua totalidade: em segundo lugar, uma vez que não há legados, as liberalidades feitas em vida, as doações, começando pela última, a doação a Maria, que é reduzida na totalidade (art. 2173.º, n.º 1 CC), não sendo necessário reduzir a doação feita a **Carolina**, uma vez que não ofende a integridade da legítima.*

B) DIREITO REGISTAL

(6 valores)

O prédio n.º 1050/19870927, da freguesia de Troviscais, do concelho de Odemira, está descrito como «urbano, sito em Bicos, composto por casa térrea, com área de 54 m2, confrontando a Norte com rua; a Sul com José Francisco; a Nascente com herdeiros de João Bernardo e a Poente com José Rodrigues Pedrosa, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 811, com o valor patrimonial de € 20.000,00», e registado desde 15.01.1991, (Ap.2), a favor de Manuel Luís casado com Lucrécia Ferreira dos Santos, na comunhão de adquiridos, por compra a José Rodrigues e mulher.

Por intermédio da apresentação n.º 2826, de 13.05.2025, foi requerido o registo de aquisição do referido prédio n.º 1050/19870927, a favor de Rafael Pinto Craveiro e mulher Cláudia Paradela Freitas, por compra feita aos referidos Manuel Luís e Lucrécia Ferreira dos Santos.

O pedido de registo foi instruído com os seguintes documentos:

1. Escritura de compra e venda outorgada em 11.05.2025, no Cartório Notarial de Odemira, a cargo de António Gamito, da qual resulta que Manuel Luís e Lucrécia Ferreira dos Santos, venderam a Rafael Pinto Craveiro e Cláudia Paradela Freitas, casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, ambos portugueses, naturais de Amarante, e residentes fiscais em Avenue De Montchoisi 67, 1006 Lausanne, Suíça, um prédio urbano, sito na freguesia de Troviscais, concelho de Odemira, descrito na conservatória de Odemira sob o n.º 1050/19870927, inscrito na matriz sob o artigo 1072, que provém do artigo 811, declarando que o prédio atualmente tem a seguinte composição:

   «*Prédio urbano sito na Rua Mãe de Água, Bicos, freguesia de Troviscais, concelho de Odemira, composto de casa de rés do chão, destinada a habitação, com a área total de 88,60 m2, correspondendo 54 m2 a área coberta e 34,60 m2 a parte não descrita que compõe o logradouro, a confrontar do Norte com Rua Mãe de Água, de Sul com José Francisco, de Nascente com herdeiros de João Bernardo e do*

Poente com Antero Leal e mulher Ilda Pereira Menezes Lima, inscrito sob o artigo 1072 e com o valor patrimonial de € 40.000,00»

Consta ainda da mesma escritura que a área de 34,60 m2 correspondente ao logradouro, foi adquirida pelos vendedores Manuel e Lucrécia, em 1981, por compra verbal a Antero Leal e mulher Ilda Pereira Menezes Lima.

O prédio foi adquirido pelo preço de € 150.000,00, integralmente pago no dia da escritura, sendo € 140.000,00 pagos por meio de transferência bancária feita da conta com o IBAN n.º CH93 0044 5670 0000 3487 5916 9, pertencente aos compradores, para o IBAN n.º PT50 0099 7645 0000 8795 7652 7, pertencente à conta dos vendedores, e pela entrega da quantia de € 10.000,00, em numerário, tendo os compradores declarado que não são empresários, nem comerciantes;

2. Planta elaborada por técnico habilitado;
3. Caderneta predial referente ao artigo urbano 1072, da freguesia de Troviscais, concelho de Odemira, com a área total de 88,60 m2.

Responda fundamentadamente, tendo por base a legislação aplicável e doutrina vigente, às seguintes questões:

1. Na situação descrita, considera admissível o recurso ao mecanismo previsto no artigo 28.º-C, do Código do Registo Predial, para colmatar a divergência de área verificada entre a descrição e o título de compra e venda?

   E pode o pedido ingressar a título definitivo no registo com base nos documentos apresentados? (4 valores)

(i) Na qualificação dos pedidos de registo, o conservador deve observar o princípio da legalidade verificando, especialmente, entre outros elementos, da identidade do prédio – cfr. artigo 68.º do Código do Registo Predial (CRP).

O sistema registal português caracteriza-se como um sistema de base ou fólio real que elege o prédio como a unidade em torno do qual se organiza e estratifica o registo.

Neste sistema, a identificação descritiva dos prédios assume particular relevância. Daí que o legislador seja especialmente exigente com a identificação dos prédios exigindo que esta se faça sem imprecisões nem ambiguidades, pois só desse modo a segurança do comércio jurídico imobiliário se poderá tornar uma realidade.

É com este objetivo que o CRP dedica todo um capítulo (o capítulo III) à conjugação do registo, das matrizes e dos títulos. Destaca-se, neste domínio, o disposto no n.º 1 do artigo 28.º do CRP ao estabelecer que deve haver harmonização quanto à localização, à área e ao artigo da matriz, entre a descrição e a inscrição matricial ou o pedido de retificação ou alteração desta e o n.º 3 do mesmo artigo ao dispor que nos títulos respeitantes a factos sujeitos a registo deve haver harmonização com a matriz, nos termos dos n.ºs 1 e 2, e com a respetiva descrição, salvo se quanto a esta os interessados esclarecerem que a divergência resulta de alteração superveniente ou de simples erro de medição.

Tendo por base este enquadramento, verifica-se que o prédio identificado na escritura de compra e venda não coincide, ou não está harmonizado, com a descrição, mas essa divergência não terá origem num erro de medição ou numa mera desatualização ou inexatidão dos elementos que constam da descrição predial.

Com efeito, considerando os elementos fornecidos, o que se verifica é que o logradouro anexado na matriz e no plano material, foi adquirido em momento diferente do prédio descrito no registo, e sem título, por resultar da escritura apresentada a registo ter sido adquirido por compra meramente verbal feita em 1981, pelos vendedores Manuel e Lucrécia a Antero Leal e mulher Ilda Pereira Menezes Lima.

Assim, entende-se que, não pode o notário, nesta situação, utilizar o mecanismo previsto no artigo 28.º-C, n.º 2, do CRP, para com fundamento no erro de medição colmatar a divergência de área verificada entre a descrição e o título de compra e venda.

(ii) No caso concreto, e na sequência da resposta à pergunta anterior, diremos que a aquisição da parte correspondente ao logradouro teria de ser previamente titulada por escritura de justificação invocando-se a usucapião, feita no âmbito do mesmo título da compra e venda, ou em título antecedente, por que só assim se teria identificado corretamente o prédio, em conformidade com o artigo 44.º, n.º 1, alínea b), do CRP, e obviado à falta de harmonização entre a descrição e o título. Por este motivo, o pedido não pode ingressar no registo, por falta de título, nos temos do artigo 69.º, n.º 1, alínea b), do CRP.

Com efeito, e como resulta do parecer proferido no Proc. n.º R.P. 142/2010 SJC-CT, do Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado, porque em face do disposto nos artigos 90º e seguintes do Código do Notariado e 116º do Código do Registo Predial, a escritura de justificação notarial tem por finalidade suprir a falta ou insuficiência de título para obter a primeira inscrição, o reatamento do trato sucessivo ou o estabelecimento de um novo trato sucessivo no registo predial (Cfr. artigo 34º do CRP), não vale, por isso, como meio idóneo para retificar a descrição ou para fixar a área do prédio no registo.

Nestes termos e como também refere o mesmo parecer, é admissível que a justificação sirva para obtenção de título para registo sobre parcela de terreno destinada a ampliação de logradouro, que, por anexação a prédio descrito e registado a favor dos justificantes, não apresente autonomia enquanto coisa imóvel no momento do registo, mas a tenha conseguido, ainda que transitoriamente, para efeitos de negociação verbal, e que tenha sido objeto de uma posse formal, a despeito de sobre a coisa a que se juntou incidir uma posse causal .

Assim, o registo de aquisição com fundamento na compra e venda deveria ter sido requerido sobre o prédio resultante da anexação entre o prédio descrito sob o n.º prédio n.º 1050/19870927, da freguesia de Troviscais, do concelho de Odemira e a parte correspondente ao logradouro omissa no registo, e instruído com as correspondentes

escrituras de justificação e compra e venda, assim como a caderneta predial com a área e composição atuais do prédio.

2. Considerando os meios utilizados para pagar o preço, tinha o Conservador algum fundamento para inviabilizar o ingresso no registo desta compra e venda? (1 valor)

Considerando os meios utilizados para o pagamento do preço e a identificação que deles foi feita no título, bem como o facto de os adquirentes são não residentes fiscais em Portugal, não atuam como empresários e o valor pago em numerário não ultrapassou os 10.000,00€, não havia motivo para o Conservador inviabilizar o registo de aquisição, com base no incumprimento do disposto no artigo 44.º, n.ºs 1, alínea g) e 2, alíneas a) e c)-i, do CRP.

Efetivamente, estando em causa ato enquadrável na exceção prevista no n.º 3 do artigo 63º-E, da Lei Geral Tributária, em conformidade com o disposto no artigo 10.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, e tendo o notário identificado no título o momento e os meios de pagamento utilizados para pagar o preço do imóvel transacionado, com a expressa menção aos elementos de identificação das contas bancárias das partes, encontram-se integralmente preenchidos os requisitos e feitas as menções resultantes da lei, em matéria da prevenção e combate ao branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo.

3. No caso concreto e admitindo que os compradores casaram em 31 de agosto de 2019, em Amarante, deveria resultar da escritura, a indicação do ordenamento jurídico regulador do regime de bens vigente no respetivo casamento? (1 valor)

No caso concreto, porque os compradores, de nacionalidade portuguesa, são atualmente residentes na Suíça, e porque casaram em agosto de 2019, a sua relação conjugal passou a ter uma conexão transfronteiriça, e como tal cabe no âmbito material e temporal de aplicação do Regulamento UE 2016/1103, de 24 de junho.

Ora, nos termos do artigo 22.º do referido Regulamento, podem os cônjuges, na constância do casamento, acordar sobre a lei aplicável ao regime matrimonial de bens vigente, dando, por isso, lugar a uma sucessão de estatutos que, necessariamente, se reflete nesse regime de bens, no esquema relativo à gestão e disposição dos bens do casal ou de cada um dos seus membros, e, por consequência, na situação jurídica das pessoas e do seu património.

Por esse motivo, imponha-se que o Notário questionasse se os cônjuges teriam eventualmente e nos termos do referido artigo 22.º, acordado na alteração da lei aplicável ao casamento, fazendo constar do título a respetiva declaração quanto à (in)existência do acordo, ou tendo o mesmo sido celebrado, solicitar a respetiva apresentação para em face dela fixar na escritura o regime vigente, com vista a clarificar qual o regime de bens que, à data da compra, rege o casamento e o ordenamento jurídico que o regula e/ou os elementos que permitam aferir qual o ordenamento aplicável.

Só dessa forma resultaria do título o estatuto patrimonial do bem adquirido em face do que dispõem os artigos 93.º n.º 1 e) do CRP, 47.º n.º 1 a) do Código do Notariado e artigos 20.º a 26.º desse Regulamento, e consequentemente a identificação da massa patrimonial a que pertence o imóvel adquirido, viabilizando também a sua publicidade no registo.

Em suma, deveria resultar da escritura, a indicação do ordenamento jurídico regulador do regime de bens vigente no casamento dos adquirentes.