6.º CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO
25/05/2019

Prova e Grelha de Correcção
Direito Notarial e de Direito Público

A) Direito Notarial

I (8 valores)

António, solteiro, maior, Presidente do Conselho de Administração da sociedade comercial com a firma ALEGRIA DE VIVER, S.A., com sede no concelho de Fafe, cujo objeto social é o comércio a retalho de produtos de decoração para o lar, pretende vender a ele próprio e a Mário, casado com Emília sob o regime da comunhão de adquiridos, pelo preço dez mil euros, um prédio rústico situado no Lugar das Flores, freguesia de Lousa, concelho de Torre de Moncorvo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Torre de Moncorvo sob o número 000123, da freguesia de Lousa, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 100.

a) Elabore a escritura, indicando os documentos necessários para a sua outorga eas disposições legais que sustentam a sua resposta (6 valores).

b) Se Mário o informasse que pretendia acautelar que o direito por ele adquirido fosse um seu bem próprio, que lhe diria? (2 valores)

II (6 valores)

Num processo de inventário subsequente a divórcio por mútuo consentimento, Artur requerente do inventário e cabeça de casal, apresentou a seguinte relação de bens:

ACTIVO:

Verba Um – Prédio Urbano, destinado a habitação, composto de cave e Rés-do-chão com terreno de logradouro, sito na Rua das Flores, 384, freguesia de Infantas, concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial de Guimarães sob o número SETE, da freguesia de INFANTAS e na matriz urbana sob o artigo **329**, com valor patrimonial de € 73.660,00;

Verba Dois - Fracção autónoma, designada pela letra "H", correspondente a habitação tipo T3, 2º andar esquerdo, com uma varanda a nascente e uma varanda a poente, sito no Lugar da Igreja, freguesia de Brito, concelho de Guimarães, descrita na Conservatória do Registo Predial de Guimarães, sob o número CEM-H, da freguesia de BRITO, inscrito na matriz urbana sob o artigo **1553-H**, com valor patrimonial de € 84.476,25;

PASSIVO:

Verba Um – Dívida à CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A. referente a um crédito hipotecário que os interessados contraíram para a aquisição da Verba Dois do activo, sendo o valor em dívida à data da apresentação da relação de bens de € 62.920,00.

Beatriz, ex-cônjuge, citada para o processo de inventário e notificada para exercer as faculdades previstas nos artigos 30.º a 33.º, da Lei n.º 23/2013, de 05 de Março, pretende reclamar contra a relação de bens apresentada por dois motivos:

1 – Uma vez que o prédio relacionado sob a Verba Um é um bem próprio desta interessada, por lhe ter sido doado por seus pais, ainda em solteira, sendo comum apenas edificação que constitui a casa de morada de família, efectuada por ambos os interessados após o casamento.

2 – Porque desde que o interessado Artur saiu de casa, em Maio de 2016, pagou sozinha a prestação mensal do crédito relacionado sob a Verba Um do passivo, perfazendo o montante global do pagamento efectuado até à data € 6.000,00 e pretende ser compensada de metade desse valor.

a) Até quando a interessada Beatriz poderá apresentar a sua reclamação contra a relação de bens? (1,5 valores)

b) Caso seja considerada procedente a reclamação quanto ao motivo indicado em 1, como é que deverá ser relacionada a edificação? (1,5 valores)

c) Pode esta verba ser objecto de licitação por parte dos interessados? Porquê? (1,5 valores)

d) Considerando que os interessados contraíram casamento em 2013, no regime de bens supletivo, e que a petição inicial de divórcio deu entrada apenas no dia 08 de Outubro de 2016, é legítima a pretensão da interessada Beatriz em ver-se compensada da quantia de € 3.000,00 referente a metade do valor pago por esta interessada por força do crédito hipotecário contraído por ambos os interessados? (1,5 valores)

Grelha de Correcção

I

a) Escritura

COMPRA E VENDA

_____No dia vinte e cinco de Maio de dois mil e dezanove, no meu Cartório Notarial, sito na Rua ++++++++++++++, freguesia de ++++++++++, concelho de ++++++++++, perante mim, F++++++++++++++, Notário, compareceram os outorgantes: _____

_____PRIMEIRO: ANTÓNIO +++, NF 100 000 000, solteiro, maior, residente na Rua ++++++++++, n.º ++, freguesia de +++++++++, concelho de ++++++++++, de onde é natural, outorgando em seu nome pessoal e ainda na qualidade de Presidente do Conselho de Administração e em representação da sociedade comercial com a firma "ALEGRIA DE VIVER, S.A.", com sede na Rua ++++++++++++, n.º ++, ++++++++, freguesia de ++++++++++, concelho de Fafe, pessoa colectiva número 500 000 000, matriculada sob este número na Conservatória do Registo Comercial de Fafe, com o capital social de ++++++++++++++ mil euros._____ _____

_____SEGUNDO: MÁRIO, NF 200 000 000, casado com Emília +++++++, sob o regime da comunhão de adquiridos, residente na Rua ++++++++++, n.º ++, freguesia de +++++++++, concelho de ++++++++++, de onde é natural. _____

_____Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos cartões de cidadão emitidos pela República Portuguesa respectivamente números ++++++++++ 9 ZY0, válido até 24/10/2021 e +++++++ 4 ZZ2, válido até 04/04/2029, tendo verificado a qualidade em que outorga o primeiro outorgante, bem como a suficiência de poderes para o acto, em face da certidão permanente do Registo Comercial a que acedi hoje em www.portaldaempresa.pt sob o código de acesso número 0123-4567-8901 e ainda em face da acta do Conselho de administração da sociedade realizada em ++++ de ++++++++ de dois mil e dezanove, de onde consta a autorização para a celebração de negócio consigo mesmo. _____

_____DECLAROU O PRIMEIRO OUTORGANTE, NA QUALIDADE EM QUE OUTORGA:

_____Que pela presente escritura, em nome da sociedade que representa e pelo preço, já recebido, de DEZ MIL EUROS, do qual dá quitação, vende em comum a si próprio e aindaao segundo outorgante MÁRIO, o seguinte imóvel: _____

_____Prédio rústico denominado "Campo das Flores", composto de terreno de cultura arvense de regadio, situado no Lugar dasFlores, freguesia de Lousa, concelho de Torre de Moncorvo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Torre de Moncorvo sob o número CENTO E VINTE E TRÊS, da freguesia de LOUSA, registado a favor da sociedade vendedora pela inscrição apresentação um, de dois mil, zeroum, zero um, inscrito na matriz rústica sob o artigo 100, com o valor patrimonial tributário de € 100,00. ____

_____Que o preço foi pago na presente data, através do cheque com o número zero zerozerozerozerozerozerozerozero um, sacado sobre o BANCO ++++++++++++++++, S.A.. ____

_____Que a sociedade vendedora não é proprietária ou possuidora de prédios rústicos contíguos ou confinantes com o prédio rústico ora transmitido. _____

_____Que foi obtido o parecer favorável da Câmara Municipal de Torre de Moncorvo, nos termos do artigo 54º da Lei número 91/95, de 02 de Setembro, na redacção da Lei número 64/03, de 23 de Agosto, para a constituição da compropriedade no identificado prédio rústico. _____

_____Que foi obtido o parecer favorável do fiscal único da sociedade vendedora, nos termos do número 2 do artigo 397.º do Código da Sociedade Comerciais, dele contando que o presente contrato é vantajoso para a sociedade. __

_____DECLARARAM O PRIMEIRO OUTORGANTE, EM SEU NOME PESSOAL E O SEGUNDO OUTORGANTE:_____

_____Que aceitam o presente contrato nos termos exarados. _____

_____DECLARARAM AINDA AMBOS OS OUTORGANTES: _____

_____Que relativamente ao contrato de compra e venda, não houve intervenção de mediador imobiliário. _____

_____Que foram devidamente informados dos termos do tratamento, privacidade e segurança dos dados pessoais adoptados por este cartório, em vigor nesta data, com os quais concordam, prestando o seu consentimento para o tratamento de tais dados (menção não obrigatória)._____

_____ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM._____

_____Adverti os outorgantes de que a omissão da informação sobre a existência da mediação imobiliária, faz incorrer o infractor na pena de desobediência prevista no artigo 348.º do Código Penal.

_____Arquivo: _____

_____a) Pública-forma da referida acta do Conselho de administração da sociedade vendedora;

_____b) Parecer favorável da Câmara Municipal de Torre de Moncorvo, nos termos do artigo 54º da Lei número 91/95, de 02 de Setembro;_____

_____c) Parecer do Conselho Fiscal da sociedade vendedora, nos termos do n.º 2 do artigo 397.º do Código das Sociedade Comerciais; _____

_____d) Documento comprovativo da liquidação e cobrança do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, com o número 160.000.000.000.000, emitido em 25/05/2019, pela Autoridade Tributária e Aduaneira, pago por transferência bancária por ebanking na mesma data; __ e) Documento comprovativo da liquidação e cobrança do Imposto de Selo - Verba 1.1, com o número 163.000.000.000.000, emitido em 25/05/2019, pela Autoridade Tributária e Aduaneira, pago por transferência bancária por ebanking na mesma data. _____

_____Exibiram: _____

_____Caderneta predial rústica, obtida via internet em 28/03/2019._____

_____Verifiquei o teor da descrição e da inscrição do prédio transmitido em face da certidão permanente do Registo Predial a que acedi hoje em www.predialonline.pt sob o código de acesso número PP-

++++ ++++ ++++ ++++._____

_____Esta escritura foi lida aos outorgantes e aos mesmos explicado o seu conteúdo.

O NOTÁRIO,

Estatística: Verbete n.º +++++

Conta registada sob o n.º _____/001/2019.

Fundamentação para os documentos exigidos:

i - Certidão do Registo Comercial (artigo 49.º do Código do Notariado);

ii - Certidão do Registo Predial co o teor das descrições e inscrições em vigor dos prédios (artigo 54.º n.º4 do Código do Notariado);

iii-Cadernetapredial rústica (artigo 57.º n.º 2do Código do Notariado);

IV - Acta com a deliberação do Conselho de Administração e Parecer do Fiscal Único da Sociedade Anónima (artigo 397.º do Código das Sociedades Comerciais) em virtude de António ser simultaneamente Administrador da sociedade e comprador;

v - Certidão emitida pela Câmara Municipal da localidade do prédio rustico, com autorização para a constituição de compropriedade no prédio rústico (artigo 54º da Lei número 91/95 de 02 de Setembro, na redacção da Lei número 64/03, de 23 de Agosto);

vi - Ducs de IMT e de Imposto de Selo (Código do IMT e Código do Imposto de Selo).

b) Intervenção do cônjuge do comprador Mário, atestando na escritura que o direito predial foi adquirido com dinheiro próprio de Mário, mencionando-se a proveniência do dinheiro usado pelo adquirente, na escritura (artigo 1723, alínea c) do Código Civil).

II

a) Até ao início da conferência preparatória (artigo 32.º, n.º 5 da Lei n.º 23/2013, de 05 de Março).

b) Como benfeitoria – (artigo 25.º, n.º 5, da Lei n.º 23/2013, de 05 de Março).

c) Não, não pode ser adjudicada ao ex-cônjuge não proprietário do prédio – artigo 58.º, n.º 1, al. a), da Lei n.º 23/2013, de 05 de Março – porque isso levaria à constituição de um direito real não previsto na Lei – art.º 1306.º, do Código Civil.

d) Sim quanto à compensação – artigos 1695.º e 1697.º, n.º 1 do Código Civil

Não quanto ao valor – apenas poderá pedir uma compensação de metade do valor das prestações que pagou desde a data da entrada da petição inicial do divórcio – art.º 1789.º, n.º 1, do Código Civil.

B) DIREITO PÚBLICO

O Henrique e o Diogo pretendem proceder, num terreno de que são comproprietários localizado em área classificada como urbana no Plano Director Municipal em vigor, à divisão da coisa comum. A intenção do Henrique é destinar a parte que lhe caberá na divisão para a construção da sua casa de habitação.

a) Como qualificaria a operação em causa do ponto de vista urbanístico? (2 valores)

b) Esta operação exige o desencadeamento de um procedimento de licenciamento por parte da câmara e a emissão de um alvará? (2 valores)

c) Se lhe fosse solicitada a intervenção na realização deste ato, que documentos lhe exigiria que fossem apresentados? (2 valores)

Grelha de Correcção

1. Qualificação da operação como uma operação de loteamento: identificação dos elementos constitutivos desta operação, em especial, no caso, a divisão fundiária e a destinação de uma das parcelas para construção (passando a configurar um lote).

Regime jurídico: sujeição ao procedimento de controlo preventivo por parte da câmara municipal (em regra licenciamento) e, em especial, exigência do cumprimento do disposto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE. Referência à possibilidade de recondução da situação ao destaque previsto no artigo 6.º, n.º 4, desde que verificados os respetivos pressupostos. Neste caso isenção do cumprimento do regime próprio dos loteamentos.

2. Enquadramento da situação no n.º 1 artigo 49.º do RJUE. Como elementos de valorização da resposta referencia à consequência da falta do cumprimento das exigências referidas.