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

Prova e Grelha de Correcção
Direito Privado e Registal

A) Direito Privado

I[Cotação: 7 valores]

Afonso, casado em regime de comunhão de adquiridos com **Beatriz**, pretende celebrar com **Carla** um contrato-promessa de compra e venda, dotado de eficácia perante terceiros, de determinado prédio rústico pertencente aos seus bens próprios**. Beatriz**, por seu turno, já asseverou que se recusará a outorgar o contrato de compra e venda que deve ser realizado no ano subsequente à data do contrato-promessa.

a) Sabendo que **Afonso** e **Carla** pretendem estar seguros de que o contrato será válido e susceptível de execução específica, se fosse contactado, enquanto notário, aceitaria exarar a escritura do contrato promessa dotado de "eficácia real"? [Cotação: 4,5valores]

B) Mantendo-se a situação descrita, mas sabendo-se que **Afonso** (pretenso promitente vendedor) padece de doença incurável e que segundo o diagnóstico médico falecerá nos próximos três meses, enquanto notário assumiria a mesma posição? [Cotação: 2,5valores]

II (7 valores)

Ana faleceu em 22/10/2018

Sobreviveram-lhe: os filhos **Bernardo**, **Carla** e **Daniela** e o genro **Eduardo** (marido de **Daniela**).

Sabendo que:

– Os bens próprios de **Ana** valem 690.000,00€.

– As dívidas de **Ana** ascendem a 60.000,00€.

– A filha **Daniela** morreu, depois da mãe, sem ter aceitado ou repudiado a herança e sem deixar descendentes.

– **Eduardo** aceitou a herança de **Daniela**, assumindo, assim, a qualidade de seu herdeiro universal e aceitou a herança de **Ana**.

– Em 2013, **Ana** doou a **Bernardo** 210.000,00€.

– Em 2015, **Ana** doou a **Daniel**a 105.000,00€.

– **Ana**, através de testamento público, deixou ao seu primo Francisco o seu prédio rústico **X** no valor de 75.000€.

Faça a partilha da herança de **Ana**, referindo-se aos sucessíveis chamados e aos institutos e princípios pertinentes, justificando sempre a resposta.

Grelha de Correcção

I a) O contrato-promessa através do qual **Afonso** prometesse vender a **Carla,** determinado prédio rústico, seria válido, porque qualquer dos cônjuges tem legitimidade para contrair obrigações sem o consentimento do outro (art. 1690.º, n.º 1, do Cód. Civil) e de um contrato-promessa resulta apenas, para os promitentes (ou para o promitente), a obrigação de realizar o contrato prometido. Apesar, porém, de o contrato ser válido, não prometendo **Beatriz** vender, nunca poderia ser decretada a execução específica, pois, no regime da comunhão de adquiridos, a venda de imóveis carece do consentimento de ambos os cônjuges (art. 1682.º-A, n.º 1, al. a)). Ou seja, não poderia ser decretada, em

relação a **Beatriz**, o cumprimento coercivo, mediante execução específica, de uma obrigação que ela não assumisse. Consequentemente, no caso em concreto, enquanto notário não deveria aceitar exarar a escritura do contrato promessa dotado de "eficácia real", pois este, apesar de válido, não asseguraria a procedência de uma eventual futura acção de execução específica? [Cotação: 4,5 valores]

b) Falecendo **Afonso** (o promitente-vendedor), o tribunal já poderia decretar a execução específica, uma vez que se a acção fosse intentada contra os seus herdeiros seria julgada procedente.

Razões:

— A morte de Afonso faria cessar as relações pessoais e patrimoniais entre os cônjuges (art. 1688.º), recebendo os herdeiros daquele os bens próprios e a meação nos bens comuns do dissolvido casal (art. 1689.º, n.º 1);

— A obrigação de realizar o contrato prometido transmitir-se-ia também para os herdeiros do promitente-vendedor (art. 412.º, n.º 1);

— Se os herdeiros não se dispusessem a cumprir esta obrigação, o promissário poderia obter o cumprimento pela via da execução específica, nos termos do art. 830.º. [Cotação: 2,5 valores]

II (7 valores)

Os sucessíveis de António são:

– Os filhos **Bernardo** e **Carla** como herdeiros legitimários (cfr. art. 2157.º do Código Civil) e como herdeiros legítimos da primeira classe (arts. 2131.º; 2133.º e 2134.º, todos do Código Civil).

– O genro (**Eduardo**), porque assumiu a qualidade de herdeiro universal de **Daniela** e em virtude do direito de transmissão (cfr. art. 2058.º do Código Civil), passou a ser titular do direito de aceitar ou repudiar a herança de **Ana**. Ora, tendo aceitado a herança (de **Ana) Eduardo** é seu sucessível nos mesmos termos em que **Daniela** o seria.

– O primo Francisco como legatário testamentário do prédio rústico **X** no valor de 75.000€.

Como existem herdeiros legitimários torna-se necessário calcular a massa da herança, a quota indisponível, a quota disponível e a legítima subjectiva.

Segundo o art. 2162.º do Código Civil, interpretado correctivamente, a massa da herança é determinada da seguinte forma:

Massa da herança = Bens deixados - Dívidas + Doações

Massa da herança = 690.000,00€ - 60.000,00€ + 210.000,00€ + 105.000,00€

Massa da herança = 945.000,00€

Segundo o art. 2159.º do Código Civil a quota indisponível é, neste caso, de 2/3 da massa da herança, o que corresponde a 630.000,00€.

A quota disponível corresponde à diferença entre a massa da herança e a quota indisponível. Assim, neste caso, a quota disponível é de 315.000,00€.

O montante da legítima subjectiva, segundo o art. 2157.º e o n.º 2 do art. 2139.º do Código Civil, é de 210.000,00 €.

Bernardo e Carla recebem tal valor por direito próprio, Eduardo enquanto transmissário de Daniela.

Como em vida do *de cuius* este fez doações, há que determinar se as mesmas estão ou não sujeitas à colação.

Nada tendo sido dito, a propósito da colação, ambas as doações estão sujeitas ao regime supletivo. Consequentemente, devem começar por ser imputadas na quota indisponível e, de seguida, se excederem a legítima subjectiva do donatário/herdeiro legitimário, devem ser imputadas na quota disponível.

Com os bens deixados (690.000,00€) começava-se por pagar as dívidas no valor de 60.000,00€.

Os restantes 630.000,00€ seriam entregues, na porção pré-determinada, e depois de feitas as imputações das doações nas respectivas quotas, primeiro aos herdeiros legitimários e ao transmissário da herdeira legitimária, depois ao legatário

testamentário e, por fim, aos herdeiros legítimos e à transmissário da herdeira legítima.

Portanto, a partilha dos 630.000,00€ seria feita da seguinte forma:

Bernardo manteria a doação de 210.000,00€ que devia ser imputada na quota indisponível e, portanto, não receberia qualquer outro valor como herdeiro legitimário. Enquanto herdeiro legítimo receberia 80.000,00€.

Carla receberia 210.000,00€ enquanto herdeira legitimária e 80.000,00€ enquanto herdeira legítima.

Eduardo,enquanto transmissário, depois de conferir o valor de 105.000,00€, correspondente à doação – sujeita ao regime supletivo da colação - feita a Daniela, de acordo com o artigo 2106.º do Código Civil, receberia 105.000,00€ para ver preenchida a legítima subjectiva. Enquanto transmissário da herdeira legítima receberia 80.000,00€.

Francisco receberia o prédio rústico **X** no valor de 75.000,00€.

B) Direito Registal

Carlos e Daniel dirigiram-se hoje ao seu Cartório Notarial com vista a realizar uma escritura pública de compra e venda de um imóvel – o prédio descrito sob o n.º 7000, da freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto e inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia sob o artigo 9 – através da qual Carlos venda o prédio a Daniel. Disponibilizaram-lhe o código de acesso da certidão permanente respeitante ao prédio descrito, a caderneta predial e uma escritura pública de compra e venda de 2 de outubro de 1980 pela qual Carlos comprou o referido prédio a Bernardo.

Após consulta da certidão permanente verificou que: é um prédio urbano, composto por edifício de cave, rés-do-chão e primeiro andar e jardim, com a área total de 1900 m2, sendo 250 m2 de área coberta e 1650 m2 de área descoberta; e tem, em vigor, inscrição de aquisição em que é sujeito ativo António (Ap. 44/19740907);

Da caderneta predial resulta que o prédio tem a área coberta de 250 m2 e a área descoberta de 1950 m2, num total de 2200 m2.

Carlos declarou que sabe que António, o titular inscrito no registo, vendeu o prédio a Bernardo, mas que feitas as buscas em todos os cartórios notariais do Porto, não

conseguiu localizar a escritura de compra e venda pela qual Bernardo terá adquirido a propriedade; e que a divergência de área se deve a erro de medição.

I (2,5 valores)

a) Que escritura pública prévia deverá ser realizada e em que modalidade? Justifique.

b) Diga qual e em que se traduz o princípio registal subjacente a essa escritura notarial prévia.

c) Pressupondo que foi realizada a escritura pública prévia necessária, que pedidos de registo deverão ser formulados no serviço de registo e que documentos deverão ser juntos, antes da celebração da escritura de compra e venda pretendida por Carlos e Daniel?

II (2 valores)

Supondo que o prédio já se encontra inscrito a favor de Carlos; que a área correta do prédio é a que consta da inscrição matricial; e que vai hoje realizar a escritura de compra e venda entre Carlos e Daniel.

a) Em face da falta de harmonização quanto à área, como deverá proceder para que o conservador possa atualizar oficiosamente a área constante da descrição predial e, consequentemente, para que o registo de aquisição seja qualificado de modo definitivo?

b) Diga se o facto por si titulado está sujeito a registo obrigatório, qual o prazo para promover o registo e qual a forma de contagem do prazo? Justifique.

III (1,5 valores)

Por fim, suponha que, entretanto, foi efetuado definitivamente o registo de aquisição a favor de Daniel e que este faleceu, tendo deixado como únicos herdeiros os seus três filhos, Ernesto, Fátima e Gabriel. Estes pretendem vender o prédio a Henrique.

a) Poderá o prédio ser vendido sem registo efetuado a favor dos vendedores, herdeiros de Daniel? Justifique.

b) Em caso afirmativo, quais os documentos que deve juntar para se registar o prédio a favor de Henrique?

Grelha de Correcção

I

a) O prédio encontra-se inscrito a favor de António. Carlos tem uma escritura pública através da qual comprou o prédio a Bernardo. Falta reatar o trato sucessivo entre António e Bernardo. Deve ser celebrada uma escritura pública de justificação notarial para reatamento do trato sucessivo, ao abrigo do disposto nos artigos 116.º, n.º 2 e 34.º, n.º 4 do Código do Registo Predial (CRP) e 90.º e 99.º do Código do Notariado (CN).

b) Trata-se do princípio do trato sucessivo na vertente da continuidade das inscrições, consagrado no artigo 34.º, n.º 4 do CRP. Tem por objeto os registos solicitados sobre prédios descritos e com inscrição de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido (v.g., por decisão judicial) ou mera posse, em vigor, demanadando a intervenção do titular inscrito de forma a poder ser lavrada nova inscrição definitiva.

c) No serviço de registo deverão ser pedidos dois atos de registo e juntos os respetivos documentos (artigos 60.º, n.º 5 e 43.º, n.º 1 do CRP): aquisição a favor de Bernardo, juntando-se como documento a escritura de justificação para reatamento de trato sucessivo; aquisição a favor de Carlos, juntando-se a escritura pública de compra e venda de 2 de outubro de 1980 pela qual Carlos comprou o referido prédio a Bernardo.

II

a) Deverá identificar-se o prédio na escritura pública com a área correta, declarando as partes que o erro na área se deve a erro de medição (artigo 28.º, n.º 3 do CRP). Estando em causa uma divergência de área em percentagens superiores às previstas no artigo 28.º-A do CRP (10%), a comprovação do erro far-se-á nos termos do artigo 28.º-C, n.º 2.

b) Sim, o facto está sujeito a registo obrigatório, por força do disposto nos artigos 8.º-A, n.º 1, alínea a) e 2.º, n.º 1, alínea a) do CRP; o prazo para promover o registo é de dois meses a contar da data de hoje (da data em que o facto foi titulado), de acordo com

o artigo 8.º-C, n.º 1, do CRP; o prazo conta-se nos termos previstos no artigo 279.º, alínea c) do CC.

III

a) Sim, por força da exceção ao princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições, contida no artigo 35.º do CRP. Se o prédio está descrito e com inscrição de aquisição a favor do autor da herança, os seus herdeiros, devidamente habilitados, podem vender o prédio, mantendo-se o registo a favor do autor da herança e o registo irá ser efetuado diretamente a favor de Henrique.

b) Necessita de juntar a habilitação de herdeiros e a escritura de compra a seu favor. Tem-se assim por cumprido o princípio do trato sucessivo na modalidade da continuidade das inscrições – artigo 34.º, n.º 4 e artigo 35.º do CRP.