VIII CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

Grelhas de Correção

Direito Privado e Direito Registal

A) Direito Privado

I (seis valores)

A sociedade anónima *ImoPrestige, S.A.*, proprietária de um edifício composto por cinquenta frações autónomas, que constituem unidades independentes distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, pretende submeter o mesmo ao regime da propriedade horizontal.

Porque o rés do chão do prédio é composto – para além das futuras partes comuns – por uma única fração autónoma ("A"), que será destinada a comércio, serviços e restauração, a *ImoPrestige, S.A.* tenciona fazer constar do título constitutivo cláusulas nos termos das quais os proprietários da fração "A", atuais ou futuros, ficam definitivamente autorizados, não necessitando, portanto, da autorização, quer da Assembleia de Condóminos, quer dos restantes condóminos, a:

a) afetá-la, após prévio licenciamento administrativo, no todo ou em parte, uma ou mais vezes, a todo o tempo e sem qualquer limitação, a fins diversos.

b) procederem, quando entenderem e a todo o tempo, por uma ou mais vezes, a obras de alteração do arranjo estético ou da linha arquitetónica das fachadas correspondentes à fração.

c) dividi-la em novas frações autónomas, em número, nas condições e com as características que melhor entenderem.

Pronuncie-se sobre a valia e eficácia das cláusulas que a *Imoprestige, S.A* pretende introduzir no título constitutivo da propriedade horizontal, tendo em conta os princípios do Direito das Coisas e as normas legais sobre a propriedade horizontal.

Proposta de resolução

Fundamentação geral das respostas, tendo em conta os princípios do Direito das Coisas (2 valores)

No caso em concreto, a sociedade ImoPrestige, S.A. pretende sujeitar o seu prédio - que reúne os requisitos materiais descritos no artigo 1415º - ao regime da propriedade horizontal e, através do título constitutivo, moldar o estatuto da propriedade horizontal.

Ora, sendo certo que, no direito português, apenas existem os tipos de direitos reais previstos na lei e que é adotada uma tipicidade aberta - pois todos os tipos reais são (uns mais, outros menos) tipos abertos, em virtude das normas supletivas que permitem às partes afeiçoar os tipos (pré-estabelecidos) às suas necessidades concretas – também é inegável que as partes apenas podem preencher os elementos que não compõem, definem, diferenciam ou identificam o tipo.

O mesmo é dizer que o exercício da autonomia privada nunca pode conduzir à descaracterização do tipo de direito real em questão, nem, obviamente, violar normas imperativas. Se tal ocorrer, é violado o princípio da taxatividade (artigo 1306º do Código Civil) e o estatuído pelas partes será nulo e, nos termos do artigo 1306º do Código Civil, produzirá efeitos obrigacionais.

Repostas às questões, dando por assente a fundamentação geral, com base nas normas que regulam a propriedade horizontal.

a) (2 valores)

De acordo com o enunciado, a fração "A" destina-se a comércio, serviços e restauração, sendo tal fim, por certo, coincidente com o que foi fixado no projeto aprovado pela entidade pública.

A ImoPrestige, S.A. pretende que os proprietários da fração "A", atuais ou futuros, fiquem, em virtude do título constitutivo da Propriedade, definitivamente autorizados a afetá-la, após prévio licenciamento administrativo, no todo ou em parte, uma ou mais vezes, a todo o tempo e sem qualquer limitação, a fins diversos.

De acordo com o estatuído no artigo 1418º do Código Civil, a definição do fim das frações constitui conteúdo facultativo do título, como aliás atesta a al. a) do nº 2 do artigo 1418º do Código Civil. No entanto, determinado no título o fim a que se destina uma fração, este só pode ser alterado após a modificação daquele (título), a qual supõe a existência de acordo de todos os condóminos (cfr. artigo 1419º, al. c) do n.º 1 do artigo 1422º e n.º 4 do artigo 1422º, todos do Código Civil). Mais, salvaguardadas as excepções previstas na lei, apenas o Administrador pode, em representação do condomínio, alterar o título constitutivo, sendo necessário que o acordo de todos os condóminos conste de ata assinada por todos os condóminos (nº 2 do artigo 1419º do CC).

Consequentemente, a cláusula a) é contrária à lei, viola o princípio da taxatividade, e se constasse do título constitutivo seria nula, não produziria efeitos *erga omnes*, não vinculando, portanto, os futuros condóminos do edifício, que sempre teriam, todos, de assentir na mudança de fim e manifestar o seu acordo em acta para que o título fosse modificado.

b) (1 valor)

A cláusula b) é contrária ao nº 3 do artigo 1422º do Código Civil, que veda aos condóminos a possibilidade de realizarem obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício sem prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio. Consequentemente, se constasse do título constitutivo violaria o princípio da taxatividade, seria nula e não vincularia os futuros condóminos.

c) (1 valor)

A cláusula c) é válida de acordo com o nº 3 do artigo 1422.º-A do Código Civil, que apenas condiciona a divisão de frações em novas frações autónomas à autorização da

assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição, na ausência de autorização do título.

II (oito valores)

Alice faleceu a 25 de junho de 2021.

Faça a partilha da herança, sabendo que:

— Sobreviveram a *Alice*, o neto *Bernardo*, filho do seu filho pré-falecido *Berto*, a filha *Catarina* e o marido *Daniel***.**

— *Alice* e *Daniel* casaram em dezembro de 2018, no regime da separação de bens, e na convenção antenupcial renunciaram, reciprocamente, à posição de herdeiros.

— Em 2020, *Alice* doou a *Daniel* 600.000,00 €.

— *Catarina* morreu a 1 de julho de 2021, sem ter aceitado ou repudiado a herança, tendo o seu marido *Carlos* assumido a qualidade de seu herdeiro universal e, de seguida, aceitado a herança de *Alice.*

— Os bens de *Alice* valem 300.000,00 €.

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

Proposta de resolução

Os sucessíveis de Alice são:

- O neto Bernardo, filho do seu filho pré-falecido Berto, como herdeiro legitimário (cfr. artigo 2157º do Código Civil) e como herdeiro legítimo da primeira classe, caso existam bens que permitam abrir esta sucessão, em virtude do direito de representação (cfr. artigos 2039º a 2045º e 2138º, todos do Código Civil).

- O genro Carlos, marido de Catarina, como herdeiro legitimário (cfr. artigo 2157º do Código Civil) e como herdeiro legítimo da primeira classe, caso existam bens que

permitam abrir esta sucessão, em virtude do direito de transmissão (artigos 2131º, 2133º e 2134º, todos do Código Civil).

- O marido Daniel como herdeiro legítimo da primeira classe, caso existam bens que permitam abrir esta sucessão (cfr. artigos 2131º, 2133º e 2134º, todos do Código Civil).

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

Segundo o artigo 2162º do Código Civil, interpretado corretivamente, a massa da herança é determinada da seguinte forma:

Massa da herança = Bens deixados (bens próprios + a meação nos bens comuns) - Dívidas + Doações

Massa da herança = 300.000,00 € + 600.000,00 €

Massa da herança = 900.000,00 €

Segundo o artigo 2159º do Código Civil, a quota indisponível é, neste caso, de 2/3 da massa da herança, o que corresponde a 600.000,00 €.

A quota disponível corresponde à diferença entre a massa da herança e a quota indisponível. Assim, neste caso, a quota disponível é de 300.000,00 €.

Como Alice doou em vida 600.000,00 € a Daniel, em princípio haveria que determinar se a mesma estava ou não sujeita à colação.

No entanto, o cônjuge sobrevivo renunciou à qualidade de herdeiro legitimário, portanto, no caso concreto, não é legitimário, não estando, por isso, sujeito à colação, independentemente da posição que se assuma em geral quanto à polémica da sujeição ou não sujeição do cônjuge à colação.

Segundo os artigos 2157º e 2139º, nº 2, do CC., o neto Bernardo e o genro Carlos teriam direito a receber a título de legítima subjetiva 300.000,00 € cada um. Ocorre, porém, que apenas foram deixados 300.000,00 €, o que deveria ser sinónimo de inoficiosidade, devendo, em abstrato, a doação ao cônjuge renunciante ser reduzida em 300.000,00 € (cfr. artigo 2168º e ss. do Código Civil).

No entanto, de acordo com o nº 2 do artigo 2168º do Código Civil, "não são inoficiosas as liberalidades a favor do cônjuge sobrevivo que tenha renunciado à herança

nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 1700º, até à parte da herança correspondente à legítima do cônjuge caso a renúncia não existisse".

Este preceito legal visa atenuar os efeitos jurídicos associados à celebração do pacto renunciativo entre nubentes ou, como se pode ler no parecer do Conselho Consultivo do Instituto dos Registos e do Notariado 84/2018 STJSR-CC, de 15 de novembro de 2018, "a razão de ser desta norma consiste em permitir que, por via de liberalidades entre os cônjuges — que, contudo, não são necessariamente recíprocas — possam ser mitigados os efeitos da renúncia antecipada à condição de herdeiro legitimário do outro cônjuge (…)".

Em concreto, esta norma protege as liberalidades feitas a favor do cônjuge renunciante contra a redutibilidade por inoficiosidade até à medida correspondente à legítima subjetiva a que teria direito caso a renúncia não tivesse ocorrido. O mesmo é dizer que as liberalidades feitas a favor do cônjuge sobrevivo renunciante, desde que sejam de valor igual ou inferior à legítima subjetiva a que teria direito se não houvesse renunciado, não podem ser reduzidas por inoficiosidade. Cria-se, assim, uma legítima subjetiva virtual a favor do cônjuge renunciante.

Consequentemente, a legítima dos herdeiros legitimários não será preenchida à custa das liberalidades feitas em benefício do cônjuge sobrevivo renunciante, dentro do perímetro fixado no nº 2 do artigo 2168.º, a saber: o montante da legítima subjetiva do cônjuge caso a renúncia não tivesse ocorrido. Mas se a liberalidade a favor do cônjuge renunciante ultrapassar o valor da legítima virtual, o remanescente será suscetível de redução se exceder a quota disponível – como acontece com as outras liberalidades –, aplicando-se as regras e ordem previstas no artigo 2171º e ss. do CC.

Em face do exposto, no caso em apreço, temos de refazer a partilha contando com o cônjuge renunciante como virtual herdeiro legitimário.

A quota indisponível continua a ser, segundo o artigo 2159º do Código Civil, de 2/3 da massa da herança, o que corresponde a 600.000,00 €, e a quota disponível – que corresponde à diferença entre a massa da herança e a quota indisponível – continua a ser de 300.000,00 €.

Segundo os artigos 2157º e 2139º, nº 2, do CC, se não tivesse havido renúncia, Daniel, Bernardo e Carlos teriam direito a receber a título de legítima subjetiva 200.000,00 € cada um.

Portanto, imputa-se a doação feita ao cônjuge renunciante até ao limite da sua legítima virtual (200.000,00 €), e o restante na quota disponível até ao seu limite (300.000,00 €), e o excesso (100.000,00 €) padece de inoficiosidade.

Com os bens deixados (300.000,00 €) pagam-se parcialmente as legítimas ao neto Bernardo e ao genro Carlos, recebendo cada um deles 150.000,00 €.

Reduz-se, por inoficiosidade, a liberalidade do cônjuge em 100.000,00 €, pois não só excede a sua legítima virtual como a quota disponível, para satisfazer na íntegra as legítimas de Bernardo e de Carlos.

Portanto, a partilha dos 300.000,00 € seria feita da seguinte forma:

O neto Bernardo receberia 150.000,00 € enquanto herdeiro legitimário, em virtude do direito de representação.

O genro Carlos receberia 150.000,00 € enquanto herdeiro legitimário, em virtude do direito de transmissão.

Daniel manteria 500.000,00 € da doação (de 600.000 €), sendo 200.000,00 € imputados na sua legítima virtual e 300.000,00 € imputados na quota disponível, mas teria de devolver o valor de 100.000,00 €, correspondente à medida da inoficiosidade da doação recebida, para que cada um dos legitimários recebesse 50.000,00 € e, assim, vissem as suas legítimas preenchidas.

Por fim, obviamente, não se abriria a sucessão legítima.

B) Direito Registal

(seis valores)

O notário do Cartório Notarial Y, na qualidade de sujeito da obrigação de registar, solicitou, em 20/08/2021, através do predial online, um registo de promessa de alienação, com base em escritura pública, realizada em 20/05/2021, de contrato-promessa com

eficácia real atribuída pelas partes, na qual *António*, único titular inscrito de aquisição sobre o prédio descrito sob o n.º 1000/ da freguesia de X, concelho de Y, o prometeu vender a *Bernardo*. Ao pedido veio a caber a AP. 10/20210820.

No dia seguinte, sobre o mesmo prédio, foi pedido pessoalmente, na Conservatória do Registo Predial de Y: primeiro, um registo de penhora em que o executado é o *António* (AP. 100/20210821); segundo, um registo de aquisição a favor de *Carlos*, com base em escritura pública de compra e venda na qual *António* vende o prédio a *Carlos* (AP. 200/20210821); terceiro, um registo de aquisição a favor de *Bernardo*, com base em escritura pública de compra e venda na qual *António*, em cumprimento da promessa de alienação, vende o prédio a *Bernardo* (AP. 300/20210821); quarto, um registo de aquisição a favor de *Diana*, que é consequência da penhora inscrita (AP. 400/20210821).

Tendo apenas em mente os princípios e as normas reguladoras do registo predial, designadamente os decorrentes dos artigos 6.º e 34.º do Código do Registo Predial, responda:

1 - Como deverá o conservador qualificar os registos de: promessa de alienação, penhora, aquisição a favor de *Carlos*, aquisição a favor de *Bernardo* e aquisição a favor de *Diana*? (3 valores)

2 - Quais os efeitos registais para os registos anteriores no caso de o registo de aquisição a favor de *Bernardo* ser definitivo? (2 valores)

3 - Qual o prazo para promover o registo da promessa de alienação? (1 valor)

Proposta de resolução

1 - O regime aplicável ao contrato-promessa encontra-se previsto nos artigos 410º e seguintes do CC, sendo que, de acordo com o artigo 413º, à promessa de transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no registo. A promessa de alienação com eficácia real, prevista na alínea f), do n.º 1, do CRP, é registada em termos definitivos, se não existirem motivos que obstem ao registo do ato tal como é pedido ou

que não sejam fundamento de recusa (artigos 68º, 69º e 70º do CRP), devendo conter, em especial, os requisitos previstos na alínea d) do artigo 95º do CRP. Desta se diferencia a inscrição provisória de aquisição efetuada com base em simples contrato promessa de alienação [artigos 2º, nº 1, a), 47º, nº 4, 92º, nº 1, alínea g), e nº 4 do CRP]. Certo é que, a escritura pública ou documento particular autenticado depositado eletronicamente que contenha um contrato-promessa com eficácia real, para além de servir de base ao registo definitivo de promessa de alienação, é, evidentemente, título suficiente para o registo provisório de aquisição. Deverá ser, então, pedido como tal.

Por conseguinte, encontrando-se o prédio inscrito a favor do promitente alienante, António (artigo 34º, nº 4 do CRP), tendo sido solicitado o registo de promessa de alienação e sendo o documento apresentado para registo uma escritura pública de contrato-promessa com eficácia real atribuída pelas partes, o registo de promessa de alienação deve ser efetuado definitivamente.

A promessa de venda com eficácia real não transfere a propriedade, pelo que o seu registo não equivale ao registo de aquisição e não tem os efeitos deste. O facto que se regista é a promessa com eficácia real [artigo 2º, nº 1, f), do CRP] e não a aquisição [artigo 2º, nº 1, a), do CRP]. O promissário, embora fique com um direito oponível a terceiros, não fica com o direito de propriedade, mas com o direito a que a propriedade lhe seja transmitido. Por conseguinte, se o registo pedido é o de penhora em que o executado é o titular da inscrição de aquisição em vigor (artigo 34º, nº 4, do CRP), o registo de penhora deve ser efetuado definitivamente e nem se pode considerar efetuar o registo de penhora como provisório por natureza, nos termos da alínea a) do nº 2 do artigo 92º do CRP, pois o que existe no prédio é um registo de aquisição a favor do executado. O registo de penhora é definitivo.

Pelas mesmas razões, o registo de aquisição a favor de Carlos deve ser efetuado definitivamente. A promessa de alienação não tem o efeito de aquisição. Assim, o facto de se encontrar registada promessa de venda a favor de pessoa diferente de Carlos não constitui impedimento a que se inscreva definitivamente a aquisição a favor deste. O prédio está inscrito a favor do transmitente (artigo 34º, nº 4, primeira parte, do CRP). Acresce que o prévio registo definitivo da penhora também não constitui obstáctulo ao registo definitivo de aquisição ocorrida fora do processo de execução, a favor de Carlos,

pois um bem penhorado pode ser validamente alienado com base na vontade do executado, não afetando tal alienação os fins da execução, a qual prossegue como se os bens continuassem a pertencer ao executado (cfr. artigo 819º do CC). Ou seja, a alienação a favor de Carlos, de acordo com o artigo 819º do Código Civil, é ineficaz em face da execução, porque praticada após o registo da penhora, e deve ser registada definitivamente, uma vez que o registo da penhora é anterior e prevalece, de acordo com o princípio da prioridade registal.

Por outro lado, a existência de um registo de aquisição a favor de Carlos não impede o registo de aquisição a favor de Bernardo, com base no contrato prometido, mas agora, porque, do ponto de vista do trato sucessivo, se trata de um facto jurídico que é consequência de outro facto (a promessa de alienação dotada de eficácia real) anteriormente inscrito (artigo 34º, nº 4, última parte, do CRP). O registo de aquisição a favor de Bernardo é definitivo.

Após o registo de aquisição a favor do promissário Bernardo, o registo de aquisição a favor de Diana, que é consequência da penhora inscrita após o registo da promessa de alienação dotada de eficácia real, deve ser qualificado como provisório por dúvidas, precisamente por violar o princípio do trato sucessivo na sua modalidade da continuidade das inscrições (artigo 34º, nº 4, primeira parte, do CRP), que encontra o seu fundamento na presunção derivada do registo definitivo (artigo 7º do CRP) e na prioridade registal (artigo 6º do CRP). Não obstante à data do registo da penhora, de que a venda na ação executiva é consequência, o bem se encontrar definitivamente inscrito a favor do executado, antes dela, existia o registo da promessa de alienação com eficácia real, que garantiu a prioridade na linha de trato sucessivo, através do registo da aquisição a favor do Bernardo. O registo de aquisição a favor de Diana deve ser qualificado como provisório por dúvidas.

2 - Os efeitos que se transferem para o registo da transmissão do direito de propriedade a favor do Bernardo não são os efeitos do registo da promessa de alienação com eficácia real, mas os do registo do direito de propriedade a favor do promitente alienante, isto é, do António (artigo 10º do CRP). Por conseguinte, o registo de aquisição a favor de António, será enviado para "histórico", publicitando que a informação deixou

de estar em vigor (artigo 79º, nº 4 do CRP). Também será enviado para histórico o registo de aquisição a favor de Carlos, pois os efeitos do correspondente registo cessam em face do registo de aquisição a favor do Bernardo, dado que a ressalva contida no artigo 34º, nº 4, última parte, do CRP, permite que este registo "salte por cima" daquele e que os efeitos que nele se continham, por transferência dos efeitos do registo a favor do António, se transfiram agora para o registo a favor do Bernardo. Se não houvesse o registo posterior da penhora, proceder-se-ia ao cancelamento do registo da promessa de alienação, uma vez que esta já tinha cumprido o seu papel (artigo 97º, nº 1, do CRP). Porém, existindo o registo intermédio de penhora não se pode cancelar a promessa da alienação (por dependência da aquisição, artigo 97º), pois aquela ainda não cumpriu o seu papel. O registo de penhora também não se poderá cancelar, pois do contrato prometido não resulta comprovada a intervenção desse titular inscrito (artigo 34º, nº 4, do CRP), nem esse documento é o título comprovativo do levantamento ou da extinção da penhora.

3 – A promessa de alienação com eficácia real não é facto sujeito a registo obrigatório, pelo que não há prazo para a promoção do seu registo [artigo 8º-A, nº 1, alínea v) do CRP].