

**CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO  
TÍTULO DE NOTÁRIO**

**07/05/2016**

**Direito Privado e Registral**

**A) Direito Privado**

**I**

António, casado com Beatriz, desde Janeiro 1990, no regime de bens supletivo, pretende contrair um empréstimo junto de um Banco, oferecendo, como garantia, os seguintes direitos:

- a) — um direito real de habitação, adquirido por doação: [1 valor]
- b) — um direito de superfície sobre um prédio urbano, adquirido por testamento; [2,5 valores]
- c) — um direito de usufruto sobre um quadro que tem no seu consultório médico, adquirido por doação. [2,5 valores]

Diga se estes direitos podem ser dados em garantia por António e, na hipótese afirmativa, de que garantia se trata e por que forma pode ser constituída.

**II**

Joaquim faleceu, em 22 de Dezembro de 2015, no estado de solteiro. Sobreviveram-lhe a irmã germana Anabela e o irmão consanguíneo Berto, o avô Carlos e o primo David.

O *de cuius* fez, em 2012, um testamento, segundo o qual deixou:

- metade da quota disponível à irmã germana Anabela;
- a sua biblioteca, no valor de 60.000€, ao irmão consanguíneo Berto, com excepção de uma colecção de livros de determinado autor, no valor de 10.000 (integrado no valor global da biblioteca), que deveria ser entregue a David.

Sabendo que:

- o valor total da massa da herança de Joaquim ascende a 270.000€ (incluindo a biblioteca que contém a referida colecção de livros);

- Carlos, por escritura pública, em Novembro de 2015, renunciou à herança do neto;

- David repudiou a deixa testamentária;

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

[Cotação: 8 valores]

## **B) Direito Registral**

A Sociedade de Construções Marquita, Ld<sup>a</sup> pretende vender a Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues Faria e estes pretendem comprar para si o usufruto e para o seu filho João Pedro Pinto Faria a nua propriedade da fracção autónoma designada pela letra “C”, correspondente ao 12º andar, do prédio urbano submetido ao regime de propriedade horizontal pela apresentação nº 20, de 14 de Novembro de 2014.

O preço da venda foi fixado entre as partes em €90.000,00, correspondendo €13.500,00 ao usufruto e €76.500,00 à nua propriedade.

O prédio, do qual a fracção faz parte, situa-se na Rua das Rosas, nº 8, em Lisboa, mostra-se descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 17, da freguesia de Coração de Jesus e inscrito na matriz sob o nº 30, da mesma freguesia, tendo a fracção “C” o valor patrimonial de €38.016,55.

### **Sobre a fracção “C” incidem as seguintes inscrições:**

- Aquisição a favor da Sociedade de Construções Marquita, Ld<sup>a</sup>, pela Ap. 31 de 14 de Novembro de 2010;

- Constituição da Propriedade Horizontal, pela Ap. 20 de 14 de Novembro de 2014;

- Promessa de alienação definitivamente registada a favor de Jaime da Fonseca Alves, solteiro, maior, pela Ap. 50 de 19 de Dezembro de 2015.

Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues Faria estão interessados em celebrar, no dia de hoje, a escritura de compra da indicada fracção, nos termos acima referidos, em virtude de terem sido informados pela sociedade vendedora de que a promessa de alienação vai ser cancelada quando o promissário inscrito regressar de uma missão de ajuda humanitária, que está a decorrer no mar egeu até ao dia 31 de Novembro de 2016, uma vez que Jaime da Fonseca Alves, funcionário da Marinha, foi deslocado profissionalmente para os Açores e pretende comprar casa nesta ilha.

**1- Na qualidade de notário:**

a) diga se é possível titular os negócios em causa e obter o consequente registo definitivo, tendo em conta a informação constante do registo predial. Justifique. [2 valores]

b) pressupondo que é admissível a titulação, submeta a registo o(s) acto(s) em causa, tendo em consideração as disposições legais que regulam o pedido de registo predial e justifique. [1 valor]

**2- Na titulação dos referidos negócios o notário tem de observar o cumprimento de diversos princípios registais. De entre eles destacam-se os seguintes: da legitimação de direitos, do trato sucessivo e da oponibilidade a terceiros.**

Diga em que se traduz cada um dos indicados princípios, com referência ao caso concreto, e indique as disposições legais pertinentes. [3 valores]

**Concurso para Atribuição do Título de Notário «Grelha» de  
Correcção da Prova de Direito Privado e Registral**

**A) Direito Privado**

**I**

Só podem ser dados em garantia bens ou direitos livremente transmissíveis (ver, por exemplo, quanto ao penhor, o art. 680.º), uma vez que o direito real de garantia pode envolver a penhora e futura venda judicial do respectivo objecto e só são penhoráveis os bens susceptíveis de alienação.

a) Um direito real de habitação é intransmissível (art. 1488.º do Código Civil) e, por conseguinte, não pode constituir objecto de um direito real de garantia. [Cotação: 1 valor];

b) O direito de superfície sobre um prédio urbano pode ser dado em garantia (art. 1539.º, n.º 1). Porque se trata de um direito inerente a um imóvel, está sujeito ao regime das coisas imóveis (art. 204.º, n.º 1, al. *d*), do Código Civil) e, por conseguinte, a sua oneração é admissível pela via da constituição de uma hipoteca (art. 688.º, n.º 1, *c*), do Código Civil), que tem de ser reduzida a escritura pública ou documento particular autenticado.

Como o direito de superfície foi adquirido através de uma liberalidade, pertence aos bens próprios de António (art. 1722.º, n.º 1, als. *a*) e *b*), do Código Civil), mas é necessário o consentimento de Carla para que a hipoteca seja validamente constituída (art. 1682.º-A, n.º 1, al. *a*), do Código Civil). Caso Carla não preste o seu consentimento para a constituição da hipoteca, o negócio será anulável (art. 1687.º do Código Civil). [Cotação: 2,50 valores];

c) Um direito de usufruto sobre um quadro integra-se na categoria das coisas móveis (art. 205.º, n.º 1, do Código Civil). Porque o usufruto foi adquirido através de uma liberalidade, pertence aos bens próprios de António (art. 1722.º, n.º 1, als. *a*) e *b*), do Código Civil), que tem a respectiva administração (art. 1678.º, n.º 1, do Código Civil) e que o pode alienar ou onerar (mediante penhor — art. 680.º do Código Civil —, não sujeito a qualquer forma legal) sem necessidade do consentimento da mulher (art. 1682.º, n.º 2, do Código Civil). [Cotação: 2,50 valores]

## II

Os sucessíveis de Joaquim são:

- Sendo proibidos, no ordenamento jurídico português, os pactos sucessórios renunciativos (art. 2028.º do Código Civil), o avô Carlos, como herdeiro legitimário (art. 2157.º do Código Civil) e como herdeiro legítimo da primeira classe (arts. 2131.º; 2133.º e 2134.º, todos do Código Civil);

- A irmã Anabela, como herdeira testamentária de 1/2 da quota disponível (art. 2179.º do Código Civil);

- O irmão Berto, como legatário testamentário da biblioteca, no valor de 60.000€, incluindo a colecção de livros que deveriam ser entregues a Daniel, uma vez que este repudiou. (arts. 2249.º e ss. e 2303.º do Código Civil).

Como existe um herdeiro legitimário, torna-se necessário calcular a massa da herança, a quota indisponível e a quota disponível. No caso concreto, o valor da massa da herança já se encontra determinado (270.000€). Segundo o art. 2161.º, n.º 2, do Código Civil, a quota indisponível é, neste caso, de 1/3 da massa da herança, o que corresponde a 90.000€. A quota disponível corresponde à diferença entre a massa da herança e a quota indisponível. Assim, neste caso, a quota disponível é de 180.000€.

À custa dos bens deixados, 270.000€, deve começar-se por entregar ao avô, enquanto herdeiro legitimário, o valor de 90.000€. Com os restantes 180.000€ cumprem-se os legados, no valor global de 60.000€.

Como Daniel repudiou a deusa testamentária e o objecto do legado, que lhe deveria ser entregue, se encontra genericamente compreendido no legado deixado a Berto, deve entregar-se a este a Biblioteca, na totalidade (art. 2303.º), com o valor de 60.000€. De seguida, entrega-se o valor de 90.000€ à irmã Anabela, como herdeira testamentária. Por fim, os 30.000€ restantes são entregues ao avô enquanto herdeiro legítimo. [Cotação: 8,00 valores]

## **B) Direito Registral**

### **1 a)**

Tendo em consideração a informação constante do registo predial é possível titular os negócios em causa.

Com efeito, o registo da promessa de alienação com eficácia real não impede a titulação daqueles actos, porquanto os actos de compra e venda celebrados entre a Sociedade de Construções Marquita, Ld.<sup>a</sup> e Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues Faria e João Pedro Pinto Faria não são nulos mas tão só ineficazes relativamente ao promissário Jaime da Fonseca Alves.

Daí que, uma vez submetidos a registo, os actos titulados ingressem nas tábuas com carácter definitivo e não provisoriamente por dúvidas, dado que nenhum prejuízo advém para o promitente comprador Jaime da Fonseca Alves, como a seguir se demonstra.

Se entretanto vier a ser cancelado o registo de promessa de alienação, como parece inculcar o caso concreto, a inscrição de aquisição do usufruto a favor de Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues e a inscrição da nua propriedade a favor de João Pedro Pinto recobrarão a sua total eficácia.

Caso o promitente comprador Jaime da Fonseca Alves venha posteriormente a celebrar contrato de compra e venda com a Sociedade de Construções Marquita, Ld.<sup>a</sup> ou venha a obter do tribunal a sentença a que se refere o art. 830.º do Código Civil pode inscrever definitivamente o seu acto de aquisição por ser consequência do registo de promessa (cfr. parte final do n.º 4.º do artigo 34.º do Código do Registo Predial).

Verificada que seja esta última situação aos adquirentes Maria do Carmo, Alberto e João resta-lhes um direito de indemnização contra a sociedade transmitente.

De todo o exposto, resulta evidente a necessidade de o notário advertir os outorgantes e fazer constar essa advertência no título, de que os actos de compra e venda celebrados entre a Sociedade de Construções Marquita, Ld.<sup>a</sup> e Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues Faria e João Pedro Pinto Faria são ineficazes relativamente ao promissário Jaime da Fonseca

Alves, explicando-lhes em que se traduz essa ineficácia. De resto, esta explicação constitui uma obrigação do Notário, por força do disposto na última parte da al. l) do n.º 1 do art. 46.º do Código do Notariado. [cotação: 2 valores]

**1 b)**

1º acto – Aquisição da fracção “C” do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número dezassete, da freguesia de Coração de Jesus, a favor de João Pedro Pinto Faria (art. 2.º, n.º 1, al. a) e art. 98.º n.º 1, ambos do Código do Registo Predial).

O ato de aquisição do usufruto da indicada fracção a favor de Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues Faria (art. 2.º, n.º 1, al. a), do Código do Registo Predial) não carece de ser requerido, uma vez que a sua feitura é de carácter oficioso (cfr. art. 97.º, n.º 1, do Código do Registo Predial), isto é, o ato é registado ainda que não haja sido formulado o respectivo pedido (art. 41.º do Código do Registo Predial). No entanto, se for requerido e anotado no livro diário o acto é efectuado, porquanto a oficiosidade não é incompatível com o princípio da instância.

O pedido de registo deve ser requerido pelo notário, que assume a posição de apresentante, conter a sua identificação (nome, número de identificação fiscal, residência profissional) a indicação dos factos e prédios a que respeita, o pedido e a indicação dos documentos entregues, a assinatura do notário autenticada pela aposição do respectivo selo branco, com a indicação do nome da pessoa representada, de acordo com o disposto nos arts. 8.º-B, n.º 1, 36.º, 39.º, n.º 2, al. b), 41.º e 42.º do Código do Registo Predial e nos arts 3.º n.ºs 1 e 2, 4.º n.ºs 1 e 5, 5.º n.ºs 1e 2, da Portaria nº 621/2008, de 18 de Julho. [cotação: 1 valor]

**2** - Por força do princípio da legitimação o notário deve verificar se o direito a transmitir está registado a favor da Sociedade de Construções Marquita, Lda, devendo mencionar no respectivo título o número da inscrição desse direito na respectiva Conservatória do Registo Predial (art. 54.º, n.º 2, do Código do Notariado e art. 9.º, n.º 1, do Código do Registo Predial)

Por sua vez, interligado ao princípio da legitimação de direitos está o princípio do trato sucessivo. Com efeito, estar legitimado significa para a sociedade transmitente ser detentora de um título de aquisição e ter o registo a seu favor (art. 34.º, n.º 4, do Código do Registo Predial). Ambos os princípios têm como objectivo exigir que o direito do adquirente se apoie no do transmitente.

De resto, é também da interligação do princípio do trato sucessivo com o da oponibilidade a terceiros (art. 5.º, n.º 1, do Código do Registo Predial) que resulta a possibilidade de se efectuar o título, não obstante se mostrar registada definitivamente a promessa de alienação a favor de Jaime da Fonseca Alves.

A existência do registo desta promessa não torna nulos os actos de transmissão da nua propriedade e do usufruto respectivamente a favor de João Pedro Pinto Faria e de Maria do Carmo da Silva Pinto e marido Alberto Rodrigues Faria, mas simplesmente ineficazes relativamente ao promissário inscrito Jaime da Fonseca Alves.

Assim sendo, uma vez submetidos a registo, os actos titulados ingressam nas tábuas com carácter definitivo e não provisoriamente por dúvidas, dado que nenhum prejuízo daí advém para o promitente comprador Jaime da Fonseca Alves. [cotação: 3 valores]