

CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

07/05/2016

Direito Notarial e Público

A) Direito Notarial

I

António, casado com Berta sob o regime da comunhão de adquiridos, vende à sociedade comercial com a firma XPTO, SA, pelo preço de 10.000€, um prédio urbano, sito em Lisboa, construído em 1950 e não tendo sofrido obras de remodelação desde essa altura. Tal prédio foi herdado por António, já após a celebração do casamento.

A sociedade XPTO, SA tem como objeto social a exploração agrícola e vincula-se pela assinatura de dois administradores. O Conselho de Administração é composto por cinco administradores.

Na escritura estavam presentes António e 2 dos administradores da sociedade XPTO, SA e foram apresentados os documentos de identificação dos outorgantes, bem como todos os documentos exigíveis por lei relacionados com o imóvel e com o pagamento de impostos.

Tendo em conta esta hipótese, responda às seguintes questões, fundamentando sempre as suas respostas com a base legal aplicável.

1. António, no dia da escritura, não se apercebe que tem o seu cartão de cidadão caducado. Como pode ser feita a verificação da identidade do outorgante pelo notário neste caso? (0,5 val.)

2. Quais os documentos em concreto necessários para instruir este ato notarial? Tais documentos são exibidos ou arquivados? (2,5 val.)

3. O Notário pode celebrar a escritura nos termos acima mencionados? Caso encontre algum problema, haverá alguma forma de celebrar o ato notarial no próprio dia? (2,5 val.)

II

Carlos, natural do Porto, e residente em Lisboa, contacta um Cartório Notarial em Lisboa para outorgar testamento público, no qual pretende beneficiar a sua amante de longa data, Deolinda, com um imóvel no Algarve. Na data agendada para a realização do ato, Carlos teve um acidente de viação e foi internado no hospital de Loures, mas contacta o mesmo Cartório pois pretende realizar o ato, no mesmo dia, no hospital.

Carlos acaba por morrer na semana seguinte, sem testamento, deixando sobreviventes o cônjuge Eva, e 5 filhos, Filipe, filho de anterior casamento de Carlos, e Gustavo, Hugo, Ivo e Jorge. Deixou um bem imóvel localizado no concelho de Faro, dois bens imóveis localizados no concelho do Porto, quatro bens imóveis localizados em Coimbra e um automóvel.

Tendo em conta esta hipótese, responda às seguintes questões, fundamentando sempre as suas respostas com a base legal aplicável.

4. O Notário contactado pelo Carlos teria algum fundamento para não lavrar o testamento? Aprecie também a validade da deixa testamentária pretendida. (1 val.)

5. Os herdeiros desconhecem se foi feito testamento por Carlos. Onde devem dirigir-se para obter tal informação? (0,5 val.)

6. Imagine agora que os herdeiros não conseguem chegar a acordo na partilha, e o filho Filipe pretende requerer processo de inventário. Onde deverá fazê-lo? (0,5 val.)

7. Imagine que Filipe vive em Coimbra e aí requer processo de inventário. Podem os demais herdeiros opor-se a que o processo corra os seus termos em Coimbra? Quais as consequências de uma eventual oposição? (1 val.)

8. Imagine que o cabeça de casal se recusa a juntar ao processo a relação de bens. O que pode o requerente fazer? (0,5 val.)

9. Imagine agora que Gustavo, Hugo, Ivo e Jorge pretendem que, no processo de inventário, lhes seja adjudicado o bem sito em Faro. Aprecie a viabilidade de tal pretensão sem o acordo dos demais herdeiros. (2,5 val.)

10. Imagine agora que na conferência de interessados não é apresentada qualquer proposta quanto aos demais bens. O que deve o Notário fazer? (2,5 val.)

B) Direito Público

I

O senhor José pretende adquirir ao senhor Manuel uma parte de um prédio rústico propriedade deste último para nele erigir a sua habitação. Antes de concretizar este negócio jurídico o senhor José obteve da Câmara Municipal uma informação prévia favorável à edificação por ele pretendida, na qual se comprova, por um lado, que para construir um edifício com as características pretendidas basta aquela parcela de terreno e não a totalidade do mesmo e, por outro lado, que a parcela onde se pretende erigir dispõe de todas as infraestruturas indispensáveis à edificação.

a) Como qualificaria a operação em causa do ponto de vista urbanístico? E qual o regime a que ela se encontra sujeita?

b) Se lhe fosse solicitada a intervenção na concretização deste negócio jurídico, que documentos exigiria que fossem apresentados?

2 x 3,0 valores

Concurso para Atribuição do Título de Notário
«Grelha» de Correção da Prova de Direito Notarial e Público

I

1. A verificação da identidade de António, que tem o cartão de cidadão caducado (cfr. art. 48.º, n.º 2 CNot), pode ser feita por conhecimento pessoal do notário (se for o caso); pela exibição da carta de condução, se tiver sido emitida pela autoridade competente de um dos países da União Europeia; pela exibição do passaporte; ou pela declaração de dois abonadores cuja identidade o notário tenha verificado por uma das formas anteriormente indicadas ou por cartão de cidadão/bilhete de identidade, consignando-se expressamente qual o meio de identificação usado (art. 48.º, n.º 1 CNot)

2. Documentos arquivados:

— documento autêntico que comprove a construção anterior a 07/08/1951, data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a partir da qual passou a ser exigível a licença de utilização (caderneta predial da qual conste essa menção, certidão camarária, inscrição no registo predial prévia a 07/08/1951 ou escritura pública que contenha a verificação desse facto, neste últimos 2 casos sendo apenas exibida);

— comunicação de não exercício dos direitos de preferência pela Câmara Municipal de Lisboa e DGPI – Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro;

— liquidação do IMT e ISelo e respetivos comprovativos de pagamento – arts. 2.º, n.º 1, 19.º, 36.º, 37.º, 49.º CIMT; verba 1.1 da TGIS e arts. 1.º, n.º 1, 9.º e 23.º, n.º 4 do CISelo;

— consentimento conjugal [arts. 1684.º, 1682.º-A, n.º 1 al. a)];

— certidão do registo comercial da sociedade compradora (art. 49.º CNot);

— ata do Conselho de Administração da sociedade compradora a deliberar a compra [art. 49.º CNot e arts. 405.º, n.º 2 e 406.º al. e) do CSC].

Documentos exibidos:

— certidão do registo predial – art. 9.º CRPredial e art. 54.º, n.º 4 CNot;

— caderneta predial – art. 57.º, n.º 2 CNot.

— Certificado energético não é documento obrigatório para a celebração da escritura, mas caso não seja exibido o Notário terá que comunicar à ADENE – art. 5.º, n.º 2, al. b) e n.º 5 Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.

3. 1º problema: Falta o consentimento do cônjuge do vendedor (art. 1682.ºA, n.º 1, al. a) CC), mas tal não gera nulidade, mas sim anulabilidade nos termos do artigo 1687.º, n.º 1 CC. O Notário não pode, por isso, recusar a prática do ato, mas deverá advertir os outorgantes da anulabilidade do ato no prazo de 6 meses a contar do conhecimento, no máximo 3 anos após a celebração do ato (art. 170.º CNot e art. 1687.º, n.º 2, CC).

Mas pode a sociedade compradora não pretender a celebração da compra e venda, dada a anulabilidade em causa.

2º problema: falta a ata do Conselho de Administração da sociedade compradora, dado que os 2 administradores não podem vincular a sociedade fora do objeto social, sem que a aquisição tenha sido previamente deliberada pelo Conselho de Administração [arts. 405.º e 406.º al. e) CSC]. Falta ainda a certidão do registo comercial, para verificação da qualidade e poderes para o ato dos seus representantes (art. 49.º CNot). Estamos perante uma nulidade, que impede o Notário de celebrar o ato – art. 170.º CNot.

Quanto à falta de consentimento conjugal, o Notário pode celebrar o ato naquele dia, com a advertência da anulabilidade, sendo certo que o ato poderá ser posteriormente confirmado pelo cônjuge do vendedor que tinha que consentir. Poderá ainda chamar o cônjuge ao ato, se for possível.

Quanto à falta de documentos para verificação da qualidade e poderes dos administradores da sociedade compradora, poderá obter-se de imediato a certidão permanente do registo comercial, através do portal da empresa.

Os administradores presentes poderiam agir como gestores de negócios da sociedade compradora, ratificando a sociedade posteriormente o ato (arts. 464.º e ss. CC). Tal não acarreta um risco especial para o vendedor. Caso fosse possível, poderia ainda convocar a presença de todos os membros do Conselho de

Administração, dispensando-se, neste caso, a ata do Conselho de Administração, ficando a deliberação do Conselho de Administração implícita na escritura.

II

4. O Notário deve recusar lavrar o testamento, devido à competência territorial, uma vez que o ato teria que ser praticado fora do município da sua licença – art. 4.º n.º 3 CNot e art. 7.º do Estatuto do Notariado.

A deixa testamentária é nula, por existir uma indisponibilidade relativa (a beneficiária é cúmplice do testador adúltero), nos termos do art. 2196.º CC, não se verificando nenhuma das exceções do n.º 2 do mesmo artigo. Porém, o notário não deve recusar o ato com tal fundamento, dado que a lei aplicável é a vigente à data do óbito, desconhecendo-se, no momento da outorga do ato, o teor de lei futura.

5. Os herdeiros deverão dirigir-se à Conservatória dos Registos Centrais, onde se encontra um ficheiro centralizado de todos os testamentos outorgados em Portugal, com base nas comunicações feitas pelos Cartórios Notariais onde os testamentos são outorgados [arts. 207.º, n.º 1, 187.º, n.º 1, al. a) e 188.º, n.º 1, al. a) CNot) e provando o óbito do testador (art. 207.º, n.º 2 CNot).

6. Filipe deve requerer o processo de inventário num qualquer cartório notarial em Lisboa, dado que foi o lugar da abertura da sucessão, ou seja, o lugar do último domicílio do falecido (art. 3.º, n.º 1, RJPI, aprovado pela Lei n.º 23/2013 e art. 2031.º CC).

7. Os demais herdeiros podem invocar a exceção de incompetência relativa, no prazo de 20 dias após serem citados nos termos do artigo 28.º RJPI [art. 30.º, n.º 1, al. d) RJPI]. O Notário, após contraditório, deve julgar a exceção de incompetência procedente, dado que a localização da maioria dos imóveis pertencentes à herança é irrelevante, neste caso, para a determinação da competência, dado que a sucessão não foi aberta fora do país [cfr. art. 3.º, n.º 5, al. a) RJPI], e como tal remeter o processo para o cartório notarial em Lisboa, que é o competente, nos termos da resposta anterior. Dado que em Lisboa existem vários cartórios notariais, o Notário deve notificar o requerente do processo de inventário (Filipe)

para escolher qual o cartório notarial em Lisboa onde pretende que o processo seja tramitado. Aqui várias soluções seriam em abstrato possíveis, desde essa escolha ser efetuada pelo cabeça de casal (neste caso, Eva), pelo interessado que invoca a exceção de incompetência relativa ou pelo Notário, mas parece que a solução mais acertada é a que atribui a escolha a quem tem o impulso processual.

8. O requerente pode pedir a remoção do cargo de cabeça de casal [art. 2086.º, n.º 1, al. d) CC], sob pena de o processo vir a ser arquivado nos termos do artigo 19.º RJPI.

9. Em sede de conferência preparatória é possível que, por maioria de 2/3 dos titulares do direito à herança e independentemente da proporção de cada quota, seja deliberado o preenchimento do seu quinhão com o imóvel de Faro – art. 48.º, n.º 1, al. a) RJPI.

Assim, sendo eles 4 dos 6 titulares do direito à herança, representam os 2/3 necessários para deliberar a composição do seu quinhão pela adjudicação do imóvel sito em Faro.

O facto de Eva ter direito a um quinhão de ¼ da herança (2139.º, n.º 1, CC) nada muda a resposta, dado que o legislador é claro ao referir que a contabilização de votos é independente da proporção de cada quota (art. 48.º, n.º 1).

10. Deve na conferência de interessados promover a negociação particular (art. 51.º RJPI) com os interessados presentes, sem limite mínimo de valor como acontecia com a proposta em carta fechada prevista no artigo 50.º (cfr. n.º 2).

Se ainda assim não conseguir adjudicar qualquer dos bens, o Notário deve preencher os quinhões dos herdeiros cumprindo o artigo 58.º do RJPI.

B) Direito Público

I

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). Referência à possibilidade de recondução da situação ao destaque previsto no artigo 6.º, n.º 4, desde que verificados os respectivos pressupostos. Neste caso isenção do cumprimento do regime próprio dos loteamentos.

2. Enquadramento da situação no artigo 49.º do RJUE com referência ao disposto no n.º 1 deste normativo. Como elementos de valorização da resposta referência à consequência da falta do cumprimento das exigências referidas no negócio jurídico em causa.