

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

**25/05/2019**

*Prova e Grelha de Correção*  
*Direito Privado e Registral*

**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 **Daniela** 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 Correção*

I a) O contrato-promessa através do qual **Afonso** promettesse 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 Registral**

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 m<sup>2</sup>, sendo 250 m<sup>2</sup> de área coberta e 1650 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e a área descoberta de 1950 m<sup>2</sup>, num total de 2200 m<sup>2</sup>.

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 Correção*

#### 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, demandando 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.