

**3.º CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA
ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO**

**PROVA ESCRITA DE DIREITO PRIVADO E REGISTAL
(02/05/2015)**

A duração da prova é de três horas

A) DIREITO PRIVADO

I (7 valores)

A, Sociedade Imobiliária de Urbanização e Turismo, e **B**, Sociedade de Actividades Hoteleiras, pretendem celebrar um contrato-promessa de compra e venda e declarar de forma expressa que o dotam de eficácia real.

Através do referido contrato-promessa, **A** prometerá vender e **B** prometerá comprar três parcelas a desanexar de um prédio rústico, depois de ser aprovado o esperado plano de pormenor, de ser licenciado o loteamento, emitido o alvará e efectuado o correspondente registo.

Caso seja reduzido a escritura pública, o referido contrato será válido e o direito do promissário comprador será dotado de eficácia real, nos termos do art. 413.º do Código Civil?

II (7 valores)

António faleceu em 22/10/2014

Sobreviveram-lhe: os filhos **Carlos**, **Daniel** e **Eduardo**, e a nora **Emília** (mulher de **Eduardo**).

Sabendo que:

- Os bens próprios de **António** valem 230.000,00€.
- As dívidas de **António** ascendem a 20.000,00€.
- O filho **Eduardo** morreu sem ter aceiteado ou repudiado a herança e sem deixar descendentes.
- **Emília** aceitou a herança de **Eduardo**, assumindo, assim, a qualidade de sua herdeira universal e aceitou a herança de **António**.
- Em 2007, **António** doou a **Carlos** 70.000,00€.
- Em 2009, **António** doou a **Daniel** 35.000,00€.
- **António**, através de testamento público, deixou ao seu primo **Geraldo** 1/5 da sua quota disponível.

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

B) DIREITO REGISTAL

Parta do pressuposto de que já é Notário, com cartório em Viseu e que no dia 5 de Maio próximo vai lavrar uma escritura de doação com os elementos referidos no grupo I.

I (2,5 valores)

O Senhor António Caldeira e a mulher Maria de Brito, casados no regime de comunhão geral de bens, pretendem doar, por conta da sua quota indisponível, ao único filho de ambos Gonçalo Brito Caldeira, um prédio rústico, situado na freguesia de Viseu (Coração de Jesus), concelho de Viseu, que compraram na constância do casamento, por escritura lavrada no 1º Cartório Notarial de Viseu no dia 5 de Janeiro de 1980.

Este imóvel ainda não se mostra descrito na competente Conservatória do Registo Predial de Viseu e está inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 226, da referida freguesia. Tem o valor patrimonial tributário de 9 500,00€.

Com base na situação fáctica referida, responda ao enunciado a seguir descrito, com a indicação expressa das disposições legais que fundamentam as suas respostas:

- a) Transcreva a parte do título onde identifica o prédio rústico objecto da doação, mencionando todos os elementos necessários à identificação legal do imóvel, indicando como valor do mesmo aquele que resultar do conselho prestado pelo Notário na sua qualidade de assessor das partes. **(1 valor)**
- b) Identifique os documentos necessários para a elaboração do acto. **(1,5 valores)**

II (2 valores)

Posteriormente vai ter de submeter a registo o acto por si titulado, mencionado no grupo I.

Para esse efeito indique e justifique com as disposições legais pertinentes:

- a) Quais as modalidades legais do pedido de registo? Em face da situação descrita, qual seria a modalidade do pedido por si escolhida e quais as razões de tal escolha? **(0,75 valores)**;
- b) O facto(s) a registar, os documentos que instruem o respectivo pedido, com discriminação por facto a registar **(1 valor)**;
- c) A data até à qual pode formular o pedido **(0,25 valores)**.

III (1,5 valores)

Identifique os princípios registais com base nos quais fundamentou as respostas dadas nos grupos anteriores.

3.º CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

PROVA ESCRITA DE DIREITO PRIVADO

[Grelha de correcção da prova de Direito Privado]

A) DIREITO PRIVADO

I (7 valores)

Em causa está um contrato-promessa de compra e venda de lotes futuros, cujo cumprimento é diferido para data posterior à existência do plano de pormenor, licenciamento, emissão do alvará e respectivo registo, uma vez que as parcelas que **A** promete vender só podem ser alienadas quando se tornarem bens presentes, susceptíveis de distintos direitos de propriedade, o mesmo é dizer, depois de ser concretizada a operação de loteamento.

O facto de em causa estarem bens futuros não afecta, de qualquer modo, a validade do contrato-promessa pois, como se sabe, são válidos os contratos-promessa de compra e venda mesmo que tenham por objecto bens alheios.

Mas, um contrato-promessa de compra e venda de bens futuros nunca é dotado de eficácia real, nos termos do art. 413.º do Código Civil. E isto, independentemente, da posição que se assuma quanto à natureza do direito do promissário decorrente de um contrato-promessa dotado de eficácia real.

Tendo em conta a controvérsia doutrinal quanto à natureza do direito do promissário decorrente de um contrato-promessa dotado de eficácia real., aceita-se como correcta qualquer uma das seguintes respostas:

a) Quem atribua ao direito do promissário, emergente de um contrato-promessa dotado de eficácia real, a natureza de um direito real de aquisição, mesmo antes da sua inscrição no registo:

Perante o facto de as partes terem prometido comprar e vender três lotes futuros, em face do disposto no artigo 408.º, n.º 2, do Código Civil, à data do contrato-promessa existia uma impossibilidade legal objetiva de a promessa produzir “eficácia real”, porquanto não existiam as coisas (os lotes) e, não havendo coisas, não podia haver efeitos reais.

Portanto, há que concluir que o contrato-promessa será apenas eficaz *inter-partes*.

b) Quem não reconheça natureza real ao direito do promissário, emergente do contrato-promessa dotado “eficácia real”, e considere que em causa está um direito de crédito “fortemente tutelado” ou com eficácia idêntica à que é própria dos direitos reais, por ser publicitado pelo registo:

Perante o estatuído no artigo 413.º do Código Civil, conclui-se que o direito de crédito do promissário, emergente do contrato-promessa dotado “eficácia real”, só pode ser publicitado pelo registo e, assim, tornar-se oponível a terceiros quando em causa esteja uma promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre *imóveis, ou móveis sujeitos a registo*.

No caso em apreço, em causa está uma promessa de transmissão de três direitos de propriedade sobre três lotes ainda não existentes que, precisamente por isso, por não serem coisas, não podem ser objecto de registo, consequentemente, a referida promessa não pode aceder ao registo antes de os referidos lotes existirem, o mesmo é dizer, antes da concretização da operação de loteamento.

Só com o deferimento da licença de loteamento e com a emissão do respectivo alvará as parcelas do prédio rústico terão individualidade jurídica, tornando-se imóveis e, portanto, só após essa data poderão ser objecto de registo, ou seja, de descrição. E, só depois de descritos os novos prédios poderá ser inscrita a promessa de alienação.

Em resumo, não é possível efectuar um registo sobre um lote que comprovadamente ainda não existe. Consequentemente, o registo definitivo de um contrato-promessa de alienação de lotes ainda não existentes, não pode ser lavrado e, por isso, o crédito emergente de tal contrato para o promissário apenas é eficaz *inter partes*.

c) Quem reconheça ao direito do promissário a natureza de um direito real de aquisição mas faça depender a sua existência quer da declaração expressa pelas partes, quer da inscrição no registo – reconhecendo, assim, ao registo da promessa de alienação ou oneração uma função idêntica à desempenhada pelo registo de uma hipoteca:

Perante o facto de as partes terem prometido comprar e vender três lotes futuros, por um lado, tem de se reconhecer que, em face do disposto no artigo 408.º, n.º 2, do Código Civil, à data do contrato-promessa existia uma impossibilidade legal objectiva de a promessa produzir “eficácia real”, porquanto não existiam as coisas (os lotes) e, não havendo coisas, não podia haver efeitos reais.

Por outro, naturalmente, tem de se afirmar que, enquanto inexistirem as coisas (os lotes), a referida promessa não poderá aceder ao registo, uma vez que só com o deferimento da licença de loteamento e com a emissão do respectivo alvará as parcelas do prédio rústico passarão a ter individualidade jurídica, tornando-se imóveis e, portanto, só após essa data poderão ser objecto de registo, ou seja, de descrição. E, só depois de descritos os novos prédios poderia ser inscrita a

promessa de alienação. Porquanto, não é possível efectuar um registo definitivo sobre um prédio que comprovadamente ainda não existe.

Assim, conclui-se que o contrato-promessa é apenas eficaz *inter partes*, por um lado, porque não existem direitos reais sobre bens futuros e, por outro, porque não pode ser lavrado o registo definitivo.

II (7 valores)

Os sucessíveis de António são:

– Os filhos **Carlos** e **Daniel** 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).

– A nora (**Emília**), porque assumiu a qualidade de herdeira universal de **Eduardo**, 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 **António**. Ora, tendo aceitado a herança (de **António**) Emília é sua sucessível nos mesmos termos em que **Eduardo** o seria.

– O primo **Geraldo** como herdeiro testamentário de 1/5 da quota disponível.

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 = 230.000,00€ - 20.000,00€ + 70.000,00€ + 35.000,00€

Massa da herança = 315.000,00€

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 210.000,00€.

A quota disponível corresponde à diferença entre a massa da herança e a quota indisponível. Assim, neste caso, a quota disponível é de 105.000,00€.

O montante da legítima subjectiva, segundo o art. 2157.º e o n.º 2 do art. 2139.º do Código Civil, é de 70.000,00 €.

Carlos e Daniel recebem tal valor por direito próprio, Emília enquanto transmissária de Eduardo.

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, na medida em que excedam a legítima subjectiva do donatário/herdeiro legitimário, devem ser imputadas na quota disponível.

Com os bens deixados (230.000,00€) começava-se por pagar as dívidas no valor de 20.000,00€.

Os restantes 210.000,00€ seriam entregues, na porção pré-determinada, e depois de feitas as imputações das doações nas respectivas quotas, primeiro aos herdeiros legitimários e à transmissária do herdeiro legitimário, depois ao herdeiro testamentário, por fim aos herdeiros legítimos e à transmissária do herdeiro legítimo.

Portanto, a partilha dos 210.000,00€ seria feita da seguinte forma:

Carlos manteria a doação de 70.000,00€ que devia ser imputada na quota indisponível e, portanto, não receberia qualquer outro valor como herdeiro legitimário. Enquanto herdeiro legítimo receberia 28.000,00€.

Daniel manteria a doação de 35.000,00€ que devia ser imputada na quota indisponível e receberia 35.000,00€ para ver preenchida a sua legítima subjectiva. Enquanto herdeiro legítimo receberia 28.000,00€.

Emília receberia 70.000,00€ enquanto transmissária de um herdeiro legitimário e 28.000,00€ enquanto transmissária de um herdeiro legítimo.

Geraldo receberia 1/5 da quota disponível, ou seja 21.000,00€.

3.º CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

PROVA ESCRITA DE DIREITO PRIVADO E REGISTAL

[Grelha de correcção da prova de Direito Registral]

B) DIREITO REGISTAL

I (2,5 valores)

a) “Prédio rústico, denominado Cabeço Grande, situado em Cebolais de Cima, freguesia de Viseu (Coração de Jesus), concelho de Viseu, confrontando a Norte com Maria do Espírito Santo, a Sul com caminho público, a Nascente com Francisco da Silva e a Poente com Silvina Maria Rodrigues, composto de terreno de cultura arvense, com a área de 2500 m², inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 226, da mencionada freguesia, com o valor patrimonial tributário e atribuído de 9500,00€, não descrito na Conservatória do Registo Predial de Viseu.” **(1 valor)**

- b) – Documentos de identificação dos outorgantes (artigo 48.º do Código do Notariado);
- Número de identificação Fiscal (artigos 44.º, n.º 1, al. a) e 93.º, n.º 1, al. e) do Código do Registo Predial);
- Certidão do registo predial (artigo 54.º, n.º 5, do Código do Notariado);
- Documento matricial do imóvel (artigo 57.º, n.º 2, do Código do Notariado);
- Certidão da escritura de compra do prédio rústico lavrada em 5 de Janeiro de 1980 no Cartório Notarial de Viseu (artigo 55.º, al. b), do Código do Notariado). **(1,5 valores)**

II (2 valores)

a) Pessoalmente, por via postal e via electrónica (artigo 41.º-B do Código do Registo Predial, artigo 2.º, n.º 2, da Portaria n.º 621/2008, de 18 de Julho, e artigo 18.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro). **(0,75 valores)**

b) Factos a registar:

- Aquisição a favor de Gonçalo Brito Caldeira (artigo 2.º, n.º1, al. a), do Código do Registo Predial);
- Ónus de eventual redução da doação sujeita a colação (artigo 2.º, n.º 1, q), do Código do Registo Predial). Este facto não carece de ser requerido, porquanto a sua feitura é de carácter oficioso, nos termos do artigo 97.º, n.º 1, do Código do Registo Predial conjugado com os artigos 2105.º e 2118.º, n.º 2, do Código Civil. No entanto a oficiosidade não é incompatível com o princípio da instância, segundo o qual o pedido se efectua a requerimento das partes. Apenas significa que o ato é registado ainda que não haja sido formulado o respectivo pedido (artigo 41.º do Código do Registo Predial);

Documentos a apresentar:

- Requisição de registo (artigo 42.º do Código do Registo Predial);
- Escrituras da doação e da compra titulada em 5-01-1980 no Cartório Notarial de Viseu (artigos 9.º n.º 3 e 43.º n.º 1 do CRP e 55.º, al. b), do Código do Notariado);
- Documento comprovativo do pagamento do Imposto de Selo (artigos 2.º n.º 1 do Código do Imposto de Selo e verba 1.1. da Tabela Geral do Imposto de Selo);
- 175,00€: sendo 87,50€ pela aquisição e 87,50€ pelo ónus de colação (artigo 21.º, n.º 2, 12.º, 28.º e 33.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado). **(1 valor)**

c) 2 meses a contarem da data em que o facto tiver sido titulado (artigo 8.º-C do Código do Registo Predial e artigo 279.º, c), do Código Civil). **(0,25 valores)**

III (1,5 valores)

Princípio da instância (art. 41.º do Código do Registo Predial); princípio da legalidade (art. 68.º do Código do Registo Predial); princípio da legitimação (art. 54.º do Código do Notariado e art. 9.º do Código do Registo Predial); princípio do trato sucessivo na primeira modalidade (art. 34.º, n. 2, do Código do Registo Predial).