

**X CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO  
DO TÍTULO DE NOTÁRIO  
25/01/2025**

**«Grelha» de Correção da Prova de Direito Notarial e Direito Público**

**Direito Notarial e Direito Público**

**A) Direito Notarial**

**I**

(seis valores)

*Amílcar*, casado com *Emília*, sob o regime da separação de bens, pretende vender um prédio urbano que constitui a sua casa de morada de família, ao seu neto *João*, solteiro, maior, filho do seu falecido filho, *António*.

Que o imóvel foi adquirido por *Amílcar* em Setembro de 1980 e o mesmo nunca efetuou o registo na Conservatória do Registo Predial, não obstante o imóvel se encontrar descrito e registado a favor do anterior vendedor; que além disso sobre o imóvel incide um registo de ação, que é autor *Miguel*, cujo pedido é o reconhecimento do direito de propriedade a favor do autor.

Com vista à elaboração da escritura pública de transmissão do imóvel dirige-se a um Cartório Notarial, solicitando informações sobre a sua pretensão, declarando que pretende efectuar a escritura pública sem registar o prédio a seu favor e que deveriam constar do contrato as seguintes cláusulas:

- a) Que o preço do imóvel é de 100.000 euros e que desse preço, 10.000 euros serão pagos em bitcoins e o restante através de cheque;
- b) Que o comprador fica proibido de hipotecar o imóvel, facto que o comprador *João* aceita;

- c) Que as despesas com a celebração da escritura ficam a cargo do vendedor;
- d) Que pretendem estabelecer que o contrato fica resolvido, caso a acção venha a ser julgada procedente.
- e) Que pretende que da escritura fique a constar que o vendedor se compromete a pintar a cozinha de cor-de-rosa e retirar os seus pertences no prazo de trinta dias a contar da data da escritura.

Tendo em consideração o exposto, que informação daria ao interessado, designadamente

- i – quanto à possibilidade da outorga da escritura;
- ii – quanto à legitimidade para a outorga da escritura;
- iii – quanto à validade das cláusulas.

I – Relativamente à possibilidade da outorga da escritura pública, tal é possível, uma vez que se trata de uma exceção ao princípio da legitimação de direitos consagrado número 2 do artigo 54.º do Código do Notariado: “Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera; no entanto a alínea b) do artigo 55.º do Código do Notariado, permite que os instrumentos relativos a prédios situados em concelho onde não tenha vigorado o registo obrigatório, que titulem o primeiro acto de transmissão ocorrido após 1 de Outubro de 1984, sejam dispensada a exigência prevista no n.º 2 do artigo 54.º. Tal norma também está prevista no artigo 9.º, n.º 3 do Código do Registo Predial.

Assim, uma vez que do enunciado não consta a localização do imóvel, poderia ou não ser lavrada a escritura pública consoante o imóvel se localizasse ou não em concelho onde não tenha vigorado o registo obrigatório.

II – Deveria outorgar a escritura de compra e venda *Amílcar e mulher Emília*, não obstante serem casados sob o regime da separação de bens e estar em causa a transmissão da casa de orada de família, por aplicação do artigo 1682.º-A do Código Civil, o comprador João e também todos os filhos de Amílcar e ainda os eventuais irmãos do comprador, netos de Amílcar e filhos do seu falecido filho António, sendo que na hipótese de serem casados, na comunhão de adquiridos ou na comunhão geral, com os respetivos cônjuges.

III – Em relação à validade das cláusulas:

- a) Que o preço do imóvel é de 100.000 euros e que desse preço, 10.000 euros serão pagos em bitcoins e o restante através de cheque – *Sim, como contrato misto, em que uma parte reveste a natureza de compra e venda e outra com a natureza de permuta; as bitcoins, não tendo cotação, não podem ser consideradas moeda.*
- b) Que o comprador fica proibido de hipotecar o imóvel, facto que o comprador João aceita – *Não, porque se trata de uma cláusula de inalienabilidade e como tal apenas poderia ter eficácia obrigacional dada a impossibilidade de estipular com carácter real restrições ao direito de propriedade – artigo 1306.º do Código Civil;*
- c) Que as despesas com a celebração da escritura ficam a cargo do vendedor – *Sim, artigo 878.º do Código Civil, estipula que na falta de convenção em contrário, as despesas do contrato e outras acessórias ficam a cargo do comprador; com há convenção em contrário é válida a cláusula.*
- d) Que pretendem estabelecer que o contrato fica resolvido, caso a acção venha a ser julgada procedente – *Sim, é válida a condição resolutiva, sendo que a mesma é inclusivamente sujeita a registo - artigo 270.º Código Civil e artigo 94.º alínea b) do Código do Registo Predial.*
- e) Que pretende que da escritura fique a constar que o vendedor se compromete a pintar a cozinha de cor-de-rosa e retirar os seus pertences no prazo de trinta dias a contar da data da escritura – *Sim, uma vez que se trata de uma cláusula com efeitos meramente obrigacionais entre as partes.*

## II

(três valores)

*Mafalda* dirige-se ao seu Cartório Notarial solicitando-lhe que a ajude na seguinte situação:

Sabe que sua madrinha Joaquina, outorgou um testamento no estado de casada, no qual declarou que lhe deixava a quota disponível, sabendo também que a mesma não tinha descendentes.

Constatando que a Joaquina faleceu viúva, que informações lhe dava?

E se Joaquina tivesse falecido no estado de casada e o seu marido repudiasse à herança, sendo que o mesmo tinha 3 filhos do anterior casamento?

Que direitos teria Mafalda? Justifique legalmente.

1ª parte

*Mafalda seria a única herdeira, uma vez que não há herdeiros legitimários, pelo que a quota disponível da testadora é a totalidade da herança.*

*Aplicação dos artigos 2139.º, 2142.º e 2156º, todos do Código Civil.*

*O parecer no Proc. nº2//96 R.P.4 já apreciou esta questão e refere no seu ponto*

*II*

*“Sendo ineficaz o chamamento sucessório do cônjuge do autor da herança, único herdeiro legitimário, por pré-morte deste, e uma vez que quanto a ele não há direito de representação, e tendo a autora da herança disposto válida e eficazmente da sua quota disponível, esta corresponderá à totalidade da herança, por não haver herdeiros legitimários”.*

*Assim, uma vez que a quota disponível era para Mafalda, não há herdeiros legitimários e não há direito de representação, não se abre sucessão legítima.*

*Além disso, por força do artigo 2187.º do Código Civil, na interpretação das disposições testamentárias observar-se-á o que parecer mais ajustado com a vontade do testador, conforme o contexto do testamento.*

2ª parte

*Mafalda seria igualmente única herdeira, uma vez que o repúdio do cônjuge não dá lugar ao direito de representação, porquanto na sucessão legal, a representação tem sempre lugar, na linha reta, em benefício dos descendentes de filho do autor da sucessão e, na linha colateral, em benefício dos descendentes de irmão do falecido, qualquer que seja, num caso ou noutro, o grau de parentesco – artigo 2042.º do Código Civil.*

### III

(três valores)

Mário, casado com Emília sob o regime da comunhão de adquiridos, pretende justificar um prédio urbano, o qual declara ter adquirido ainda no estado de solteiro, por compra meramente verbal que efectuou a Zeferino.

Com vista à formalização da escritura, dirige-se a um Cartório Notarial solicitando-lhe a marcação da escritura, reiterando a necessidade de fazer constar do título que o bem é comum do casal, até pelo facto de o pretenderem anexar a um outro imóvel que adquiriram o mês passado, sendo que sua mulher fará as declarações que forem tidas por convenientes. Informa-o também que o prédio não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial e está inscrito na matriz ainda em nome de Zeferino sob o artigo 500 da freguesia de Favaios, do concelho de Alijó e que a compra verbal ocorreu em meados do ano 2000.

Que informações dava a Mário, relativamente a:

- a) À natureza do bem justificado;
- b) Às menções que deveriam constar da escritura, referentes à justificação de direitos.

*a) O bem não poderia ser comum, atento o disposto na alínea b) do número 2 do artigo 1722.º do Código Civil, uma vez que se consideram próprios os bens adquiridos por usucapião fundada em posse que tenha o seu início antes do casamento; Sendo uma norma imperativa, não pode a mesma ser derogada, pois violava o princípio da imutabilidade do regime de bens consagrado no artigo 1714.º do Código Civil. O prédio justificado seria sempre bem próprio do justificante.*

*b) O Notário deveria fazer constar da escritura, conforme dispõe o artigo 89.º do Código do Notariado, a declaração, feita pelo interessado, em que este se afirme, com exclusão de outrem, titular do direito que se arroga, especificando a causa da sua aquisição e referindo as razões que o impossibilitam de a comprovar pelos meios normais.*

*Conforme número 2 do referido artigo, quando for alegada a usucapião baseada em posse não titulada (que é o caso), devem mencionar-se expressamente as circunstâncias de facto que determinam o início da posse, bem como as que consubstanciam e caracterizam a posse geradora da usucapião. Assim, além da forma de saber como é que o imóvel veio à posse do justificante, deveriam constar da escritura quais os actos de posse que conduzem à usucapião, tais como: se habitam o prédio, se o utilizam para guarda de haveres pessoais, se procedem à sua limpeza, a obras de reparação, etc, justificando-se assim, a existência de todos os caracteres da posse necessários para a aquisição originária – posse pública, pacífica e contínua.*

#### IV

(dois valores)

1. Ana, notária do concelho X, acostumada a lavrar inúmeras escrituras de compra e venda da sociedade “A MELHOR IMOBILIÁRIA DO NORTE, LDA”, teve uma proposta para participar num evento promocional de vendas dos imóveis do novo empreendimento que aquela sociedade se encontra a construir, sendo que como contrapartida da sua presença no evento, a sociedade se propõe a:

- a) Celebrar todas as escrituras de compra e venda no Cartório de Ana;
- b) Atribuir 1% de comissões na venda de cada imóvel.

Além disso, aquela sociedade propõe-se ainda a veicular o nome da notária em todas as transações e a proporcionar-lhe o acesso a novos clientes.

Justifique legalmente se tais ações da Notária Ana são válidas.

2. A mesma notária, que sempre solicitou um preparo por cada escritura de compra e venda que marcou, recusou a feitura de um testamento que foi marcado para o dia 31 de Dezembro, com o mesmo fundamento. Podia fazê-lo? Justifique.

*1. Aplicação do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 04 de Fevereiro, estando em causa designadamente*

*O princípio da imparcialidade – previsto no artigo 13.º*

*1 - O notário tem a obrigação de manter equidistância relativamente a interesses particulares suscetíveis de conflitar, abstendo-se, designadamente, de assessorar apenas um dos interessados num negócio.*

*2 - Nenhum notário pode praticar atos notariais nos seguintes casos:*

*a) Quando neles tenha interesse pessoal;*

*(...)*

*O princípio da exclusividade – previsto no artigo 15.º*

*1 - As funções do notário são exercidas em regime de exclusividade, sendo incompatíveis com quaisquer outras funções remuneradas, públicas ou privadas.*

*2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:*

*a) A participação em atividades docentes e de formação, quando autorizadas pela Ordem dos Notários;*

*b) A participação em conferências, colóquios e palestras;*

*c) A perceção de direitos de autor.*

*2. Aplicação do artigo 19.º, n.º 4 do Estatuto do Notariado:*

*O notário pode exigir, no âmbito da prática de atos notariais, a título de provisão, quantias por conta dos honorários ou despesas, sob pena de recusa da prática do ato, exceto dos testamentos.*

*A norma está também prevista no Código do Notariado, designadamente no artigo 173.º, n.º 3:*

*Quando se trate de testamento público ou de instrumento de aprovação de testamento cerrado ou internacional, a falta de preparo não constitui fundamento de recusa.*

## **B) Direito Público**

(seis valores)

José pretende comprar a António uma vivenda unifamiliar que se encontra em situação ilegal (foi construída sem a necessária licença de construção não dispondo, por isso, também, de autorização de utilização exigível à data).

José e António têm interesse em concretizar o negócio jurídico: José, porque adquire a vivenda por um excelente preço (por ser ilegal) – já se tendo informado junto da câmara municipal que é possível legalizá-la com as alterações que lhe pretende



promover; António porque, não necessitando dela, consegue vendê-la, evitando toda a burocracia envolvida na sua legalização.

Em face da situação descrita responda às seguintes questões, fundamentando-as legalmente:

- a) É possível celebrar o negócio jurídico de transmissão da propriedade da vivenda sem a exibição do título válido para a sua utilização?

*R: Em face da revogação do Decreto-Lei n.º 281/99, operado pelo artigo 24.º, alínea b) do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, nos títulos de transmissão de prédios urbanos ou frações autónomas destes, deixou de ser necessária a exibição de título válido de utilização, ou de prova da sua dispensa ou isenção.*

- b) Em caso de resposta positiva, que cautelas deve tomar o notário no momento da celebração do negócio jurídico de transmissão da propriedade da vivenda?

*O artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 impõe, nestes casos, o dever de a entidade titular informar que o imóvel “pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a sua utilização ou construção”, alertando-se, com isso, o adquirente para a eventualidade de o imóvel não reunir a conformidade de uso ou a habilitação de construção pretendidas e poder não passar, assim, o crivo da legalidade urbanística.*

*Apesar de a norma não exprimir abertamente a sua teleologia, nem conter uma referência ao teor do título translativo, afigura-se razoável extrair do seu elemento literal e do contexto da respetiva lei o intuito de salvaguardar, tanto quanto possível, ou seja, sem comprometer em demasia o pendor de celeridade e de simplificação que a determina, uma formação normal e sã da vontade aquisitiva, através da advertência a efetuar pela entidade titular e da sua consignação no instrumento de formalização do negócio jurídico, em termos paralelos aos que estão previstos no artigo 174.º do Código do Notariado.*

- c) Imagine que a referida vivenda se encontra implantada num terreno, pretendendo António vender apenas a parte desse terreno onde está implantada a vivenda, ficando a parte restante na sua propriedade. O que teria de fazer, do ponto de vista urbanístico, para poder concretizar o negócio jurídico nos termos indicados?

*R. Identificação da operação: 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 e, em especial, exigência do cumprimento do disposto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE. Referência à possibilidade de recondução da situação ao destaque previsto no artigo 6.º, n.º 4, desde que verificados os respetivos pressupostos. Neste caso isenção do cumprimento do regime próprio dos loteamentos.*