

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

Enunciado com 5 páginas

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.

O imóvel foi adquirido por *Amílcar* em setembro de 1980, e este nunca efetuou o registo na Conservatória do Registo Predial, não obstante o imóvel se encontrar descrito e registado a favor do anterior vendedor; além disso, sobre o imóvel incide um registo de ação, na qual é autor Miguel, e 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 efetuar 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 ação 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.

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 nem ascendentes vivos.

Constatando que a Joaquina faleceu viúva, sem descendentes nem ascendentes vivos, 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.

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 efetuou a *Zeferino*.

Com vista à formalização da escritura, dirige-se ao seu 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) À natureza do bem justificado;
- b) Às menções que deveriam constar da escritura, referentes à justificação de direitos.

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 fundamento de que não foi feito preparo. Podia fazê-lo? Justifique.

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?

- 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?
- 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?

