

CONCURSO DE PROVAS PÚBLICAS PARA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE NOTÁRIO

11/10/2025

DIREITO PRIVADO E REGISTAL

(14 valores)

A) DIREITO PRIVADO

I. **A** é proprietário de um prédio rústico onde estão plantados 500 castanheiros. A 11 de Outubro de 2020, **A** vendeu a **B** os castanheiros e, hoje, **B** quer vendê-los a **C**. Este pretende saber, depois de ter consultado a escritura pública que titulou aquele negócio jurídico:

a) se o negócio que quer celebrar com **B** padece de algum vício, considerando que este acordou com **A** que “a propriedade sobre os castanheiros” (sic) não poderia ser transferida;

b) se estará obrigado a entregar a **A**, anualmente, 50 kg de castanha e €5000, pois que tal compromisso foi assumido por **B**;

c) se poderá constituir, a favor do seu credor **D**, uma hipoteca que tenha “a propriedade sobre os castanheiros” por objeto, no negócio hipotecário se inserindo uma cláusula nos termos da qual **D** se tornará no novo titular daquele direito caso o crédito garantido não seja cumprido (mas tendo embora de entregar a **C** a diferença entre o valor do crédito garantido e o valor do direito em causa).

Que lhe responderia, fundamentando, teórica e legalmente, as suas respostas? (6 valores, valendo a resposta a cada alínea 2 valores)

II. **Ana** faleceu em 2 de agosto de 2025.

Sobreviveram-lhe **Bernardo**, com quem vivia em união de facto desde 2018, a sua mãe **Maria**, as suas filhas **Carolina** e **Diana**, o seu filho **Eduardo**, a mulher deste, **Filipa**, e o filho de ambos e neto de Ana, **Gonçalo**.

Sabendo que:

- **Ana** deixara bens no valor de €800.000 e dívidas no valor €500.000;
- em 2019, **Ana** doara um apartamento, no valor de €500.000 à filha **Carolina**, com indicação de que não a queria avantajar face aos restantes e que, portanto, o fazia “por conta da legítima”;
- em 2023, **Ana** doara um terreno no valor de €100.000 à mãe **Maria**;
- em testamento, **Ana** deixara a quota disponível a **Bernardo**;
- à exceção de **Eduardo**, que faleceu uma semana após a morte de **Ana**, sem ter exercido o direito de aceitar ou repudiar a herança, todos aceitaram, faça a partilha, referindo-se aos sucessíveis chamados e aos institutos e preceitos legais pertinentes, justificando sempre a resposta. (8 valores)

B) DIREITO REGISTAL

(6 valores)

O prédio n.º 1050/19870927, da freguesia de Troviscais, do concelho de Odemira, está descrito como «urbano, sito em Bicos, composto por casa térrea, com área de 54 m², confrontando a Norte com rua; a Sul com José Francisco; a Nascente com herdeiros de João Bernardo e a Poente com José Rodrigues Pedrosa, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 811, com o valor patrimonial de € 20.000,00», e registado desde 15.01.1991, (Ap.2), a favor de Manuel Luís casado com Lucrécia Ferreira dos Santos, na comunhão de adquiridos, por compra a José Rodrigues e mulher.

Por intermédio da apresentação n.º 2826, de 13.05.2025, foi requerido o registo de aquisição do referido prédio n.º 1050/19870927, a favor de Rafael Pinto Craveiro e mulher Cláudia Paradela Freitas, por compra feita aos referidos Manuel Luís e Lucrécia Ferreira dos Santos.

O pedido de registo foi instruído com os seguintes documentos:

1. Escritura de compra e venda outorgada em 11.05.2025, no Cartório Notarial de Odemira, a cargo de António Gamito, da qual resulta que Manuel Luís e Lucrécia Ferreira dos Santos, venderam a Rafael Pinto Craveiro e Cláudia Paradela Freitas, casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, ambos portugueses, naturais de Amarante, e residentes fiscais em Avenue De Montchoisi 67, 1006 Lausanne, Suíça, um prédio urbano, sito na freguesia de Troviscais, concelho de Odemira, descrito na conservatória de Odemira sob o n.º 1050/19870927, inscrito na matriz sob o artigo 1072, que provém do artigo 811, declarando que o prédio atualmente tem a seguinte composição:

«Prédio urbano sito na Rua Mãe de Água, Bicos, freguesia de Troviscais, concelho de Odemira, composto de casa de rés do chão, destinada a habitação, com a área total de 88,60 m², correspondendo 54 m² a área coberta e 34,60 m² a parte não descrita que compõe o logradouro, a confrontar do Norte com Rua Mãe de Água, de Sul com José Francisco, de Nascente com herdeiros de João Bernardo e do Poente com Antero Leal e mulher Ilda Pereira Menezes Lima, inscrito sob o artigo 1072 e com o valor patrimonial de € 40.000,00»

Consta ainda da mesma escritura que a área de 34,60 m² correspondente ao logradouro, foi adquirida pelos vendedores Manuel e Lucrécia, em 1981, por compra verbal a Antero Leal e mulher Ilda Pereira Menezes Lima.

O prédio foi adquirido pelo preço de € 150.000,00, integralmente pago no dia da escritura, sendo € 140.000,00 pagos por meio de transferência bancária feita da conta com o IBAN n.º CH93 0044 5670 0000 3487 5916 9, pertencente aos compradores, para o IBAN n.º PT50 0099 7645 0000 8795 7652 7, pertencente à conta dos vendedores, e pela entrega da quantia de € 10.000,00, em numerário, tendo os compradores declarado que não são empresários, nem comerciantes;

2. Planta elaborada por técnico habilitado;
3. Caderneta predial referente ao artigo urbano 1072, da freguesia de Troviscais, concelho de Odemira, com a área total de 88,60 m².

Responda fundamentadamente, tendo por base a legislação aplicável e doutrina vigente, às seguintes questões:

1. Na situação descrita, considera admissível o recurso ao mecanismo previsto no artigo 28.º-C, do Código do Registo Predial, para colmatar a divergência de área verificada entre a descrição e o título de compra e venda?
E pode o pedido ingressar a título definitivo no registo com base nos documentos apresentados? (4 valores)
2. Considerando os meios utilizados para pagar o preço, tinha o Conservador algum fundamento para inviabilizar o ingresso no registo desta compra e venda? (1 valor)
3. No caso concreto e admitindo que os compradores casaram em 31 de agosto de 2019, em Amarante, deveria resultar da escritura, a indicação do ordenamento jurídico regulador do regime de bens vigente no respetivo casamento? (1 valor)