

# ICIREN

Conferência Ibérica em  
Registos e Notariado

ATAS

Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras

Instituto Politécnico do Porto

Rua do Curral, Apartado 205

4610-156 Felgueiras

2016

## **Atas da I CIREN**

### **1.ª Conferência Ibérica de Registos e Notariado**

**Coordenação: José António Oliveira e Pedro Dias Venâncio**

**Atas do I CIREN - Conferência Ibérica em Registos e Notariado**

**20 de Novembro de 2015**

**Local:**

Auditório da Casa das Artes, Felgueiras, Portugal.

**Comissão organizadora:**

Professora Doutora Maria João Machado

Professor Doutor Pedro Dias Venâncio

Professora Doutora Rosa Maria Rocha

Dr. Virgílio Machado

**Comissão Científica**

Professor Doutor José Augusto Mouteira Guerreiro

Professora Doutora Maria João Machado

Professor Doutor Pedro Dias Venâncio

Professora Doutora Rosa Maria Rocha

Dra. Maria José Magalhães

Dr. Virgílio Machado

**Organização:**

Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras/Instituto Politécnico do Porto

UTcJS - Unidade Técnico-científica de Ciências Jurídicas e Sociais

CIICESI - Centro de Inovação e Investigação em Ciências Empresariais e Sistemas de Informação

**Apoios:**

Município de Felgueiras

Câmara de Solicitadores e Agentes de Execução

Instituto de Registos e Notariado

Santander - Universidades

**Secretariado:**

NES – Núcleo de Estudantes de Solicitoria

**Edição:** Centro de Inovação e Investigação em Ciências Empresariais e Sistemas de Informação

**ISBN:** 978-989-98447-4-2

**2016**

ISBN 978-989-98447-4-2



### ***Nota de publicação***

Sendo a solicitadoria uma formação de cariz politécnico e sendo os registos e o notariado áreas por excelência de atuação dos solicitadores, entendeu a ESTGF.IPP, que pretende ser, através da licenciatura e do mestrado em Solicitadoria, uma instituição de referência nestes domínios, reunir anualmente um fórum de debate entre especialistas e estudiosos organizando uma conferência internacional.

Com este propósito teve lugar no dia 20 de novembro de 2015 a I CIREN, que superou todas as expectativas em participação e nível científico.

A todos os participantes, e em especial aos palestrantes que facultaram as suas comunicações para serem publicadas em atas, o nosso profundo reconhecimento.

*A Comissão Organizadora*

# ICIReN

Conferência Ibérica em  
Registos e Notariado

09h00	Receção	Registo e entrega de documentação
10h00	Sessão de Abertura	Professora Doutora Dorabela Gamboa, Presidente da ESTGF.IPP Solicitador Carlos Resende, Bastonário da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução Dr. Inácio Ribeiro, Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras Professora Doutora Rosário Gambôa, Presidente do IPP
10h30	Conferência de abertura	«O registo e o cadastro» Don Jorge Blanco Urzaiz, Vocal Director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras
11h30	Painel I	«As funções do agente de execução» Moderador: Dr. Nuno Lemos Jorge, Juiz de Direito Oradores: Mestre Paulo Pimenta, Advogado e docente da Universidade Portucalense Solicitador Armando Oliveira, Presidente do Colégio de Especialidade dos Agentes de Execução
13h00	Almoço livre	
14h30	Conferência	«A conversão da penhora em hipoteca» Dr. Virgílio Machado, Conservador dos Registos e Professor Adjunto convidado na ESTGF.IPP
15h30	Coffee break	
16h00	Painel II	«Formas de titulação dos negócios jurídicos» Moderador: Mestre Miguel Sá Miranda, Advogado Oradores: Dra. Sofia Leão, Notária Solicitador Aventino Lima Dra. Sandra Bretes Vitorino, Notária Pública
18h30	Conferência de Encerramento	«Certificado Sucessório Europeu» Dra. Blandina Soares, Conservadora dos Registos, Membro do Conselho Consultivo do IRN, em representação do Presidente do IRN

Encerramento: Doutora Maria João Machado, membro da Comissão Organizadora

Organização



Apoios



Secretariado

NES - Núcleo de Estudantes de Solicitoria

## Índice de comunicações

A CONVERSÃO DA PENHORA EM HIPOTECA OU PENHOR (Virgílio Machado) .....	1
ESPECIFICIDADES DA TITULAÇÃO NOTARIAL (Sofia Carneiro Leão) .....	18
O DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO (DPA) COMO TÍTULO ALTERNATIVO. SUAS CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS PRÓPRIOS (Aventino de Lima).....	32
CASA PRONTA (Sandra Marisa Teixeira Bretes Vitorino).....	75
ALGUMAS IDEIAS EM TORNO DA TITULAÇÃO (J. A. Mouteira Guerreiro) .....	85
CERTIFICADO SUCESSÓRIO EUROPEU – BREVÍSSIMAS NOTAS (Blandina Soares).....	93

## **A CONVERSÃO DA PENHORA EM HIPOTECA OU PENHOR**

**Virgílio Machado**

Professor Adjunto Convidado na ESTGF.IPP e Membro do Centro de Inovação e Investigação em Ciências Empresariais e Sistemas de Informação da ESTGF/IPP (CIICESI)

[\(vmf@estgf.ipp.pt\)](mailto:vmf@estgf.ipp.pt)

### **Resumo**

Uma das novidades introduzidas pelo Código do Processo Civil, aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, foi a possibilidade de, verificadas determinadas circunstâncias, uma penhora poder ser convertida em hipoteca.

Neste trabalho, começamos por questionar as opções do legislador por esta solução e criticamos a redação da norma que introduziu a alteração. Referimo-nos, depois, à natureza dos “direitos convertidos” e tentamos demonstrar que a hipoteca resultante da conversão da penhora tem natureza voluntária. Abordamos as questões fiscais decorrentes da constituição da nova hipoteca e as vicissitudes relacionadas com o registo predial, desde a elaboração do registo, o trato sucessivo até ao cancelamento do registo de hipoteca, após cumprimento das obrigações.

Aludimos às consequências da falta de pagamento das prestações acordadas e terminamos com uma breve referência à nova hipoteca e ao regime da graduação de créditos, no âmbito de um processo de insolvência.

### **Abreviaturas**

CPCivil – Código do Processo Civil

CCivil – Código Civil

CIRE – Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas

CRPredial – Código do Registo Predial

## Introdução

Uma das novidades do novo Código do Processo Civil foi a de permitir que, em certas circunstâncias, se possa converter a penhora em hipoteca ou penhor.

Confessamos que esta novidade ou possibilidade nos apanhou de surpresa e causou-nos alguma perplexidade. As questões que, então, levantamos, algumas delas ainda sem resposta, foram as de saber quais os motivos desta alteração, qual a natureza da hipoteca resultante da conversão, se legal ou voluntária, se esta hipoteca também estava sujeita a encargos de natureza fiscal e o que deveria ser feito, a nível registal, no caso de existir incumprimento de qualquer das prestações convencionadas, quer resultem de acordo entre o exequente e o executado quer se trate do acordo global.

### 1. Os motivos da alteração

Apesar de questionarmos, por diversas vezes, alguns dos responsáveis por esta alteração, a única resposta que nos foi dada é que a mesma foi introduzida tendo apenas em vista a redução da pendência processual executiva. Que foi uma alteração exigida por entidades estrangeiras, alteração de última hora, sem terem tido tempo suficiente para ponderar os efeitos daqui resultantes<sup>1</sup>.

Ficamos, deste modo, a saber que não se tratou de opção mas de uma imposição e que o legislador nacional nada pôde fazer contra a exigência externa. Passou a dar-se relevância à estatística em detrimento de um sistema que, nesta matéria, funcionava bem.

Na verdade, o Código do Processo Civil de 1961 já admitia, nos artigos 882.º a 885.º, que exequente e executado pudessem acordar no pagamento da dívida exequenda em prestações.

Tal acordo devia ser comunicado ao agente de execução e determinava a suspensão da execução e, como resultava do pretérito n.º 1 do artigo 883.º, na falta de convenção em contrário, o crédito exequendo permanecia garantido com a penhora já feita na execução, que se mantinha até integral pagamento. Quer dizer, a execução sustava-se mas não se extinguia.

---

<sup>1</sup> De facto, um dos pontos do memorando de entendimento entre o Governo Português e a Troika era, justamente, a tomada de medidas para melhorar a resolução do número de processos pendentes nos tribunais.

O atual Código continua a prever, no artigo 806.º, que exequente e executado possam acordar no pagamento em prestações da dívida exequenda e que, se o fizerem, devem comunicar tal acordo ao agente de execução até à transmissão do bem penhorado ou, no caso de venda mediante proposta em carta fechada, até à aceitação de proposta apresentada.

A diferença, em relação ao regime anterior, consiste no facto de tal comunicação determinar a extinção da execução.

Ora, sendo assim, a penhora não pode subsistir e, não fosse a possibilidade de se poder converter a penhora em hipoteca, o crédito exequendo ficaria destituído de garantia, pelo que, nos termos do n.º 1 artigo 807.º<sup>2</sup>, se o exequente declarar que não prescinde da penhora já feita na execução, aquela converte-se automaticamente em hipoteca ou penhor, beneficiando esta garantia da prioridade que a penhora já possuía.

Neste caso, nos termos do n.º 4 do citado artigo 807.º, o agente de execução deve comunicar à conservatória competente, isto é, a qualquer conservatória<sup>3</sup>, a conversão da penhora em hipoteca e, ainda, a extinção desta após o cumprimento do acordo.

## 2. Redação da norma

Começamos por referir a redação do n.º 1 do mencionado artigo 807.º que permite a conversão da penhora em hipoteca, se o exequente declarar que não prescinde da penhora.

Parece-nos pouco feliz a redação desta norma<sup>4</sup>. A conversão da penhora em hipoteca resulta da extinção da instância executiva, deixando de existir penhora e passando a existir hipoteca. Assim, cabe perguntar, como se pode afirmar que não se prescinde da penhora se com essa afirmação o que se pretende, de facto, é a extinção da execução e, conseqüentemente, da penhora? Estamos em crer que o pensamento do legislador ficaria expresso de forma melhor se a redação fosse a seguinte: se o exequente declarar que não prescinde da prioridade da garantia resultante do registo da penhora, esta converte-se automaticamente em hipoteca ou penhor.

---

<sup>2</sup> A indicação de normas, sem qualquer referência, respeita ao Código do Processo Civil.

<sup>3</sup> A competência territorial das conservatórias do registo predial foi abolida pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.

<sup>4</sup> O teor do artigo 807.º, n.º 1 é o seguinte: “Se o exequente declarar que não prescinde da penhora já feita na execução, aquela converte-se automaticamente em hipoteca ou penhor, beneficiando estas garantias da prioridade que a penhora tenha, sem prejuízo do disposto no artigo 809º”.

### 3. Natureza dos direitos “convertidos”

Outra questão, que nos merece atenção, é a de saber como se pode admitir a conversão da penhora em hipoteca, considerando a criação e os efeitos de uma e outra. Este assunto remete-nos para a, por vezes controversa, definição do conceito de penhora e de hipoteca. E em consiste a penhora?

Mónica Jardim considera que a penhora, em sentido amplo, pode ser definida como um conjunto de atos ordenados, complementares e funcionalmente ligados com vista a produzir um efeito único: a vinculação dos bens à satisfação do direito creditício do exequente, ou, mais rigorosamente, à vinculação dos bens ao processo, assegurando a viabilidade dos futuros atos executivos.

Em sentido estrito, segundo a mesma autora, a penhora traduz-se num ato de apreensão judicial de bens, que supõe a prévia identificação e individualização dos bens que hão de ser vendidos ou adjudicados para satisfação do direito de crédito do exequente.

Lebre de Freitas considera a penhora como uma apreensão judicial de bens do executado, tendo em vista a sua transmissão para satisfação do direito do exequente.

Amâncio Ferreira entende a penhora como peça fundamental do processo executivo, como uma apreensão de bens, um desapossamento de bens do devedor, um ato que retira da disponibilidade material do devedor e subtrai relativamente à sua disponibilidade jurídica bens do seu património<sup>5</sup>.

Mas será a penhora um direito real de garantia?

Mariana França Gouveia considera que é tradicional, mas imprecisa a definição de penhora como apreensão judicial do bem, apesar de sempre repetida pela doutrina processualista. Para esta autora a penhora deve ser definida, simplesmente, como um direito real de garantia sobre determinado bem.

Mónica Jardim, apesar de afirmar, num primeiro momento, que a penhora não é um direito real de garantia, conclui que dela decorrem diversos efeitos e que um desses efeitos se encontra previsto no artigo 822.º, n.º 1 do CCivil, nos termos do qual, o credor exequente adquire “o direito de ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior, à custa do valor dos bens previamente determinados ou individualizados”. Admite, depois, que se o credor exequente adquire o poder de satisfazer o seu crédito à custa do valor de um bem certo e determinado, com preferência em

---

<sup>5</sup> FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 197.

face dos demais credores que não beneficiam de garantia real anterior, o mesmo é dizer que o credor exequente adquire um direito real de garantia<sup>6</sup>.

Temos, assim, de concluir que o direito convertido – penhora em hipoteca ou penhor – tem a mesma natureza.

#### 4. Natureza da hipoteca convertida

Mas qual a natureza jurídica da hipoteca resultante da conversão da penhora? A distinção parece-nos importante tendo em consideração os efeitos práticos em sede de imposto de selo e do trato sucessivo no registo predial.

A doutrina encontra-se dividida: Rui Pinto e Lebre de Freitas consideram que se trata de uma hipoteca legal, mas não justificam porquê. Henrique Carvalho, Juiz de Direito, titular de Juízo de Execução, atribui, igualmente, natureza legal à hipoteca, com o argumento de que a garantia é constituída independentemente da vontade do executado. Mónica Jardim e Madalena Teixeira consideram que a hipoteca tem natureza voluntária.

O nosso ordenamento jurídico admite, no artigo 703.º do CCivil, três espécies de hipoteca: legais, judiciais e voluntárias.

É de afastar a qualificação desta hipoteca como judicial, porquanto estas constituem-se com base em sentença que condene o devedor à realização de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível e desde que se faça o respetivo registo. Ora, não existe, neste caso, qualquer sentença condenatória.

Resta, agora, saber se a hipoteca é legal ou voluntária. Entendemos que se trata de uma hipoteca voluntária e confessamos a nossa adesão à doutrina emanada no Proc.º C.P.6/2014 STJ-CC, em que foi relatora a citada autora Madalena Teixeira, e que seguimos de perto.

Nos termos do artigo 704.º do CCivil, as hipotecas legais são as que resultam imediatamente da lei, sem dependência da vontade das partes, desde que exista a obrigação a que servem de segurança. Mas, só existem como tais, depois do respetivo registo definitivo. Antes do registo apenas existe, por parte do credor, o poder legal de as constituir. O registo predial assume, aqui, um efeito verdadeiramente constitutivo, uma vez que o efeito real se realiza com e no registo e não fora dele.

---

<sup>6</sup> JARDIM, Mónica – *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015, p. 210.

Como refere Maria Isabel Meneres Campos, o núcleo causal da hipoteca legal é formado por três elementos cumulativos:

- a) A existência de uma relação jurídica creditícia;
- b) A existência de previsão legal que permita ao credor registar a garantia;
- c) O registo da garantia.

O que se pretende com a hipoteca legal é, fundamentalmente, assegurar a certos credores a possibilidade de constituição do direito sem o concurso da vontade do devedor, o que dificilmente poderia ser obtido, considerando a natureza das relações implicadas, como sejam os casos do pagamento de obrigações fiscais, dívidas de tornas na partilha da herança e legados, entre outros.

A hipoteca voluntária é, como se sabe, aquela que provém de um contrato ou declaração unilateral, como dispõe o artigo 712.º do CCivil.

É absolutamente necessário, para que exista hipoteca voluntária, uma manifestação de vontade do titular do bem ou deste e do credor, conforme se trate de hipoteca unilateral ou bilateral.

Poder-se-á dar, então, como assente que o elemento distintivo entre hipoteca voluntária e hipoteca legal consiste, de um lado, na relevância da vontade das partes e, do outro, na dispensa do consentimento do devedor ou titular do bem vinculado para a constituição da hipoteca legal.

A questão a dirimir é a de saber se na hipoteca que resultou da conversão da penhora se verificou ou não a vontade do titular do bem, antes penhorado e, agora, hipotecado.

Da conjugação dos artigos 795º, n.º 2, 806.º e 810.º do CPCivil, conclui-se que em vez de se prosseguir com a venda judicial do bem penhorado e de se efetuar o pagamento pelo produto desta, se admite o fim da execução, mediante acordo entre executado e exequente para pagamento em prestações, ou mediante o acordo global entre executado, exequente e credores reclamantes assente num plano de pagamentos.

Segundo Rui Pinto, este acordo envolve a ponderação das partes sobre vários aspetos:

- a) Se o exequente vai manter ou vai reforçar as garantias sobre os bens penhorados;
- b) Se a penhora se converte em hipoteca, no caso do exequente não prescindir da penhora;
- c) O valor efetivamente a recuperar de capital e juros, deduzidos os valores já pagos;
- d) O valor dos honorários e despesas a pagar ao agente de execução;
- e) O valor das custas de parte;

- f) O valor do Imposto de Selo devido pela conversão da penhora em hipoteca; e ainda
- g) O previsível comportamento dos credores reclamantes, que poderão requerer a renovação da instância.

A estes aspetos, acrescentamos, ainda, o custo do registo de conversão da penhora em hipoteca<sup>7</sup>.

Ainda segundo este autor, a ponderação é feita antes do acordo e no próprio acordo, pois não podem as partes decidir se querem ou não convencionar outras garantias adicionais ou substituir a resultante da conversão da penhora, sem que o exequente diga, perante o executado, se prescinde ou não da penhora já feita na execução e sem que este possa equacionar se lhe convém ou não o acordo de pagamento com o bem liberto da penhora mas onerado com a hipoteca<sup>8</sup>.

Parece-nos claro que a conversão da penhora em hipoteca é o resultado de um acordo em que intervêm o exequente e o executado. Ao contrário do que acontece com os credores com hipoteca legal, elencados no artigo 705.º do CCivil, não se concede ao credor exequente a faculdade de registar a hipoteca sobre o bem do devedor, sem o concurso da vontade deste, à margem de um processo negocial.

Porém, também não estamos perante uma hipoteca que se baseia apenas num negócio jurídico diretamente destinado a fazer surgir a garantia ou que possa dispensar, no seu ato constitutivo, a declaração de vontade do credor, como acontece com as hipotecas voluntárias unilaterais (art.º 712.º do CCivil).

Na hipoteca resultante da conversão da penhora o que se pretende acautelar é o interesse do credor, face à extinção da execução e a necessidade de manter a prioridade da sua garantia. Não está em causa, pois, a natureza da obrigação, esta não se fundamenta num imperativo de ordem pública, senão em razões de ordem privada.

Considerando que o acordo tem como consequência a extinção da instância, não podendo a penhora subsistir, o que se pretendeu foi a criação de um regime que salvaguardasse o interesse do credor, atribuindo-se a esta hipoteca a mesma prioridade da penhora.

---

<sup>7</sup> Tratando-se de um só prédio, o emolumento devido pelo registo de conversão da penhora em hipoteca é de 100,00€, nos termos do ponto 3.2 do artigo 21.º do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, mas a este valor acresce 50,00€ por cada prédio a mais. A título de exemplo, o registo de conversão de penhora em hipoteca que abranja 10 prédios implica o pagamento da quantia de 550,00€ (100,00€ + (9 x 50,00€)).

<sup>8</sup> PINTO, Rui – *Notas ao Código de Processo Civil*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014, p. 626.

Esta hipoteca resulta de direito negocial, na medida em que a sua razão de ser não assenta, como se referiu, em imperativos de ordem pública e porque a disciplina jurídica correspondente entra em vigor com a celebração do acordo para pagamento das prestações.

A conversão automática da penhora em hipoteca é consequência, por um lado, da vontade do exequente que não dispensa a garantia que ocorre antes do acordo, e a manifestação de vontades contida no acordo e obtida naquele contexto negocial.

Parece poder concluir-se que a hipoteca, a que alude o artigo 807.º, n.º 1 do CPCivil, é um direito real de garantia de constituição algo complexa:

- a) O seu fundamento ou causa essencial está no acordo para pagamento em prestações ou no acordo global;
- b) Concretiza-se, processualmente, pela conversão automática da penhora, após a extinção da instância e desde que não haja lugar à renovação da mesma;
- c) Consolida-se com o registo, promovido pela agente de execução.

Também Mónica Jardim considera que “em causa não está uma hipoteca legal, uma vez que a mesma não resulta imediatamente da lei, sem dependência da vontade das partes”.

## 5. Obrigações fiscais

Outro aspeto que casou muito ruído foi o de saber se esta garantia era passível de imposto selo. Estamos em crer que o legislador não ponderou, pelo menos convenientemente, diversos efeitos resultantes da alteração em análise, assim como também não teve em conta os efeitos fiscais.

Considerando, no entanto, o disposto no ponto 10 da Tabela Geral do Imposto do Selo, parece não oferecer quaisquer dúvidas que a hipoteca assim constituída integra a espécie de factos aí previstos, na medida em que garante o cumprimento de certas obrigações, não é materialmente acessória de contratos tributados na Tabela Geral de Imposto de Selo e não foi constituída simultaneamente com a obrigação garantida.

Têm-se levantado algumas dúvidas acerca da percentagem de imposto a cobrar, se 0,04%, 0,5% ou 0,6% sobre o valor garantido. Como se sabe, estas percentagens variam em função do prazo porque se constitui a garantia.

A questão que se coloca, no registo, é a de saber se o conservador tem o dever de controlar se a percentagem porque se liquidou o Imposto do Selo está ou não corretamente aplicada.

Considerando que nenhum ato sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos ao fisco, entendemos que o conservador tem o dever de controlar a correta liquidação do imposto, a não ser que a mesma tenha sido feita nos serviços de finanças.

Para poder apreciar desta correção, deve a comunicação da conversão da penhora em hipoteca conter o prazo pelo qual se instituiu a garantia. Na falta desta indicação, e se o imposto tiver sido liquidado pelo máximo, ou seja por 0,6%, nenhuma objeção deve ser levantada no registo.

Não é necessário, para que o registo possa ser efetuado, que o imposto se encontre pago, basta que se encontre assegurado, o mesmo é dizer, que se encontre liquidado.

Também neste aspeto têm surgido algumas dúvidas, não porque se exija mais que a liquidação do imposto, mas porque se exige, por vezes, que a liquidação seja feita nos serviços de finanças.

Não nos parece que tenha de ser assim. A liquidação do imposto compete, como resulta do n.º 1 do artigo 23.º do Código do Imposto de Selo, aos sujeitos passivos referidos nos n.ºs 1 e 3 do artigo 2.º, pelo que a liquidação deve ser feita, neste caso, pelo agente de execução. E esta liquidação pode traduzir-se, apenas, numa declaração feita pelo agente de execução, na comunicação para conversão da penhora, em que foi liquidado o imposto de selo, com indicação do montante liquidado e da taxa aplicada e a data da liquidação, como exige o n.º 6 do artigo 23.º do mesmo Código.

Naturalmente que o imposto liquidado terá que ser pago nas tesourarias das finanças ou em outro local autorizado, até ao dia 20 do mês seguinte àquele em que tiver sido liquidado, como dispõe o artigo 44.º do Código do Imposto de Selo. Porém, já não compete, obviamente, ao conservador controlar o cumprimento dessa obrigação.

## **6. O registo da conversão da penhora em hipoteca**

O registo da conversão da penhora em hipoteca encontra-se regulado no artigo 48.º-B e no segmento final da alínea b) do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Registo Predial, normas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 125/2013, de 30 de agosto, e, também, no artigo 807.º, n.º 4 do CPCivil. No essencial estas normas coincidem, o que é sempre louvável, tanto mais se tivermos em consideração que isso nem sempre aconteceu.

O registo efetua-se com base em comunicação do agente de execução, constituindo esta comunicação o documento principal que serve de base ao registo. Pode ser necessário, eventualmente, juntar a prova matricial, nos casos em que não seja possível aos serviços de registo obter essa mesma prova através de acesso à base de dados da Autoridade Tributária.

A comunicação deve conter, nos termos do citado artigo 48.º-B, declaração de que não houve renovação da instância. O que se pretende com esta exigência é assegurar que o registo apenas seja feito após a conversão efetiva da penhora em hipoteca e esta só se realiza decorridos dez dias contados da notificação da extinção da execução sem que o credor reclamante, cujo crédito esteja vencido, requeira a renovação da instância para satisfação do seu crédito, como resulta dos artigos 849.º, n.º 1 e 850.º, n.º 2.

Porém, do artigo 48.º-B consta que a comunicação deve conter a declaração de que não houve renovação da instância, *sendo o caso*. Isto quer dizer que podem existir situações em que tal afirmação não seja necessária, porque não pode haver renovação da instância. Isso acontecerá quando a extinção da instância resulte do acordo global a que alude o artigo 810.º do CPCivil. De facto, se o executado, o exequente e todos os credores reclamantes acordarem num plano de pagamentos, já não pode aplicar-se o artigo 809.º do CPCivil, não podendo, conseqüentemente, haver renovação da instância. Para efeitos de registo será bastante, nesta situação, que se declare, na comunicação, que a instância se extinguiu por efeito do acordo global previsto no artigo 810.º, no qual intervieram todos os credores reclamantes.

Existindo acordo parcial, isto é, um acordo entre executado, exequente e apenas alguns dos credores, continua a ser necessária que a comunicação contenha a declaração de que não houve renovação da instância, uma vez que esta pode ser renovada a impulso dos credores que não aderiram ao acordo. Apesar do CPCivil apenas prever a existência de acordo global, estamos em crer que, pode, também, admitir-se o acordo parcial a que acabamos de fazer referência.

Rui Pinto admite que se obtenha um acordo mais restrito do ponto de vista subjetivo, no qual intervenham o executado, o exequente e apenas alguns credores reclamantes. Neste caso, os credores reclamantes não aderentes ao acordo mantêm os direitos previstos no artigo 809.º, podendo requerer a renovação da instância para satisfação do seu crédito.

Virgínio Ribeiro e Sérgio Rebelo<sup>9</sup> defendem que o acordo global possa abranger outros credores externos ao processo, embora estes não possam requerer a renovação da execução, e que o acordo deverá ser subscrito por todos aqueles que nele reclamaram os seus créditos, não admitindo, assim, pelo menos aparentemente, o acordo parcial. Dizemos aparentemente porque concluem que se assim não fosse entendido, teria de concluir-se que ao credor não subscritor do acordo global também assistiria o

---

<sup>9</sup> RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada*. Coimbra: Almedina, 2015, p. 503.

direito de requerer a renovação da instância, nos termos do artigo 809.º. Quer dizer, de forma indireta, acabam por defender a mesma posição que Rui Pinto, pelo que se pode concluir que é admissível o acordo parcial.

## 7. A “nova hipoteca” e o trato sucessivo

O regime da conversão da penhora em hipoteca veio, também, bulir com o trato sucessivo do registo predial, especialmente, no que respeita à modalidade da inscrição prévia prevista no artigo 34.º, n.º 1 do CRPredial e ao suprimimento do registo em caso de arresto ou penhora a que se refere o mecanismo previsto no artigo 119.º do CRPredial.

A hipoteca que dependa de negócio jurídico não pode ser registada sem que, previamente, o prédio se encontre definitivamente registado a favor de quem onera o bem. Porém, nada impede a abertura de uma descrição predial, se o prédio ainda se encontrar por descrever, para que possa ser registada a penhora, por se tratar de encargo que não depende de negócio jurídico, por interpretação à “contrario sensu” do citado artigo 34.º, n.º 1. Quer dizer, a hipoteca voluntária, ao contrário da penhora, não pode surgir na ficha de registo como primeira inscrição.

Ora, o novo regime veio permitir que a primeira inscrição possa ser uma hipoteca. É certo que, inicialmente, se trata de uma inscrição de penhora, mas depois de convertida passa a ser uma inscrição de hipoteca e não deixa de ser a primeira inscrição.

Outra questão é a de saber se o regime específico do trato sucessivo, previsto no artigo 119.º do CRPredial, aplicado no âmbito da inscrição de penhora, também se pode estender à hipoteca que resultou da conversão de penhora. Vejamos o seguinte exemplo: um prédio definitivamente registado a favor de A. Foi pedido um registo de penhora em que é executado B. Este registo deve ser qualificado como provisório por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial. Nesta situação, deve ser citado A, para declarar se o prédio lhe pertence. Se não fizer nenhuma declaração ou declarar que o bem lhe não pertence, o registo de penhora é convertido em definitivo, apesar de B, sujeito passivo do registo de penhora, ser pessoa diversa do titular inscrito A. Esta é a forma de suprir a falta de registo a favor de B, mas que é privativo da penhora e não abrange a hipoteca.

Contudo, apesar de considerarmos que a hipoteca, em análise, é voluntária, porque resulta da vontade do exequente e executado e de todos os credores, no caso de acordo global, não se lhe pode negar um estatuto especial, por duas ordens de razões:

- a) Constitui-se no âmbito de um processo executivo e substitui a penhora, conservando a prioridade que esta tinha;
- b) O registo desta hipoteca efetua-se por averbamento à inscrição de penhora, como determina a alínea b) do n.º 2 do artigo 101.º, e não por inscrição.

Digamos que se trata mais de uma atualização da inscrição de penhora do que da inscrição de um facto “ex novo”.

Poder-se-á concluir que se trata da modificação do objeto da inscrição anterior, onde antes era uma inscrição de penhora passou a ser inscrição hipotecária. Deste modo, estamos em crer que nenhum óbice deve ser levantado quanto ao trato sucessivo, pois este já foi verificado no momento em que a penhora foi registada.

## 8. Ampliação da quantia em dívida

Outro aspeto que nos parece relevantíssimo prende-se com o facto de, no momento da conversão da penhora em hipoteca, a quantia em dívida, por causa do incumprimento, ser superior à quantia exequenda. Como já se disse, com esta “nova” hipoteca pretende-se manter a prioridade da garantia do credor e é por isso que o registo se efetua por averbamento, beneficiando a hipoteca da prioridade da penhora.

É legítimo e compreensível que o credor pretenda que o registo publicite e garanta a prioridade da nova quantia em dívida e não apenas aquela que consta do registo de penhora. Porém, nos termos do n.º 2 do artigo 100.º do CRPredial, o facto que amplie o objeto ou os direitos e os ónus ou encargos, definidos na inscrição, apenas poderá ser registado mediante nova inscrição. Isto quer dizer que, por princípio, não é permitido registar, por averbamento, o acréscimo de capital em relação à quantia exequenda inicial que consta do registo de penhora. Só através de nova inscrição hipotecária se poderá registar tal acréscimo.

Mas, a ser deste modo, esta inscrição de ampliação já não pode beneficiar da prioridade que a penhora tinha, tendo que respeitar a prioridade das inscrições entretanto efetuadas. Ora, esta situação pode revelar-se decisiva para o credor no momento da ponderação do acordo, podendo mesmo ser motivo para a sua inviabilização. Que importa ser credor de alguém, se essa garantia não tiver prevalência sobre os eventuais créditos de outros sujeitos?

No processo 21/2013 STJ-CC do Instituto dos Registos e Notariado<sup>10</sup> defendeu-se que a menção da quantia exequenda, no registo de penhora, não faz propriamente parte da substância do facto inscrito, pela que se admite que a ampliação da respetiva quantia possa ser feita por averbamento e não por nova inscrição. Considerando que a quantia exequenda que consta do registo pode não coincidir com a quantia em dívida, eventualmente por a obrigação vencer juros, parece que nada obsta a que, no momento do registo da conversão, se amplie o capital da hipoteca de acordo com a quantia em dívida, sem que isso implique ampliação da inscrição nos sobreditos termos do artigo 100.º, n.2 do CRPredial. Aliás, se a execução tivesse que prosseguir, a liquidação desse adicional proveniente do vencimento de juros, seria feita a final, como determina o artigo 716.º, n.º 2.

## 9. Cancelamento do registo de hipoteca

O cancelamento constitui um dos modos pelo qual os registos cessam os seus efeitos, como dispõe o artigo 10.º do CRPredial. O cancelamento do registo de hipoteca efetua-se com base em documento de que conste o consentimento do credor, sendo apenas exigido que a declaração contenha a assinatura reconhecida presencialmente, sendo dispensado esse reconhecimento se o credor assinar a declaração na presença do funcionário do serviço do registo no momento do pedido, como resulta do artigo 56.º do CRPredial.

Os registos também podem ser cancelados com base na extinção dos direitos, ónus ou encargos neles definidos, como dispõe o artigo 13.º do CRPredial.

Nos termos do artigo 807.º, n.º 4, o agente de execução comunica à conservatória competente a conversão da penhora em hipoteca, bem como a extinção desta após o cumprimento do acordo. Consequentemente, o cancelamento do registo desta hipoteca ocorrerá, normalmente, mediante comunicação do agente de execução à conservatória<sup>11</sup>. Mas nada impede que o mesmo cancelamento seja feito com base em declaração do credor nos termos do mencionado artigo 56.º.

---

<sup>10</sup> Acessível em <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2013/>. [Consultado em 28 de outubro de 2015].

<sup>11</sup> O cancelamento do registo de hipoteca tem o custo de 50,00€.

## 10. Falta de pagamento

A falta de pagamento de qualquer das prestações, nos termos acordados, desencadeia os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 808.º e que são:

- a) O vencimento imediato das prestações seguintes;
- b) A possibilidade do exequente requerer a renovação da execução, para satisfação do remanescente do seu crédito.

Sendo a execução renovada, a penhora inicia-se pelos bens sobre os quais tenha sido constituída hipoteca. Se os bens tiverem sido, entretanto, transmitidos, estipula o n.º 3 do mesmo artigo que a execução renovada seguirá diretamente contra o adquirente, se o exequente pretender fazer valer a garantia.

Nada é referido quanto à necessidade de um novo registo da penhora. Será que o legislador dispensou, neste caso, o registo da penhora? Não nos parece. Seria até um absurdo. De facto, como refere o n.º 4 do artigo 755.º, não é possível fazer a adjudicação dos bens penhorados, a consignação judicial dos seus rendimentos ou a respetiva venda sem o registo definitivo de penhora. Deste modo, é mesmo necessário efetuar um novo registo de penhora.

Não deixa de ser, no entanto, questionável, o facto de não ter sido prevista a possibilidade desta hipoteca se poder converter em penhora, mantendo, sempre, a prioridade inicial. Como que haveria uma reconversão, regressando o facto ao seu estado inicial, isto é, voltando a ser penhora.

Na verdade, havendo renovação da execução, passa a vigorar a primitiva penhora como se não tivesse sido convertida em hipoteca ou penhor, isto é, repristinam-se os efeitos processuais e substantivos dessa primitiva penhora, não havendo lugar a novo ato de penhora, como o determina o n.º 4 do artigo 850.<sup>o12</sup>. Ora sendo assim, em termos processuais e substantivos, mal se compreende que também o não seja no registo predial. Evitar-se-ia, eventualmente, alguns problemas que se prendem, designadamente, com o princípio do trato sucessivo. É certo que se permite que a execução renovada siga, no caso de ter havido transmissão do bem, contra o novo adquirente, mas o trato sucessivo é um princípio formal, que não atende à validade substantiva e que é aferido no momento em que se regista o facto. Pode acontecer que, no momento do registo da nova penhora, o bem já se encontre registado a favor de outrem, originando um registo provisório por natureza nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º do CRPredial, com o conseqüente desencadear do mecanismo do artigo 119.º e,

<sup>12</sup> RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva ...*, p. 502.

eventualmente, com recurso a juízo para que seja decidido a quem pertence o direito de propriedade. Tudo isto podia ter sido acautelado e evitado.

### **11. A “nova hipoteca” e o regime da graduação de créditos no âmbito de um processo e insolvência**

Por último, não podemos deixar de referir uma última questão que se relaciona com a graduação de créditos, no âmbito de um processo de insolvência. Imagine-se a seguinte situação jurídica sobre certo prédio: Aquisição a favor de A, seguido de registo de penhora e, depois, um registo de hipoteca.

Neste caso, se A ficar insolvente, na graduação de créditos não é atendida a preferência resultante da penhora, como dispõe o artigo 140.º do CIRE.

Admitamos, agora, que, anteriormente à declaração de insolvência, foi convertida a penhora em hipoteca. Agora, o credor hipotecário que não tinha preferência enquanto credor exequente passa a ter um crédito privilegiado que é pago com preferência ao segundo credor hipotecário. Estamos, também, em crer que este efeito não foi previsto pelo legislador. É de supor, no entanto, que, neste caso, o credor hipotecário não adira ao acordo e, caso exista, requeira a renovação da instância para satisfação do seu crédito.

Lebre de Freitas considera que esta hipoteca deve estar sujeita ao regime de ininvocabilidade no processo de insolvência, sob pena de injustificada desigualdade entre os credores<sup>13</sup>. Esta posição só é defensável, em nossa opinião, se se considerar que a hipoteca constituída por efeito da conversão da penhora tem natureza legal, como, aliás, defende este autor. Tendo natureza voluntária, como entendemos que tem, não vemos como possa estar sujeita ao dito regime de ininvocabilidade.

#### **Em face do exposto, podem extrair-se as seguintes conclusões:**

I – Exequente e executado podem acordar no pagamento em prestações da dívida exequenda.

---

<sup>13</sup> FREITAS, Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*. 6ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2014, p. 409.

II - Tal acordo deve ser comunicado ao agente de execução até à transmissão do bem penhorado ou, no caso de venda mediante proposta em carta fechada, até à aceitação de proposta apresentada e determina a extinção da instância.

III – Se o exequente declarar que não prescinde da penhora já feita, aquela converte-se automaticamente em hipoteca, devendo o agente de execução comunicar este facto a qualquer conservatória do registo predial.

IV – A natureza desta hipoteca, de constituição algo complexa, resulta de negócio jurídico (acordo), e deve ser considerada hipoteca voluntária.

V – A hipoteca assim constituída, por conversão da penhora, encontra-se sujeita a encargos de natureza fiscal, por integrar a espécie de factos previstos no ponto 10 da Tabela Geral do Imposto de Selo.

VI – No pedido de registo de conversão da penhora em hipoteca deve o agente de execução declarar que não houve renovação da instância. Só será dispensada esta declaração se se tratar de acordo global entre exequente, executado e todos os credores reclamantes e tal se encontrar declarado no pedido.

VII – Não pode considerar-se que haja qualquer desvio ao princípio do trato sucessivo, no registo de conversão da penhora em hipoteca, designadamente violação do n.º 1 do artigo 34.º e artigo 119.º do CRPredial, por considerarmos que se trata da modificação do objeto de inscrição já registada, tendo o dito princípio sido verificado em momento anterior, isto é, no momento em que a penhora foi registada.

VIII – Nada impede que com o registo de conversão da penhora em hipoteca, seja ampliado o crédito exequendo, quando o adicional resulte do vencimento de juros da obrigação garantida.

IX - O cancelamento do registo de hipoteca é efetuado, normalmente, mediante comunicação à conservatória competente, feita pelo agente de execução, que comprove a extinção da hipoteca. Pode o cancelamento ser feito, igualmente, com base em declaração de que conste o consentimento do credor.

X – Caso uma das prestações não seja paga, nos termos acordados, pode o exequente requerer a renovação da execução, iniciando-se a penhora pelos bens sobre os quais tenha sido constituída hipoteca.

XI – Havendo renovação da execução, terá que ser promovido novo registo de penhora, sob pena de não poder ser feita a adjudicação dos bens, a consignação judicial dos seus rendimentos ou a respetiva venda.

XII – Se, no momento do registo desta penhora, existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de propriedade ou mera posse a favor de pessoa diversa do executado, deve o respetivo

registo ser qualificado como provisório por natureza, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º do CRPredial e, conseqüentemente, desencadeado o mecanismo previsto no artigo 119.º do mesmo Código.

XIII – A hipoteca constituída da conversão de penhora, tendo natureza voluntária, não está sujeita ao regime de ininvocabilidade no processo de insolvência previsto no artigo 140, n.º 3 do CIRE.

## BIBLIOGRAFIA

CAMPOS, Maria Isabel Meneres – *Da Hipoteca, Caracterização, Constituição e Efeitos*. Coimbra: Almedina. 2003. ISBN 9789724019468.

CARVALHO, Henrique – *A Ação Executiva no Novo Código de Processo Civil*. [Consultado em 20 de outubro de 2015]. Disponível em <http://www.cej.mj.pt/cej/recursos/fich-pdf/>.

FERREIRA, Fernando Amâncio – *Curso de Processo de Execução*. Coimbra: Almedina. 2010. ISBN 978-972-40-4388-2.

FREITAS, José Lebre de – *A Ação Executiva à Luz do Código de Processo Civil de 2013*. 6ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2014. ISBN 978-972-32-2224-1.

GOUVEIA, Mariana França – Penhora de imóveis e registo predial na reforma da ação executiva. *Cadernos de Direito Privado*, nº 4, outubro/dezembro. CEJUR – Centro de Estudos Jurídicos do Minho, 2003, pp. 26-35. ISSN: 1645-7242.

JARDIM, Mónica – *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-6022-4.

PINTO, Rui – *Notas ao Código de Processo Civil*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014. ISBN 978-972-32-2180-0.

RIBEIRO, Virgínio da Costa; REBELO, Sérgio – *A Ação Executiva Anotada e Comentada*. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-6094-1.

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - Parecer n.º 32/CC/2014 no Proc.º C.P.6/2014 STJ-CT. Acessível em [http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/32-cc-2014-c-p-6-2014/downloadFile/file/32\\_CP\\_%206-2014\\_STJ-CC.pdf?nocache=1404823714.34](http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2014/32-cc-2014-c-p-6-2014/downloadFile/file/32_CP_%206-2014_STJ-CC.pdf?nocache=1404823714.34).

## **ESPECIFICIDADES DA TITULAÇÃO NOTARIAL**

**Sofia Carneiro Leão**

Notária em Gondomar

(sofia.leao@notarios.pt)

### **Resumo**

Com este trabalho procurei chamar a atenção para a importância e valor do documento autêntico, que é o documento elaborado pelo notário, fruto da fé pública que lhe foi atribuída pelo Estado, referindo que esse documento tem uma especial força probatória – constitui prova plena dos factos que o notário diz que praticou, bem como dos fatos que nele são atestados com base nas suas percepções. Expliquei que para poder elaborar documentos autênticos, especialmente agora que exerce as suas funções em regime de profissional liberal, a atividade notarial está sujeita a vários constrangimentos e controlos por parte do Estado, exigindo-se ao notário uma grande liberdade e independência em relação ao Estado ou a quaisquer entidades, o exercício em exclusividade do seu trabalho, uma total isenção e imparcialidade no assessoramento das partes, um acesso à função por concurso público, etc. Referi ainda todo o processo de elaboração dum escritura pública, que é o modelo paradigmático do documento notarial, sublinhando que é um documento redigido por um jurista especializado que procura exprimir o mais fielmente possível, em linguagem jurídica, a vontade das partes, sem ambiguidades nem lacunas e referi que para o fazer o notário recorre muitas vezes a minutas que o ajudam a recordar muitas das menções que devem constar de cada um dos negócios jurídicos, embora tenha chamado a atenção que as escrituras devem ser redigidas pessoalmente, em função dos especiais interesses das pessoas envolvidas, podendo conter cláusulas, condições, circunstâncias individuais que tornam aquele ato pessoal e único. Referi ainda que o notário também autentica documentos particulares e expliquei a diferença com as escrituras. Por fim interroguei-me sobre o sentido que tem ainda a permanência, no novo Estatuto do Notariado, daqueles princípios, controlos e cuidados estabelecidos quer para o acesso à função de notário quer para a sua realização prática, numa altura em que muitos outros profissionais passaram a ter competência para a titulação sem estarem sujeitos a idênticas exigências, e concluí que, se

o legislador as manteve no novo Estatuto do Notariado, é porque continua a considerar que a actividade notarial e o documento notarial têm prerrogativas ou atributos específicos que mais nenhum outro título tem.

## 1. Agradecimentos

Queria começar por agradecer à Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras do Instituto Politécnico do Porto, à Unidade Técnico-científica de Ciências Jurídicas e Sociais (UTcCJS) e ao Centro de Inovação e Investigação em Ciências Empresariais e Sistemas de Informação (CIICESI) este amável convite, feito por intermédio do Dr. Virgílio Machado, para participar na Primeira Conferência Ibérica em Registos e Notariado e integrar este II Painel sobre “Formas de titulação dos negócios jurídicos”.

Gostava também de cumprimentar os outros elementos da Mesa e agradecer a presença de todos os que aqui estão.

Foi realmente uma enorme honra e um grande desafio aceitar o convite feito pelo meu querido amigo Dr. Virgílio para participar nesta conferência sobre a titulação.

Honra, porque ele é seguramente o conservador que mais admiro e respeito, desde logo pela sua constante disponibilidade para esclarecer as minhas dúvidas, pela sua abertura e capacidade de acolher novas soluções jurídicas, pela sua sabedoria; desafio, porque me convidou para vir falar sobre a titulação a outros conservadores, advogados, solicitadores e notários, que são pessoas que fazem o mesmo trabalho que eu, alguns deles certamente há muito mais tempo, pois só sou notária há cerca de dez anos e, portanto, é quase um atrevimento vir aqui falar a quem pode ter muito mais experiência.

Tentei aproveitar a ocasião para pensar na questão da titulação dos negócios jurídicos sobretudo em função da importância e do valor que ela tem para a generalidade das pessoas, tentando avaliar com a maior liberdade e isenção possível a qualidade do serviço que lhes ando a prestar. O que não é muito fácil, pois como é conhecido de todos os que aqui estão, a actividade notarial nos últimos 10 anos tem sofrido uma série de reveses com a permanente desformalização dos seus atos, tendo-se inclusivamente começado a pôr em causa a necessidade desta profissão jurídica.

Julgo que o grande objectivo deste encontro é precisamente conhecermos as experiências de cada um, as especificidades dos antigos e novos modelos de titulação para podermos melhorar o serviço que todos prestamos às pessoas que nos procuram para celebrar negócios jurídicos.

## 2. Razão de ser da função notarial – O documento autêntico

Desde a antiguidade o homem percebeu que era muito importante consignar os fatos em documentos para os perpetuar e assim surgiu a função do escrevente e do documentador, que foram os antecedentes ancestrais do notário.

Mais tarde entendeu-se que para assegurar uma maior reflexão das partes na celebração de alguns negócios, para proporcionar um mais elevado grau de certeza sobre a sua celebração, para separar os termos definitivos do negócio da sua fase pré-contratual, para permitir uma formulação mais precisa, rigorosa e completa da vontade das partes, por razões de facilidade de prova, etc., era conveniente sujeitar alguns negócios a requisitos de forma e, portanto, devia haver uma classe de juristas especializada em ajudar as pessoas a formalizar os negócios jurídicos de maior impacto ou importância econômica e social.

Quer isto dizer que a profissão de notário ou tabelião é já muito antiga e foi concebida e planeada para ser exercida por um jurista especializado na elaboração de documentos, o que permitiu atribuir a esses documentos um valor diferente dos restantes. Eles gozam duma especial autenticidade e força probatória. Por serem feitos por notários tornam-se documentos autênticos.

Dito por outras palavras, aquilo que está na gênese da função notarial e sempre justificou a sua existência foi a elaboração do documento autêntico por um jurista especializado e por isso têm razão aqueles que afirmam que só o sistema de notariado latino constitui verdadeiramente um sistema de notariado. Só neste sistema existem os documentos autênticos, pois que no erradamente chamado sistema de notariado Anglo-Saxónico, o documento é apresentado ao Notary já feito, limitando-se este a certificar que lhe apresentaram aquele documento e que lhe afirmam que ele constitui a vontade das partes. Ora essa certificação feita pelo Notary não transforma aquele documento num documento autêntico, dotado de especial veracidade e força probatória.

O que é isto do documento autêntico?

O artigo 363 do Código Civil diz que o documento autêntico é aquele que é redigido com as formalidades legais:

- a) Pelas autoridades públicas, nos limites da sua competência, ou dentro do círculo de atividade que lhes é atribuído;
- b) Pelo notário ou
- c) Por outros oficiais públicos providos de fé pública.

Enquanto os primeiros e terceiros só podem produzir documentos autênticos quando estiverem a atuar no âmbito da sua competência material e territorial (arts. 363 e 369 C.C.) ou dentro do seu círculo de actividade, os notários têm uma competência genérica para dar fé pública aos documentos em geral e para certificar todos os fatos que cheguem ao seu conhecimento, conferindo-lhes assim autenticidade, artigos 46 alínea e) e 162 e ss do Cód. do Notariado.

Mas em que consiste mais precisamente atribuir fé pública?

Significa que o documento elaborado pelo notário tem uma especial credibilidade ou confiança pública.

Com efeito, como resulta do artigo 371 do C. C., os documentos autênticos fazem prova plena dos fatos que referem como praticados pelo seu autor, assim como dos fatos que nele são atestados com base nas suas percepções.

Isto quer dizer que os factos que o notário diz que praticou, bem como os fatos que ele diz que viu ou ouviu são considerados verdadeiros, gozam de uma especial força probatória e só podem ser afastados ou impugnados com fundamento em falsidade, ou seja, quando se provar que aquilo que no documento se atesta como tendo sido objeto de percepção pelo notário afinal não se verificou.

Vejamos se me explico melhor:

Sabemos que no nosso direito processual vale a regra de que o juiz aprecia livremente a prova, de acordo com a convicção que ela gera no seu espírito acerca da existência de determinado fato<sup>1</sup> – É o *princípio da prova livre*, (que tem importantes excepções, nomeadamente na prova por confissão, na prova por documentos e na prova por presunções).

E sabemos que ficando na dúvida sobre a existência de um fato, o juiz decidirá contra a parte a quem cabe o ónus da prova desse fato, artigos 342 e ss do C.C. e art. 414 C.P.C.

Assim, quando qualquer meio de prova que não tenha força probatória especial, crie no espírito do julgador a convicção da existência de um fato, diz-se que foi feita prova bastante desse fato.

No entanto, essa prova pode desaparecer se surgir outro fato que crie no espírito do julgador a dúvida sobre a sua existência. Isto significa que a prova bastante cede perante a simples contraprova, ou seja, cede em face do elemento probatório que, sem convencer o juiz do fato oposto (portanto, da inexistência do fato), cria no seu espírito a dúvida séria sobre a sua existência, art 346 C.C.

---

<sup>1</sup> Art. 607, nº 5 do C.P.C: “O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada fato”.

Mas a contraprova não faz prova do fato oposto. Só gera a dúvida sobre a existência do primeiro fato, o que é suficiente para impedir o juiz de julgar favoravelmente ao que lhe foi pedido.

Suponhamos que A quer provar que emprestou um quadro a B e que este não lhe restituiu. Arranja umas testemunhas que dizem ao juiz que naquele dia presenciaram o A entregar esse quadro a B. O juiz depois de as ouvir convence-se que realmente houve esse empréstimo. De seguida, ouve as testemunhas de B que lhe dizem que o quadro pertencia a B que o tinha comprado a A. Daqui em diante, o juiz fica com uma dúvida sobre o motivo da entrega do quadro; se foi empréstimo ou devolução dum bem. O depoimento das testemunhas de B não prova que o fato invocado por A é falso (não prova que não houve empréstimo), mas constitui contraprova (gera a dúvida sobre se a entrega do quadro não foi antes por razões de restituição do quadro ao seu dono) e essa dúvida é suficiente para levar o juiz a decidir contra A, contra aquele que tinha o ónus de provar que houve empréstimo.

No entanto, isto já não se passa assim quando o meio probatório usado faz, por força da lei, prova plena acerca do fato. Neste caso, já não basta a contraprova, não basta gerar a dúvida sobre a existência desse fato, é mesmo necessário a prova do contrário. É essencial convencer o juiz da existência do fato oposto, tornar certo o fato contrário, artigo 347 C.C.

Ora, nos documentos elaborados pelo notário, os fatos que ele diz que praticou ou que ele refere que ocorreram porque se verificaram na sua presença gozam desta especial força probatória, considerando-se verdadeiros até que seja provada a sua falsidade.

Dito por outras palavras, ter uma escritura a formalizar determinado negócio jurídico ou ter um instrumento notarial a certificar determinado fato ou circunstância é ter na mão um documento cujo conteúdo é praticamente inabalável.

Assim, se o notário diz na escritura que no dia x compareceu perante ele Fulano, o qual lhe declarou que vendia a Sicrano a fração Z, e que já recebeu o preço, ou se o notário diz no instrumento que numa montra estão x peças de roupa ou que num cofre existem certas jóias, estes fatos têm-se por verdadeiros até se provar que não o são. Mas agora não basta criar no espírito do julgador a dúvida razoável sobre a sua existência ou verificação, quer dizer, não basta gerar no juiz a dúvida sobre se naquele dia compareceu mesmo perante o notário Fulano, ou se realmente ele lhe declarou que já recebeu o preço, ou se naquela montra afinal não se encontram aquelas peças de roupa. É mesmo indispensável **provar que esse fato não se verificou**, art. 347 C.C, é indispensável que o juiz se convença, pelo meio processual próprio, que Fulano não compareceu mesmo perante o notário naquele dia, que não lhe declarou que já tinha recebido o preço, que naquela loja não estão aquelas peças de roupa.

Para além da autenticidade de que goza, o documento notarial é um título executivo. A lei reconhece força executiva ao acto notarial, desde que importe a constituição ou reconhecimento de qualquer obrigação. Pode por isso servir de base à execução (art. 703- 1 b) C.P.C), seja qual for a prestação obrigacional dele constante, ou seja, sem nenhuma limitação especial relativa ao objecto da prestação.

Penso que não é preciso acrescentar mais nada para se perceber a enorme importância e valor do documento autêntico, do documento notarial.

### 3. Controlos e cuidados que rodeiam a actividade notarial

E por isso entende-se que o legislador tenha rodeado de especiais cuidados e sujeitado a vários controlos o exercício da actividade notarial, especialmente agora que o notário exerce a sua actividade em regime de profissional liberal.

Com efeito, o Estatuto do Notariado (Decreto-Lei nº 26/2004) sujeita o notário ao **Pc. da Legalidade**, devendo por isso apreciar a viabilidade de todos os atos que lhe são requeridos, verificando especialmente a legitimidade dos interessados, a regularidade formal e substancial dos documentos e a legalidade substancial do ato (art 11). Para respeitar este princípio, a sua actividade deve ser exercida com liberdade e independência<sup>2</sup>, sem estar sujeita a pressões económicas e jurídicas, nomeadamente as resultantes de vínculos laborais que o poderiam influenciar na elaboração do documento. Quer dizer, receia-se que a subordinação jurídica ou económica que um vínculo laboral implica possam comprimir a liberdade do notário. Isso explica que naquele Estatuto se tenha consagrado o **Pc. da Autonomia do notário** quer em relação ao Estado quer em relação a quaisquer interesses particulares, exigindo-se que exerça as suas funções em regime de exclusividade (**Pc. da Exclusividade**), tornando-as incompatíveis com quaisquer outras funções remuneradas, públicas ou privadas, art. 15, salvo a participação em colóquios ou palestras e as funções de docência.

Esta mesma preocupação com a liberdade e a independência de quem faz a titulação de negócios jurídicos levou já a Ordem dos Advogados a defender que os advogados ligados por contratos de trabalho a determinadas entidades não devem fazer termos de autenticação em documentos onde intervenham essas entidades. Parece-me que a relação de subordinação jurídica a que fica sujeito o advogado, mais até que a subordinação económica (que pode existir com mais facilidade em toda a actividade profissional, seja ela exercida no âmbito de um contrato de trabalho, seja no âmbito de uma

---

<sup>2</sup> O nº 2 do artigo 1 do Estatuto do Notariado diz: O notário (...) atua de forma independente e imparcial.

profissão liberal), podem colidir com o cumprimento do referido princípio da legalidade e da autonomia e também como princípio da imparcialidade de que vamos falar já a seguir.

Queria porém salientar que o legislador foi muito mais exigente para com os notários, porque lhes veda o exercício de qualquer actividade profissional pública ou privada remunerada. O notário, enquanto for notário, não pode arrendar a sua casa de férias, não pode vender os quadros que pinta, não pode dar explicações, não pode vender bolos e refeições para fora, não pode fazer roupinhas de bebé e vendê-las na loja da filha, etc. etc., mesmo que ele nunca venha a titular um negócio jurídico que tenha como outorgante a pessoa com quem ele estabelece essa outra relação profissional.

Outra das preocupações do legislador foi a de assegurar que a actividade notarial seja exercida com isenção relativamente aos interesses das diversas pessoas envolvidas no negócio. Daí ter sido consagrado no Estatuto do Notariado o **Pc da Imparcialidade**, nos termos do qual o notário tem a obrigação de manter equidistância relativamente a interesses particulares susceptíveis de conflituar, abstendo-se, designadamente, de assessorar apenas um dos interessados no negócio, art. 13.

O legislador considerou ainda, como condição indispensável para o exercício da função notarial, a consagração dum **númerus clausus**<sup>3</sup> de acesso à profissão de notário, bem como a **delimitação territorial da sua competência**<sup>4</sup>.

Por isso não é notário quem quer, mas apenas quem tenha o título de notário e a respetiva licença, atribuídos um e outro por concurso público.

Para além de todos estes princípios que visam acautelar e controlar o exercício da função notarial, o notário está sujeito à fiscalização e ação disciplinar do Ministro da Justiça e dos órgãos competentes da Ordem dos Notários, art. 3 Estatuto do Notariado.

#### 4. Reflexos desses cuidados no serviço prestado pelo notário

Enunciados os cuidados com que o legislador rodeou a actividade notarial, vejamos em que medida é que isto se reflete no serviço que o notário presta aos seus clientes.

---

<sup>3</sup> Artigo 6 Cód. Not: “Na sede de cada município existe, pelo menos, um notário, cuja atividade está dependente da atribuição de licença”.

<sup>4</sup> Artigo 7 Cód. Not: “A competência do notário é exercida na circunscrição territorial do município em que está instalado o respetivo cartório”.

Relativamente à questão da isenção e imparcialidade gostávamos de sublinhar que o notário, ao formalizar um negócio jurídico, não redige o documento atribuindo mais vantagens a um dos contraentes do que a outro, não estabelece cláusulas mais favoráveis para nenhuma das partes. Ele tem de assessorar todas as pessoas envolvidas no negócio, proteger cada um dos outorgantes. Não tem um cliente cujos interesses deva especialmente acautelar. Por isso se uma das partes vai ao cartório com um advogado e a outra parte vai sozinha é normal até que o notário tenha um especial cuidado com esta última, que não tem a assessoria jurídica de um mandatário.

Esta imparcialidade do notário está tão impregnada na nossa cultura jurídica que não passa pela cabeça de ninguém que ele possa estabelecer cláusulas mais favoráveis para uma parte, nomeadamente a que lhe vai pagar. Julgo que isto não é sequer uma preocupação para as pessoas. E essa confiança das pessoas no notário sempre existiu, mesmo naqueles atos em que pode haver uma maior conflitualidade, como numa partilha. Nem aí as pessoas receiam, nem tem razões para recear, que o notário possa estabelecer melhores condições para um dos outorgantes. As pessoas confiam nesta isenção do notário, e isso dá-lhes uma enorme segurança, constituindo uma particularidade muito importante do serviço que lhes prestamos.

Esta imparcialidade que nos obriga a manter equidistância relativamente aos interesses das partes e a abster-nos de assessorar apenas um dos interessados no negócio, não é contudo exigida aos advogados nem aos solicitadores que, desde o Decreto-Lei nº 116/2008, passaram a poder titular negócios jurídicos mediante termos de autenticação. Aliás, quer o Estatuto da Ordem dos Advogados, aprovado no dia 9 do passado mês de setembro pela Lei nº 145/2015, como o Estatuto da Ordem dos Solicitadores, aprovado a 14 do mesmo mês pela Lei nº 154/2015, estabelecem princípios diferentes dos consagrados no Estatuto do Notariado. Com efeito, o artigo 99-3 da Lei 145/2015 diz: “O advogado não pode aconselhar, representar ou agir por conta de dois ou mais clientes, no mesmo assunto ou em assunto conexo, se existir conflito entre os interesses desses clientes” E acrescenta o nº 4: “Se um conflito de interesses surgir entre dois ou mais clientes, (..) o advogado deve cessar de agir por conta de todos os clientes, no âmbito desse conflito”.

Também o artigo 143.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores estabelece que: “O solicitador (...) não pode aconselhar, representar ou agir por conta de dois ou mais clientes, no mesmo assunto ou em assunto conexo, se existir conflito de interesses entre esses clientes”.

Acrescentado no nº 4: “Se um conflito de interesses surgir entre dois ou mais clientes (...), o solicitador deve deixar de agir por conta de todos os clientes, no âmbito desse conflito”.

Ora é muito importante sublinhar que conflito de interesses não é sinónimo de litígio. Nós pensamos que se o senhorio leva o futuro inquilino ao seu advogado, a ida dos dois é sinal de que eles se entendem e, portanto, não há nenhum conflito de interesses entre eles – vão os dois é porque estão de acordo com tudo. Mas não, conflito de interesses existe em todos os negócios bilaterais, porque o interesse de uma das partes se contrapõe ao interesse da outra, embora convirjam para a produção do mesmo efeito jurídico. Não sei se repararam, mas o que acabei de dizer é a noção que aprendemos em Teoria Geral de negócio bilateral ou contrato “duas declarações de vontade de sentidos opostos mas convergentes para a produção do mesmo efeito jurídico”<sup>5</sup>. Como diz Manuel de Andrade: “ Esta bilateralidade das declarações de vontade negociais reflete uma análoga bilateralidade nos interesses em presença, ou seja, também os interesses das partes são diversos e até opostos, e as partes procuram mediante o contrato chegar a um acordo quanto à regulação desses interesses – acordo que aliás pode consistir em uma delas sacrificar de todo o seu interesse ao da outra (no caso da doação)”.

Notem, dado que os bens que necessitamos para satisfazer as nossas necessidades são normalmente escassos, o acesso a esses bens ou a sua utilização gera conflitos de interesses<sup>6</sup>. Pode assim haver conflitos de interesses numa fila de autocarro, numa compra e venda, numa doação, etc. E o acordo de vontades das partes destina-se precisamente a criar a regra de resolução desse conflito de interesses, sacrificando um interesse e tutelando o outro.

Voltando um pouco atrás, como se explica que os advogados e os solicitadores, que atualmente também titulam negócios jurídicos, não estejam sujeitos a esta imparcialidade imposta aos notários. A explicação reside talvez no fato de que os princípios consagrados no Estatuto dos Advogados e dos Solicitadores foram pensados para orientar o exercício tradicional da advocacia e da solicitação, que tinham por missão a defesa e aconselhamento jurídico dum cliente. No entanto, concordo com o Dr. Mouteira Guerreiro<sup>7</sup> que diz que quando um advogado ou solicitador fizer um termo de autenticação dum negócio que envolva duas partes deve aguardar, para garantir também aquela transparência inerente à atribuição de autenticidade do ato, que o mandatário da parte contrária dê o seu OK ao negócio. Deste modo fica acautelado o interesse de todas as pessoas envolvidas no contrato.

---

<sup>5</sup> ANDRADE, Manuel A. Domingos de - *Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. II, Facto Jurídico, em especial Negócio Jurídico*. 7ª Reimpressão. Coimbra: Almedina, 1987, pp. 38-39.

<sup>6</sup> Neste sentido, veja-se CARVALHO, Orlando de – *Direito das Coisas*. Coimbra: Centelha, 1977, p. 11. “Para poder subsistir o homem necessita de meios de subsistência, numa palavra, de bens. Bens que, sendo económicos (ou por momentânea impossibilidade de acesso ou pela sua definitiva escassez) são naturalmente objecto de disputa entre os homens, disputa que, gerando conflitos – conflitos de interesses (interesse é o que *inter est* o homem e os bens) reclama, para que a coexistência seja possível, uma regra que arbitre a utilização daqueles meios”.

<sup>7</sup> GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio Sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014, pp. 70 e 155.

## 5. O modelo de titulação notarial – A escritura pública

O modelo paradigmático de titulação pelo notário é a escritura pública que é um documento exarado por ele nos seus livros de notas.

O notário é um jurista, portanto uma pessoa com o curso de direito e provas públicas prestadas, especializado em redigir documentos que titulem negócios jurídicos.

As pessoas que nos procuram para titular os seus negócios são, muitas vezes, pessoas simples, sem qualquer formação ou conhecimentos jurídicos, mas interessadas em produzir efeitos jurídicos. Não sabem, porém, como o fazer. Não sabem sequer exprimir-se juridicamente. Elas querem “passar” a casa para o filho, mas ficar com o “usifruiti”, “dar a terça” ao marido para que os filhos não “puxem” a herança, legalizar a casa por “usucampião”, etc. Daí que antes de redigir a escritura, o notário tenha de ouvir com atenção as pessoas para se inteirar completamente da sua vontade, que constitui a auto-regulamentação dos seus interesses. Com efeito, as declarações de vontade das partes contidas na escritura constituem o direito escolhido por elas. São verdadeiras regras jurídicas vinculativas que elas próprias definiram.

Para além de recolher e interpretar a vontade das partes, esclarecendo-as, corrigindo ideias erradas, sugerindo alternativas, o notário ajuda a formar essa vontade, e adapta-a ao ordenamento jurídico, escolhendo os meios mais adequados para a realização dos fins pretendidos e explica às partes o conteúdo e efeitos do ato que elas estão a praticar (é a função assessora).

Depois redige o documento em conformidade com a lei (função configuradora), procurando traduzir de modo fiel, rigoroso, completo, inequívoco, sem ambiguidades, aquilo que ouviu ou de que se apercebeu.

Todo este trabalho do notário pressupõe uma sólida formação jurídica. O notário é um especialista em todo o direito privado: civil e comercial. Esses conhecimentos jurídicos são indispensáveis mesmo quando lhe trazem uma minuta previamente elaborada, pois também aí o notário não se limita a reproduzir a minuta se considerar que ela não exprime corretamente a vontade dos outorgantes ou se considerar que ela tem ilegalidades ou uma redação defeituosa que deve corrigir para a harmonizar com a linguagem jurídica.

Isto mostra que o notário tem um importante papel de controlo da legalidade. A sua função não se limita a dar fé pública aos atos e contratos. Também tem de formular juízos de legalidade, i. é, de conformidade do ato notarial com a lei adjetiva e substantiva.

A maior parte das vezes o notário recorre a minutas específicas para cada tipo de ato notarial, redigidas de acordo com as exigências estabelecidas no Código do Notariado e demais legislação avulsa. São muito úteis essas minutas porque contêm os elementos mínimos indispensáveis a cada tipo negocial e por isso recordam sempre as especiais menções que eles devem conter, quer as referentes às declarações das partes quer às relativas a diversas exigências legais; por exemplo, a forma correta de identificar os outorgantes ou os prédios, as declarações específicas que devem emitir em cada negócio, as menções relativas à legitimidade dos alienantes, as referências ao pagamento dos impostos ou suas isenções, às licenças de utilização, fichas técnicas de habitação, certificado energético, documentos que devem ser exibidos e arquivados, etc.

Contudo, redigir uma escritura não se esgota no preenchimento dos espaços em branco de um modelo pré-elaborado que qualquer pessoa poderia completar! Uma escritura é sempre um ato criativo, com novidade, específico para aquelas pessoas, pelo que deve fazer-se personalizadas, tendo em conta as particularidades concretas de cada relação jurídica e dos seus intervenientes, com as cláusulas, condições, circunstâncias e menções especiais que são determinantes e tornam aquele negócio jurídico único, pessoal. Assim por exemplo, numa doação a um filho pode ser essencial descrever o estado degradante em que se encontra o bem doado, ou mencionar que o prédio rústico só tinha x hectares de vinha plantada, ou indicar que é intenção do donatário fazer benfeitorias no prédio ou plantar mais vinha no terreno, para um dia mais tarde, quando ele tiver que fazer partilhas com os irmãos, poder mais facilmente provar quais as benfeitorias que fez e deduzir o seu valor no valor patrimonial do prédio.

Ou seja, por mais úteis que sejam as minutas, elas são por definição insuficientes para satisfazer completamente os interesses dos outorgantes. Considerar que um contrato de compra e venda ou um mútuo com hipoteca ou a constituição de uma sociedade, se esgota no preenchimento dum formulário que qualquer pessoa é capaz de fazer revela, para mim, uma opção política redutora dos interesses das pessoas e da sua individualidade; pode ser uma instrumentalização do jurídico pelo político, uma desjudicialização do direito, portanto! Todos os modelos ou minutas pré-elaboradas têm de ter uma margem que permita personalizar a situação concreta.

Feita a escritura, o notário guarda-a no seu livro de notas que, juntamente com outros livros e maços de documentos constitui o arquivo notarial, que é um arquivo público, ou seja, um arquivo a que qualquer pessoa pode aceder.

Todo este modo de proceder próprio do notário tem grandes vantagens para as pessoas, que gostava de salientar:

- a) Ficam a conhecer com todo o rigor, muitas vezes até em momento anterior ao ato, as consequências jurídicas dos negócios que pretendem realizar e, portanto, podem refletir melhor sobre os mesmos. Se o notário não fosse um jurista não seria possível as pessoas saberem os efeitos jurídicos do seu negócio,
- b) Sabem que o documento foi escrito com todo o rigor numa linguagem jurídica, sem contradições ou ambiguidades, sem hiatos ou lacunas e que será compreendido por qualquer advogado, solicitador, juiz ou conservador.
- c) Sabem que o notário se corresponsabiliza pelo que escreveu e, assim, se houver alguma dificuldade no registo por exemplo, o notário pode esclarecer a conservatória muito mais facilmente do que eles o poderiam fazer.
- d) E sabem que aquilo que o notário afirma no documento porque viu, ouviu ou percebeu é praticamente inabalável e constitui o direito ditado por elas.

## **6. Os documentos particulares autenticados**

Bom, mas importa acrescentar que o notário não faz apenas documentos autênticos. Também intervém em documentos particulares, autenticando-os.

A grande diferença é que agora o documento não é redigido pelo notário, mas por qualquer outra pessoa que lho apresenta para que o confirme.

A confirmação faz-se pela aposição dum termo de autenticação, que é um instrumento onde o notário menciona que os outorgantes lhe declararam que conhecem o conteúdo do documento que lhes é lido ou que declaram que já o leram e que ele exprime a sua vontade.

O artigo 377 do C.C. atribui aos documentos particulares autenticados a mesma força probatória dos documentos autênticos e, assim, os fatos que esses instrumentos referem como praticados pelo notário, tal como os fatos que nele são atestados com base nas suas percepções têm força probatória plena, art. 371 C.C.

E quais são agora esses fatos praticados pelo notário ou atestados por ele com base nas suas percepções? São estes: que no dia x, no sítio z, perante ele, compareceram A e B, os quais lhe entregaram

um documento anexo, que é por exemplo um cancelamento de uma hipoteca, uma procuração, um contrato de compra e venda, um contrato de mútuo, uma doação, etc., que já o leram, estão inteiradas do seu conteúdo e que ele exprime a sua vontade. Mas as declarações de vontades das partes constantes do documento particular autenticado já não gozam daquela especial autenticidade que falamos atrás. Já não se pode ter como verdadeiro que o vendedor declarou que vendia, ou que recebeu o preço, ou que o seu cônjuge consentiu na venda. Ninguém pode ter como certo que eles afirmaram o que lá consta, nem ninguém pode considerar que aquilo que lá consta corresponde mesmo ao que era querido pelas partes, nem se elas estão perfeitamente informadas dos efeitos das declarações que proferiram.

Comparando a escritura - o documento autêntico - com o termo de autenticação, logo se verifica que uma coisa é auscultar, averiguar, indagar as partes sobre o que realmente pretendem, qual o seu objetivo, quais as circunstâncias que querem consignar e, depois, em função disso, redigir o documento com a linguagem jurídica apropriada, de forma a que o declarado no texto corresponda fielmente à vontade dos outorgantes e se enquadre na *fatispecie* legalmente prevista e seja expresso sem equívocos nem omissões....., e outra coisa muito diferente é limitar-se a declarar que um documento feito por quem quer que seja, com ou sem rigor jurídico, podendo ou não traduzir fielmente o que é querido, corresponde à vontade das partes. É que quem autentica não tem de escrever ou reescrever o conteúdo do documento, nem é responsável por esse conteúdo (salvo no caso de ilegalidades, caso em que não o deve autenticar). Não tem de confirmar que realmente coincide o que lá está escrito com a vontade das partes, nem tem de verificar se a linguagem está correta, ou se é ambígua, ou se tem lacunas.

## Conclusão

Uma última nota:

O novo Estatuto do Notariado, aprovado há dois meses pela Lei nº 155/2015, manteve precisamente as mesmas cautelas com o exercício da função notarial que já constavam do Decreto-Lei anterior. O notário continua a ter de respeitar o princípio da legalidade, a ter de exercer a sua actividade com autonomia e exclusividade, tem de ser imparcial na relação com as partes, tem de obter por concurso público o título de notário e a licença do cartório e circunscrever a sua actividade ao concelho onde se instalou.

Podia pensar-se que nos dias de hoje, em que muitas outras pessoas passaram a ter competência para a titulação sem lhes ser imposto semelhantes condições, já não faz sentido manter essas exigências e controlos da actividade notarial.

A mim parece-me, porém, que se o legislador as manteve agora no novo Estatuto do Notariado, é porque continua a considerar que a actividade notarial e o documento notarial têm prerrogativas ou atributos específicos que mais nenhum outro título tem e que com este trabalho procurei demonstrar.

Agradeço a todos a paciência que tiveram em ouvir-me e fico à vossa disposição para qualquer esclarecimento.

## **Bibliografia**

ANDRADE, Manuel A. Domingos de - *Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. II, Facto Jurídico, em especial Negócio Jurídico*. 7ª Reimpressão. Coimbra: Livraria Almedina, 1987.

CARVALHO, Orlando de – *Direito das Coisas*. Coimbra: Centelha, 1977.

FERREIRINHA, Fernando Neto; SILVA, Zulmira Neto Lino da - *Manual de Direito Notarial, Teoria e Prática*. 3ª Edição revista, actualizada e aumentada. Coimbra: Almedina, 2005. ISBN 972-99150-1-6.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio Sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014. ISBN 978-972-32-2219-7.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724041186.

VARELA, Antunes; BEZERRA, J. Miguel; NORA, Sampaio e – *Manual de Processo Civil*. 2ª Edição Revista e Actualizada de acordo com o Dec.-Lei 242/85. Coimbra: Coimbra Editora, Limitada, 1985.

## O DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO (DPA) COMO TÍTULO ALTERNATIVO. SUAS CARACTERÍSTICAS E REQUISITOS PRÓPRIOS

Aventino de Lima

Solicitador, Formador e Secretário-geral do

Conselho Geral da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução.

[\(1395@solicitador.net\)](mailto:1395@solicitador.net)

### RESUMO

Sucessivos alargamentos na atribuição de competências para atos que antes estavam reservados à função notarial, acentuaram a intenção do legislador na “desformalização”<sup>1</sup> de atos que estavam sujeitos a escritura pública.

O solicitador (e outras entidades) adquiriu legalmente a competência para autenticar os documentos particulares que titulem negócios jurídicos sobre imóveis.

Apesar da alteração de forma, a lei impõe-lhe igualmente a obrigatoriedade de verificar a existência de pressupostos e requisitos legais exigíveis aos atos, bem como deveres de participação ou comunicação, como iremos demonstrar, e ainda o dever inovador do depósito eletrónico como condição de validade, tornando-o assim num título digno e credível como alternativo à escritura pública.

---

<sup>1</sup> No sentido de alargar a forma legalmente prescrita para determinados negócios jurídicos ao documento particular autenticado em alternativa à escritura pública. Daí as alterações introduzidas, pelo artigo 4º do D.L. 116/2008 de 4 de julho, a vários artigos do Código Civil, nomeadamente aos artigos 410.º, 413.º, 578.º, 660.º, 714.º, 875.º, 930.º, 947.º, 1143.º, 1232.º, 1239.º, 1250.º, 1419.º, 1422.º -A e 2126.º, que passaram a incluir no seu normativo a referência ao documento particular autenticado como forma admitida e em alternativa à escritura pública (*ver nota 68*).

## Introdução

Com as últimas alterações legislativas acentuou-se a intenção do legislador em alterar ou alargar a forma legalmente prescrita de muitos dos atos que estavam sujeitos a escritura pública, simplificando procedimentos, bem como no alargamento a outras entidades da atribuição de competências para determinados atos que antes estavam reservados à função notarial.

A simplificação dos controlos de natureza administrativa, nomeadamente com a eliminação de formalidades de actos e práticas registrais e notariais, bem como a desmaterialização de muitos actos e processos, nomeadamente com a promoção de actos de registo e certidão permanente através da internet e com a disponibilização de diversos serviços *on-line*<sup>2</sup>, veio criar condições para que os solicitadores prestem serviços relacionados com negócios relativos a bens imóveis (assim como advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e serviços de registo).

As sucessivas alterações legislativas vieram permitir, que em atendimento presencial único, os cidadãos resolvam os problemas com a tramitação dos processos necessários, sem necessidade de recorrerem a outros serviços. Esta prestação de diversos serviços em “balcão único”, já se encontra em atividade para diversos serviços públicos<sup>3</sup>.

Para maior segurança, além da exigência de estas entidades estarem obrigadas a promover o registo predial do ato em que intervenham, existe a obrigatoriedade de um depósito electrónico do documento particular autenticado, quando tenha por objecto bens imóveis, bem como de todos os documentos que o instruem.

A alteração mais profunda foi a de tornar possível a realização da maioria dos actos por documento particular autenticado, em alternativa à escritura pública, iniciando-se uma intenção de diversificação de oferta de serviços e abertura da concorrência a outros profissionais.

---

<sup>2</sup> É o caso, de entre outros, dos serviços online de registo comercial com a possibilidade de proceder a atos de registo comercial, como a “Empresa online”, a “certidão permanente do registo comercial”, todos no portal do cidadão (balcão do empreendedor) em <https://bde.portaldocidadao.pt>; as publicações online de atos da vida societária, em [www.publicacoes.mj.pt](http://www.publicacoes.mj.pt); a informação empresarial simplificada, em [www.ies.gov.pt](http://www.ies.gov.pt); o automóvel online, em [www.automovelonline.mj.pt](http://www.automovelonline.mj.pt); a “marca online” e a “patente online”, em [www.marcasepatentes.pt](http://www.marcasepatentes.pt); o “civil online” com o “pedido online de processo de casamento”, em [www.civilonline.mj.pt](http://www.civilonline.mj.pt); não esquecendo os serviços do predial online, em [www.predialonline.pt](http://www.predialonline.pt).

<sup>3</sup> Destacam-se alguns serviços já em funcionamento de balcões de atendimento único «Empresa na hora», «Casa pronta», «Marca na hora», «Associação na hora», «Divórcio com partilha» e «Heranças» e o balcão do «Documento único automóvel».

Embora existisse já uma diversidade de legislação<sup>4</sup>, que pontualmente dispensou a escritura pública para determinados negócios jurídicos desde que realizados sob determinadas condições e situações, foi em 13 e 14 de Março de 2000 que ocorreram as primeiras alterações legislativas com o intuito de introduzir mecanismos de simplificação na certificação de atos e na redução do número de atos sujeitos a escritura pública, atribuindo competências a outras entidades para realizarem determinados atos que estavam reservados à actividade notarial e introduzindo a dispensa de escritura pública para muitos atos ou negócios jurídicos<sup>5</sup>.

Iremos abordar em especial as alterações legislativas que atribuíram competências aos solicitadores, bem como a outras entidades e profissionais, nomeadamente a advogados e câmaras de comércio e

<sup>4</sup> Embora exista diversa legislação (ver, por exemplo, a referida no artigo 81 do C.N.), apenas iremos referir alguns diplomas. Alguma legislação tem algumas centenas de anos, como o caso da Lei de 16 de Abril de 1874 e do Decreto de 7 de Janeiro de 1876, relativamente aos títulos particulares celebrados por Estabelecimentos de Crédito Predial e que ainda estão em vigor (vide o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24-01-1995, processo 086625). Também o Decreto-Lei n.º 32765 de 29/04 de 1943, que já previa os contratos de mútuo por escrito particular desde que feitos por estabelecimentos bancários. Teor do Decreto-Lei n.º 32 765, de 29 de Abril de 1943: “*Artigo único. Os contratos de mútuo ou usura, seja qual for o seu valor, quando feitos por estabelecimentos bancários autorizados, podem provar-se por escrito particular, ainda mesmo que a outra parte contratante não seja comerciante.*”. O DL 255/93, de 15/07, regula e iniciou a dispensa de escritura pública para compra e venda com mútuo, desde que o documento seja lavrado por instituição de crédito. Teor do artigo 1.º – “*O presente diploma regula a compra e venda com mútuo, com ou sem hipoteca, referente a prédio urbano destinado a habitação, ou fracção autónoma para o mesmo fim, desde que o mutuante seja uma instituição de crédito autorizada a conceder crédito à habitação.*”. No dia seguinte à publicação deste diploma, saiu a Portaria n.º 669-A/93 de 1993/07/16 que aprovou os modelos a adotar (posteriormente alterado pela Portaria n.º 882/94 de 1994/10/01).

<sup>5</sup> O DL 28/2000, de 13/03, atribuiu aos solicitadores e advogados e outras entidades a competência para extrair, certificar fotocópias conforme os originais (mais adiante, iremos debruçar-nos sobre este diploma). Teor do sumário do Diário da República: “*Confere competência para a conferência de fotocópias às juntas de freguesia e ao serviço público de correios, CTT – Correios de Portugal, S. A., às câmaras de comércio e indústria reconhecidas nos termos do [Decreto-Lei n.º 244/92](#), de 29 de Dezembro, aos advogados e aos solicitadores.*” O DL 36/2000, de 14/03, veio dispensar de escritura pública vários atos previstos no C.S.C., nomeadamente, a alteração do contrato de sociedade, a dissolução de sociedade, a constituição originária da sociedade unipessoal por quotas, etc. Teor do sumário do Diário da República: “*Dispensa de escritura pública a realização de determinados atos relativos a sociedades, ao estabelecimento individual de responsabilidade limitada e ao agrupamento complementar de empresas (altera o Código das Sociedades Comerciais, o [Decreto-Lei n.º 248/86](#) de 25 de Agosto, a [Lei n.º 4/73](#), de 4 de Junho, e o [Decreto-Lei n.º 430/73](#), de 25 de Agosto).*” Outros diplomas se seguiram com idênticas dispensas, nomeadamente através do DL 64-A/2000, de 22/04 (para arrendamentos sujeitos a registo, para comércio, indústria ou profissão liberal). Teor do sumário do *Diário da República*: “*Possibilita a realização de contratos de arrendamento para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, bem como o trespasse e cessão de exploração de estabelecimento comercial através de contrato escrito, dispensando-se a escritura pública.*”. O DL 237/2001, de 30/08, dispensa de escritura pública a realização de determinados atos relativos a sociedades (mais adiante iremos debruçar-nos sobre este diploma). Teor do sumário do *Diário da República*: “*Dispensa de escritura pública a realização de determinados actos relativos a sociedades (alterando o Código das Sociedades Comerciais, o Código do Notariado e o [Decreto-Lei n.º 513-Q/79](#), de 26 de Dezembro) e confere competência às câmaras de comércio e indústria, bem como aos advogados e solicitadores, para efectuarem reconhecimentos e certificar ou fazer e certificar traduções de documentos.*” O DL 111/2005, de 08/07, cria a “*empresa na hora*”. Teor do sumário do *Diário da República*: “*Cria a «empresa na hora», através de um regime especial de constituição imediata de sociedades, alterando o Código das Sociedades Comerciais, o regime do Registo Nacional das Pessoas Colectivas, o Código do Registo Comercial, o [Decreto-Lei n.º 322-A/2001](#) de 14 de Dezembro, o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado, o [Decreto-Lei n.º 8-B/2002](#) de 15 de Janeiro, o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas e o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.*” O DL 76-A/2006, de 29/03, que elimina a obrigatoriedade de escritura pública de alguns actos da vida da empresa, prevê o registo comercial *on-line*, a criação da certidão comercial permanente, etc., e ainda atribui mais competências a outras entidades e profissionais, nomeadamente para os reconhecimentos presenciais de assinaturas e autenticação de documentos (mais adiante iremos debruçar-nos sobre este diploma). Teor do sumário do *Diário da República*: “*Actualiza e flexibiliza os modelos de governo das sociedades anónimas, adopta medidas de simplificação e eliminação de actos e procedimentos notariais e registraes e aprova o novo regime jurídico da dissolução e da liquidação de entidades comerciais.*”

indústria reconhecidas, através desses outros profissionais (para além das atribuídas aos conservadores e aos oficiais de registo).

Com aquelas alterações, as novas entidades certificadoras (solicitadores e advogados), não sendo oficiais públicos, agindo como *profissionais liberais certificadores*, certificam que os intervenientes compareceram perante si e que aceitaram o conteúdo do documento que lhe foi apresentado. A autoria do documento é imputado às partes intervenientes, portanto a sua elaboração ou redação parece ser alheia ao agente certificador.

Este afastamento do conteúdo ou redação do documento particular é contudo aparente, pois existe a obrigatoriedade de a entidade com competência para autenticar documentos particulares de verificar a existência de alguns pressupostos e requisitos legais exigíveis aos atos, fazendo-a constar no termo de autenticação e se necessário aí completando-o de algumas lacunas ou deficiências. É especialmente nos artigos 22.º a 26.º daquele Decreto-Lei que iremos encontrar a maioria das disposições impostas às entidades com competência para autenticar documentos particulares, embora outras disposições em legislação avulsa, pontualmente, exijam outras verificações.

## **1. Entidades com competência para autenticar documentos particulares**

Antes da publicação e entrada em vigor do DL 116/2008 já diversas entidades tinham competência para autenticar documentos particulares, no entanto essa competência foi especialmente atribuída aos solicitadores e advogados e câmaras de comércio e indústria reconhecidas (de entre outros, tais como os

conservadores e os oficiais de registo) pelo n.º 1 do artigo 38.º do DL n.º 76-A/2006, de 29-03-2006<sup>6</sup>, posteriormente alterado pelo DL n.º 8/2007 de 17-01-2007<sup>7</sup>.

Contudo, até 1 de Janeiro de 2009, o domínio de autenticação apenas versava sobre os contratos, procurações e demais documentos particulares em que a lei não exigia força probatória superior<sup>8</sup> ou que as partes quisessem sujeitar a esse formalismo. Portanto, o domínio da autenticação de documentos particulares não abrangia os actos ou negócios jurídicos que titulassem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade (ou outras figuras “parcelares”)

<sup>6</sup> Teor do artigo 38.º do DL 76-A/2006 de 29-03-2006, versão inicial: Reconhecimentos de assinaturas e autenticação e tradução de documentos. **Artigo 38.º - Extensão do regime dos reconhecimentos de assinaturas e da autenticação e tradução de documentos. 1 - Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de Outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos nos termos previstos na lei notarial. 2 - Os reconhecimentos, as autenticações e as certificações efectuados pelas entidades previstas nos números anteriores conferem ao documento a mesma força probatória que teria se tais actos tivessem sido realizados com intervenção notarial. 3 - Os actos referidos no n.º 1 apenas podem ser validamente praticados pelas câmaras de comércio e indústria, advogados e solicitadores mediante registo em sistema informático, cujo funcionamento, respectivos termos e custos associados são definidos por portaria do Ministro da Justiça. 4 - Enquanto o sistema informático não estiver disponível, a obrigação de registo referida no número anterior não se aplica à prática dos actos previstos nos Decretos-Leis n.ºs 237/2001, de 30 de Agosto, e 28/2000, de 13 de Março. 5 - O montante a cobrar, pelas entidades mencionadas no n.º 3, pela prestação dos serviços referidos no n.º 1, não pode exceder o valor resultante da tabela de honorários e encargos aplicável à actividade notarial exercida ao abrigo do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de Fevereiro.**

<sup>7</sup> Teor do artigo 19.º do DL 8/2007 de 17-01-2007: **Artigo 19.º - Alteração ao Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março.** O artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, passa a ter a seguinte redacção: «**Artigo 38.º - Competência para os reconhecimentos de assinaturas, autenticação e tradução de documentos e conferência de cópias. 1— Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de Outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos, nos termos previstos na lei notarial, bem como certificar a conformidade das fotocópias com os documentos originais e tirar fotocópias dos originais que lhes sejam presentes para certificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de Março. 2 — . . . 3 — . . . 4 — . . . 5 — . . . 6— As entidades referidas no n.º 1, bem como os notários, podem certificar a conformidade de documentos electrónicos com os documentos originais, em suporte de papel, em termos a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça. 7— As entidades mencionadas no número anterior podem proceder à digitalização dos originais que lhes sejam apresentados para certificação.**» Versão final do art.º 38.º do D.L. n.º 76-A/2006: **Artigo 38.º Competência para os reconhecimentos de assinaturas, autenticação e tradução de documentos e conferência de cópias. 1 - Sem prejuízo da competência atribuída a outras entidades, as câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de Outubro, os conservadores, os oficiais de registo, os advogados e os solicitadores podem fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos, nos termos previstos na lei notarial, bem como certificar a conformidade das fotocópias com os documentos originais e tirar fotocópias dos originais que lhes sejam presentes para certificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de Março. 2 - Os reconhecimentos, as autenticações e as certificações efectuados pelas entidades previstas nos números anteriores conferem ao documento a mesma força probatória que teria se tais actos tivessem sido realizados com intervenção notarial. 3 - Os actos referidos no n.º 1 apenas podem ser validamente praticados pelas câmaras de comércio e indústria, advogados e solicitadores mediante registo em sistema informático, cujo funcionamento, respectivos termos e custos associados são definidos por portaria do Ministro da Justiça. 4 - Enquanto o sistema informático não estiver disponível, a obrigação de registo referida no número anterior não se aplica à prática dos actos previstos nos Decretos-Leis n.os 237/2001, de 30 de Agosto, e 28/2000, de 13 de Março. 5 - O montante a cobrar, pelas entidades mencionadas no n.º 3, pela prestação dos serviços referidos no n.º 1, não pode exceder o valor resultante da tabela de honorários e encargos aplicável à actividade notarial exercida ao abrigo do Estatuto do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2004, de 4 de Fevereiro. 6 - As entidades referidas no n.º 1, bem como os notários, podem certificar a conformidade de documentos electrónicos com os documentos originais, em suporte de papel, em termos a regulamentar por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça. 7 - As entidades mencionadas no número anterior podem proceder à digitalização dos originais que lhes sejam apresentados para certificação.**

<sup>8</sup> Por exemplo: procurações (116.º CN); designação de tutela pelos pais de interdito (143.º CC); quitação (787.º CC); consentimento p/conservar apelido – div. / sep. Jud. Pessoas e bens (1677-B CC); assentimento à perfilhação de maiores (1857.º CC); designação pelos pais de tutor de filho menor (1928.º CC) e em geral todos os atos ou negócios que as partes quisessem sujeitar a esse formalismo e para os quais a lei não preveja forma especial.

sobre imóveis. Assim, a competência para autenticar estes documentos particulares, como título bastante, só surge com a entrada em vigor do DL 116/2008, conjugando-o com o art.º 38.º do DL 76-A/2006.

Apesar de existirem outras entidades com competência para autenticar documentos particulares, este trabalho debruça-se em especial sobre a atividade do solicitador e do advogado.

## 2. Deveres e obrigações da entidade ou profissional certificador

### 2.1. Deveres de verificação, comunicação ou participação em geral

Já referimos que existem várias disposições legais que impõem às entidades com competência para autenticar documentos particulares diversas obrigações de verificação. Não só os requisitos especiais dos diversos negócios jurídicos mas também os de natureza administrativa e fiscal. Esta obrigatoriedade de verificação é de uma grande amplitude e está indubitavelmente expressa no n.º 3 do art.º 23º e n.º 1 do art.º 24º do DL 116/2008<sup>9</sup>. Esta obrigatoriedade é ainda extensiva à comunicação ou participação, quando disposições legais ou regulamentares as imponham aos actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade e outros direitos sobre coisas imóveis ou outros direitos que pressupunham a exigência de escritura pública, agora considerada facultativa.

---

<sup>9</sup> Teor dos artigos 23º e 24º do DL 116/2008: *Artigo 23.º - Referências a escritura pública e obrigações legais conexas. 1 — Todas as disposições legais, regulamentares ou outras que exijam, para a prova de determinado facto, certidão de qualquer escritura pública que tenha sido tornada facultativa por este diploma devem ser entendidas como referindo-se a certidão do título que formaliza o acto ou a certidão do registo predial que inclua os elementos necessários à prova dos factos. 2 — Todas as disposições legais, regulamentares ou outras que pressuponham ou exijam a celebração de escritura pública para a prática de actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis ou outros equivalentes àqueles em relação aos quais se torna esta forma facultativa são entendidas como pressupondo ou exigindo a celebração de escritura pública ou a autenticação do documento particular que formaliza o acto. 3 — Todas as disposições legais, regulamentares ou outras, que imponham **obrigações de verificação, comunicação ou participação** relacionadas com a prática dos actos referidos no número anterior, devem ser entendidas como sendo impostas a todas as entidades com competência para autenticar documentos particulares. Artigo 24.º - Documento particular autenticado. 1 — Os documentos particulares que titulem actos sujeitos a registo predial **devem conter os requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis**, aplicando -se subsidiariamente o Código aprovado pelo Decreto -Lei n.º 207/95, de 14 de Agosto. 2 — A validade da autenticação dos documentos particulares, referidos no número anterior, está dependente de depósito electrónico desses documentos, bem como de todos os documentos que os instruem. 3 — O funcionamento, os termos e os custos associados ao depósito electrónico referido no número anterior são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça. 4 — Se o registo do acto for pedido por via electrónica, é dispensada a obrigação de participação desse acto às entidades públicas, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, devendo estas participações ser promovidas pelos serviços de registo. 5 — A consulta electrónica dos documentos depositados electronicamente substitui para todos os efeitos a apresentação perante qualquer entidade pública ou privada do documento em suporte de papel. 6 — Compete às entidades autenticadoras arquivar os originais dos documentos autenticados referidos no número anterior.*

A obrigatoriedade de verificação dos pressupostos e requisitos legais poderá abarcar os vários ramos do direito, atendendo aos diversos tipos de documentos particulares<sup>10</sup> que possam surgir para autenticar à entidade competente.

Nesta análise prática das diversas verificações de pressupostos e requisitos legais em determinados negócios jurídicos, iremos debruçar-nos em especial sobre as transmissões onerosas de imóveis, por serem as que mais exigências requerem.

É então nesta verificação que o certificador deverá ter o maior empenho, redobrados cuidados e atenção, aplicando todos os seus conhecimentos e experiência. Desde logo na verificação dos requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos (que iremos abordando durante este trabalho) e a conformidade com as disposições do Código do Notariado<sup>11</sup> e ainda a demais legislação sobre a matéria<sup>12</sup>, bem como a verificação das obrigações de natureza administrativa e fiscal<sup>13</sup> inerentes ao ato.

## 2.2. Deveres de verificação, requisitos legais em geral – alguns exemplos

### 2.2.1. Direito de preferência – convencional

É importante referir aqui exemplos de alguns requisitos a verificar nos contratos particulares, em determinados negócios jurídicos, nomeadamente os relativos ao direito de preferência, instituto de manifesta importância prática, em especial na compra e venda, embora possa referir-se a quaisquer contratos (art.º 423). Desde logo os relativos ao direito de preferência convencional<sup>14</sup> (ou pactos de preferência) e o direito de preferência legal.

---

<sup>10</sup> Além de contratos especialmente regulados no Código Civil, podem surgir contratos de trabalho, comerciais, administrativos, bancários, etc.

<sup>11</sup> Resulta diretamente do n.º 1 do art.º 24º do DL 116/2008 (ver, nota n.º 9), que estipula a aplicação subsidiária do Código do Notariado, aprovado pelo DL 207/95, de 14/08, e subsequentes alterações.

<sup>12</sup> Nomeadamente o direito de preferência (para além do regulado no Cód. Civil), por exemplo o previsto no art.º 26 do DL 73/2009, de 31 de Março, alterado pelo DL 199/2015, de 16 de setembro (RAN - Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional) de entre outros que trataremos mais adiante.

<sup>13</sup> Por exemplo, a verificação da existência de licenças camarárias (DL 555/99, de 16/12, e DL 281/99, de 26/07, com a redação dada pelo DL 116/2008), e as de natureza fiscal, tais como as previstas no art.º 25º do DL 116/2008, n.º 1 do art.º 42º e a alínea a) do n.º 1 do art.º 2º do Cód. Imposto Selo, art.º 49º do Cód. do IMT e art.º 123º do Cód. do IRS e que abordaremos mais adiante.

<sup>14</sup> Os pactos de preferência vêm regulados no Cód. Civil, entre os artigos 414.º e 423.º. (Vide ainda o acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 22-02-1994 sobre o concurso de vários direitos de preferência. Um direito de preferência convencional é sempre preterido por um direito de preferência legal. - A.Varela, Obrigações, 231).

Relativamente aos pactos de preferência para além da verificação se a obrigação de dar preferência foi cumprida (tendo atenção à comunicação a ambos os cônjuges, se aplicável), importa verificar a sua eficácia real e se é, ou se está, sujeito a registo [por exemplo, ver alínea f) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Registo Predial].

Convém ainda destacar as referências ao direito de preferência constante no Código Civil sobre a obrigação de preferência que testador pode impor ao legatário em caso de venda (artigo 2235.º)<sup>15</sup>.

Os regimes de preferência legal e convencional são diferentes: pois enquanto o preferente convencional sem eficácia real goza de um mero direito de crédito quanto à conduta do obrigado à preferência, o preferente legal desfruta de um direito que lhe permitirá fazer seu o negócio realizado em violação da preferência legal<sup>16</sup>. Pode ser atribuída, por convenção das partes, a eficácia real à preferência convencional se respeitar a bens sujeitos a registo e se forem respeitados os requisitos do artigo 413.º do CC<sup>17</sup>.

O direito convencional de preferência, ainda que com eficácia real, não prevalece sobre os direitos legais de preferência (art.º 422 do CC – ver teor na nota 14), pois os direitos legais têm um evidente interesse de ordem público.

### 2.2.2. Direito de preferência legal consagrado no Código Civil

Consagram-se direitos de preferência legais em várias disposições do Código Civil (para além das dispersas por vários diplomas avulsos que abordaremos mais adiante), nomeadamente: a preferência do arrendatário na compra e venda, dação em cumprimento ou celebração de novo contrato (1091.º)<sup>18</sup>; a

---

<sup>15</sup> Referência a direito de preferência no Código Civil. Teor do artigo 2235.º: **Artigo 2235.º - (Obrigação de preferência).** O testador pode impor ao legatário a obrigação de dar preferência a certa pessoa na venda da coisa legada ou na realização de outro contrato, nos termos prescritos para os pactos de preferência.

<sup>16</sup> Vide COSTA, Mário Júlio de Almeida - *Direito das Obrigações*. 10.ª edição. Coimbra: Almedina, 2014, pp. 442 - 459.

<sup>17</sup> Artigo 413.º do Código Civil: **Artigo 413.º (Eficácia real da promessa)** 1 - À promessa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo, podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no registo. 2 - Salvo o disposto em lei especial, deve constar de escritura pública ou de documento particular autenticado a promessa a que as partes atribuíam eficácia real; porém, quando a lei não exija essa forma para o contrato prometido, é bastante documento particular com reconhecimento da assinatura da parte que se vincula ou de ambas, consoante se trate de contrato-promessa unilateral ou bilateral.

<sup>18</sup> Direito de preferência consagrado no Código Civil. Teor do artigo 1091.º: **Artigo 1091.º - Regra geral.** 1 - O arrendatário tem direito de preferência: a) Na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de três anos; b) Na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do seu contrato por ter cessado o direito ou terem findado os poderes legais de administração com base nos quais o contrato fora celebrado. 2 - O direito previsto na alínea b) existe enquanto não for exigível a restituição do prédio, nos termos do artigo 1053.º. 3 - O direito de preferência do arrendatário é graduado imediatamente acima do direito de preferência conferido ao proprietário do solo pelo artigo 1535.º. 4 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 416.º a 418.º e 1410.º.

preferência do senhorio no trespasse por venda ou dação em cumprimento ou celebração de novo contrato (1112.º); a preferência dos proprietários de terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura<sup>19</sup>, (artigos 1380.º e 1381.º); a preferência do comproprietário (artigos 1409.º e 1410.º); a preferência do proprietário do solo relativamente ao direito de superfície (artigo 1535.º); a preferência (do proprietário do prédio onerado com servidão) em caso de alienação do prédio encravado ou dominante (artigo 1555.º) e a preferência dos co-herdeiros na venda ou dação do quinhão hereditário (artigo 2130.º).

Convém ainda destacar algumas referências ao direito de preferência constantes no Código Civil, nomeadamente em relação à cobrança de dívidas da herança, a preferência dos credores da herança (artigo 2070.º) e na propriedade horizontal em que, ao contrário, não existe preferência na alienação de frações (artigo 1423.º).

### **2.2.3. Direito de preferência legal. Consagrado em legislação avulsa**

Outras preferências legais encontram-se consagradas em diversos diplomas avulsos. Iremos aqui fazer uma breve referência aos que consideramos mais importantes.

Um dos diplomas de relevo é o que atribui ao Estado, regiões autónomas e autarquias locais, o direito de preferência nas transmissões a título oneroso de prédios entre particulares, conforme o disposto nos artigos 29º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (o qual aprova a Lei de bases da política pública de solos, de ordenamento de território e de urbanismo, com as finalidades de reabilitação, reestruturação e preservação, de entre outras).

Também os imóveis situados em área de reabilitação urbana estão sujeitos a direito de preferência concedido às entidades gestoras (município ou SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana) nas

---

<sup>19</sup> Vide o Assento do Supremo Tribunal de Justiça de 18-03-1986, no DR, I Série, n.º 113, de 17 de Maio de 1986, onde consta: O direito de preferência conferido pelo artigo 1380º do Código Civil não depende da afinidade ou identidade de culturas nos prédios confinantes. Portanto veio considerar que também o proprietário de prédios confinantes com áreas que exceda a unidade de cultura teria esse direito de preferência, sustentando-se também no art.º 18º do DL 384/88 de 25-10-1988, entretanto revogado pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, e que atribui direito de preferência reciprocamente aos proprietários de parcelas e prédios rústicos abrangidos por projeto de emparcelamento (independentemente da área de cultura). Sobre a unidade de cultura ver a Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, que poderá considerar-se em vigor a título transitório, por força do art.º 53.º do DL n.º 103/90, de 22 de Março, entretanto revogado pela referida Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, mas que no seu art.º 49º estabelece que a unidade de cultura é fixada por portaria, a qual ainda não foi publicada.

transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos e edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana, previsto no artigo 58º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro<sup>20</sup>.

A preferência nas transmissões por título oneroso, entre particulares, atribuído ao município, de prédios, no âmbito de execução de planos de pormenor ou de unidades de execução, designadamente para reabilitação, regeneração ou reestruturação da propriedade, sem prejuízo do previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, encontra-se previsto no artigo 155º do Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio (que aprova a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial).

A preferência concedida, reciprocamente, aos proprietários de parcelas e prédios rústicos abrangidos por projeto de emparcelamento (independentemente da área de cultura), conforme previsto na Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, que veio estabelecer o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária (*conforme nota 19*).

O direito de preferência atribuído ao município, sobre imóveis situados em zona urbana antiga (núcleos urbanos históricos) declarada como de área crítica de recuperação e reconversão urbanística, encontra-se previsto no Decreto-Lei nº 105/96, de 31 de Julho (que instituiu o reconhecimento automático, aos municípios, do direito de preferência na alienação de imóveis situados em área urbana declarada área crítica de recuperação e reconversão urbanística e criou o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, abreviadamente designado por REHABITA).

A preferência dos comproprietários, do Estado, Regiões Autónomas e municípios, na venda ou dação em pagamento de bens classificados ou em vias de classificação como património cultural ou situados na respectiva zona de protecção, encontra-se previsto no artigo 37º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, o qual estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural. A alienação, a constituição de outro direito real de gozo ou a dação em pagamento, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente. Igualmente a transmissão por herança ou legado de bens

---

<sup>20</sup> Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro (estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas consideradas de reabilitação). Este decreto-lei vem revogar o DL 104/2004 de 07 de Maio (que regula a reabilitação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, bem como as sociedades de reabilitação urbana) e o capítulo XI do Decreto-Lei nº794/76 de 5/11. **Artigo 58.º - Direito de preferência.** 1 — *A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.* 2 — *Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respectivas zonas de protecção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.* 3 — *O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.* 4 — *O direito de preferência exerce -se nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.* 5 — *Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador: a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações; b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.*

classificados deverá ser comunicada pelo cabeça-de-casal, tudo conforme previsto no art.º 36º da referida Lei<sup>21</sup>. Contudo, o direito de preferência atribuído por esta Lei não prejudica os direitos de preferência concedidos à Administração Pública pela legislação avulsa, pelo que, além da comunicação à DGPC, Direção-Geral do Património Cultural, (ver [www.patrimoniocultural.pt](http://www.patrimoniocultural.pt)), deverão ser efetuadas as devidas comunicações prévias às outras entidades. Não esquecer que, em virtude de atribuição ser simultânea e sucessiva, e pela ordem indicada, no caso de o primeiro não exercer o seu direito, não prejudica o direito do segundo ou seguintes, cuja comunicação a estes, por sua vez, se torna obrigatória.

A preferência do Estado quanto à alienação, por acto entre vivos, de parcelas privadas de leitos e margens encontra-se previsto e regulado no art.º 16º da Lei nº 54/2005, de 15 de novembro<sup>22</sup>.

De destacar igualmente a preferência atribuída ao arrendatário, em determinadas situações, no arrendamento rural dos tipos agrícola, florestal e de campanha, conforme previsto no artigo 31º do Decreto-Lei nº 294/2009, de 13 de outubro<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro. Teor dos artigos 35º, 36º e 37º: **Artigo 35.º - Transmissão de bens classificados.** *A lei estabelecerá as limitações incidentes sobre a transmissão de bens classificados ou em vias de classificação pertencentes a pessoas colectivas públicas ou a outras pessoas colectivas tituladas ou subvencionadas pelo Estado ou pelas Regiões Autónomas.* **Artigo 36.o - Dever de comunicação da transmissão.** *1 — A alienação, a constituição de outro direito real de gozo ou a dação em pagamento de bens classificados nos termos do artigo 15.o da presente lei, ou em vias de classificação como tal, depende de prévia comunicação escrita ao serviço competente para a instrução do respectivo procedimento. 2 — A transmissão por herança ou legado de bens classificados nos termos do artigo 15.o da presente lei, ou em vias de classificação como tal, deverá ser comunicada pelo cabeça-de-casal ao serviço competente referido no número anterior, no prazo de três meses contados sobre a data de abertura da sucessão. 3 — O disposto no número anterior é aplicável aos bens situados nas zonas de protecção dos bens classificados nos termos do artigo 15.o da presente lei, ou em vias de classificação como tal.* **Artigo 37.o - Direito de preferência.** *1 — Os proprietários, o Estado, as Regiões Autónomas e os municípios gozam, pela ordem indicada, do direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento de bens classificados ou em vias de classificação ou dos bens situados na respectiva zona de protecção. 2 — É aplicável ao direito de preferência previsto neste artigo o disposto nos artigos 416.o a 418.o e 1410.o do Código Civil, com as necessárias adaptações. 3 — O disposto no presente artigo não prejudica os direitos de preferência concedidos à Administração Pública pela legislação avulsa.*

<sup>22</sup> A Lei nº 54/2005 de 15 de Novembro que estabelece a titularidade dos recursos hídricos. Teor do artigo 16º: **Artigo 16.o - Constituição de propriedade pública sobre parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas.** *1 — Em caso de alienação, voluntária ou forçada, por acto entre vivos, de quaisquer parcelas privadas de leitos ou margens públicos, o Estado goza do direito de preferência, nos termos dos artigos 416.o a 418.o e 1410.o do Código Civil, podendo a preferência exercer-se, sendo caso disso, apenas sobre a fracção do prédio que se integre no leito ou na margem. 2 — O Estado pode proceder à expropriação por utilidade pública de quaisquer parcelas privadas de leitos ou margens públicos sempre que isso se mostre necessário para submeter ao regime da dominialidade pública todas as parcelas privadas existentes em certa zona. 3 — Os terrenos adquiridos pelo Estado de harmonia com o disposto neste artigo ficam automaticamente integrados no seu domínio público.*

<sup>23</sup> Decreto-Lei nº 294/2009, de 13 de Outubro (regula o arrendamento rural dos tipos agrícola, florestal e de campanha). Teor do artigo 31.º: **Artigo 31.º - Direito de preferência.** *1 — Quando a cessação do contrato de arrendamento ocorra, por causa não imputável ao arrendatário, este goza do direito de preferência nos contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos seguintes. 2 — No caso de venda ou dação em cumprimento de prédios que sejam objecto de arrendamento agrícola ou florestal, aos respectivos arrendatários cujo contrato vigore há mais de três anos, assiste o direito de preferirem na transmissão. 3 — O direito de preferência do arrendatário previsto no número anterior caduca, perante o exercício do mesmo direito, por co-herdeiro ou comproprietário. 4 — Sempre que o arrendatário exerça o direito de preferência referido no n.º 2, tem de explorar o prédio, ou no caso de ser pessoa colectiva, por si ou sociedade do mesmo grupo empresarial, como seu proprietário durante, pelo menos, cinco anos, salvo caso de força maior, devidamente comprovado. 5 — Em caso de inobservância do disposto no número anterior, o adquirente fica obrigado a pagar ao anterior proprietário o valor equivalente ao quintuplo da última renda vencida e a transmitir a propriedade ao preterido com o exercício da preferência, se este o desejar, pelo preço de aquisição do prédio. 6 — No caso do exercício judicial do direito consagrado no n.º 2, o preço é pago ou depositado dentro de 30 dias após o trânsito em julgado da respectiva sentença, sob pena de caducidade do direito e do arrendamento. 7 — Ficam isentas do pagamento de Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) todas as transmissões onerosas de prédios rústicos a favor dos respectivos arrendatários, desde que exista contrato escrito há pelo menos três anos, e o mesmo seja do conhecimento dos serviços de finanças da área de residência do senhorio ou da sede da pessoa colectiva.*

Ainda de salientar o direito de preferência dos proprietários de prédios rústicos ou mistos incluídos numa área de Reserva Agrícola Nacional – RAN –, na alienação ou dação em cumprimento de prédios rústicos ou mistos confinantes, nos termos previstos no artigo 26º do Decreto-Lei nº 73/2009, de 31 de Março de 2009 (que aprovou o novo regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas e não permitidas, sendo as áreas da RAN obrigatoriamente identificadas a nível municipal nas plantas de condicionantes dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal)<sup>24</sup>.

De não menos importância e a merecer aqui referência é o direito de preferência atribuído ao Estado, autarquias e demais pessoas colectivas de direito público, no caso de indicação inexacta do preço ou sua simulação, previsto no artigo 55º do Código do IMT. De igual direito beneficiam aquelas entidades públicas nos termos previstos no artigo 70º do Código Imposto de Selo, nos trespasses de estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, relativamente ao imposto de selo.

Também a legislação que estabelece o procedimento de classificação dos imóveis de interesse cultural e que obriga à comunicação prévia da alienação, da constituição de qualquer direito real de gozo ou dação em pagamento, bem como de transmissão por herança ou legado de todos os imóveis em vias de classificação (assim considerados a partir da notificação da decisão de abertura do procedimento de classificação ou da publicação do respectivo anúncio)<sup>25</sup>.

Certamente não se esgotam aqui todas as disposições relativas ao exercício do direito legal de preferência. Também não é essa a pretensão deste modesto trabalho, cujo intuito é o de alertar e dar a conhecer as mais relevantes ou importantes.

<sup>24</sup> Decreto-Lei nº73/2009 de 31 de Março de 2009 (aprovou o novo regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional). Teor do artigo 26.º: **Artigo 26.º - Direito de preferência.** 1 — *Sem prejuízo dos direitos de preferência estabelecidos no Código Civil e em legislação complementar, os proprietários de prédios rústicos ou mistos incluídos numa área da RAN gozam do direito de preferência na alienação ou dação em cumprimento de prédios rústicos ou mistos confinantes.* 2 — *Os proprietários dos prédios rústicos ou mistos inseridos na RAN que os pretendam vender, comunicam por escrito a sua intenção aos confinantes que podem exercer o seu direito nos termos dos artigos 416.º a 418.º do Código Civil.* 3 — *No caso de violação do prescrito nos números anteriores é aplicável o disposto no artigo 1410.º do Código Civil, excepto se a alienação ou dação em cumprimento tiver sido efectuada a favor de um dos preferentes.*

<sup>25</sup> Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda. (O regime previsto no presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos em curso de classificação de bens imóveis em que ainda não tenha sido realizada a audiência prévia dos interessados.) **Nº 2 do art.º 14º** *Um bem imóvel em vias de classificação fica ao abrigo, designadamente:* d) *Do dever de comunicação prévia da alienação, da constituição de outro direito real de gozo ou de dação em pagamento, nos termos do n.º 1 do artigo 36.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro;* e) *Do dever de comunicação da transmissão por herança ou legado, nos termos do n.º 2 do artigo 36.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro;* **Artigo 49.º - Divulgação e comunicação da decisão final do procedimento de definição de zona de protecção especial.** 1 — *A decisão final de fixação de zona especial de protecção é divulgada nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 32.º* 2 — *O IGESPAR, I. P., (agora DGPC, Direcção-Geral do Património Cultural) comunica à conservatória do registo predial competente os bens imóveis ou grupos de bens imóveis na situação referida na subalínea iv) da alínea c) do n.º 1 do artigo 43.º, para efeitos do previsto nos artigos 38.º e 39.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.*

De importância fundamental, é a possibilidade de os solicitadores e advogados, bem como todas as restantes entidades com competência para realizar documentos particulares autenticados, poderem consultar em sítio da Internet a informação relativa à manifestação da intenção de exercício do direito legal de preferência devida pelo Estado, Regiões Autónomas, municípios, outras pessoas colectivas públicas ou empresas públicas<sup>26</sup>. A ausência de manifestação expressa da intenção de exercer esse direito, pelas referidas entidades, no prazo de 10 dias a contar da data de inscrição dos elementos essenciais do negócio determina a caducidade desse direito, independentemente do prazo legal para o exercício do direito de preferência pela legislação específica de cada caso.

Portanto, é aconselhada a utilização deste meio de publicitar a manifestação do exercício do direito legal de preferência que é aplicável a todas as referidas entidades e a todos os direitos que por lei lhes sejam atribuídos nos termos gerais, tendo como única exceção, com um regime especial, as alienações de imóveis abrangidos pelo regime previsto no D.L. n.º135/2004 de 3 de Junho, na redação dada pelo D.L. n.º 54/2007, de 12 de Março (PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação).

### 2.3. Deveres de verificação, comunicação ou participação de natureza administrativa

Existem diversas disposições de natureza administrativa que impõem ao solicitador e advogado, nesta sua actividade de certificador e autenticador, uma verificação prévia de determinados requisitos, que, a não serem satisfeitos, impedem a realização do ato, nomeadamente, a verificação da existência de autorizações ou licenças camarárias.

Por exemplo, a verificação prévia da existência de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios, aquando da celebração de quaisquer actos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos, conforme o determina o artigo 54.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro de 1995 (que regula o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal – AUGI, na versão dada pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto de 2003)<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> Essa possibilidade foi atribuída às entidades com competência para realizar documentos particulares autenticados pela Portaria 1535/2008, de 30 de Dezembro. Já antes estava disponível para os serviços com competência para a realização dos procedimentos especiais de aquisição, oneração e registo de imóveis, através dos artigos 18.º e 19.º do D.L. 263-A/2007, de 23 de Julho, posteriormente regulado pela Portaria n.º 794-B/2007, de 30 de Dezembro.

<sup>27</sup> Lei n.º91/95 de 02 de Setembro de 1995 (redação dada pela Lei n.º64/2003 de 23/08). Teor do artigo 54.º: **Artigo 54.o - Medidas preventivas.** 1 — *A celebração de quaisquer actos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.* 2 — *O parecer previsto no número anterior só pode ser desfavorável com fundamento em que o acto ou negócio visa ou dele*

Importa aqui realçar as exigências impostas pelo regime jurídico da urbanização e edificação, nomeadamente no art.º 49.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro de 1999<sup>28</sup>, relativamente às primeiras transmissões de imóveis construídos em lotes de terrenos urbanizados ao abrigo deste decreto-lei, na obrigatoriedade de exibição de certidão camarária comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão comprovativa da existência de caução suficiente para garantir as obras de urbanização. Também a realização de operações urbanísticas, nomeadamente as operações de loteamento, depende de prévia licença administrativa, nos termos previstos neste diploma. Nos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou divisão de prédios rústicos deverá advertir-se as partes intervenientes de que devem comunicar o acto praticado à câmara municipal do local da situação dos prédios, no prazo de 20 dias (art.º 50º do referido decreto-lei).

A existência da ficha técnica da habitação, na aquisição de propriedade (a título oneroso) de prédio ou fracção destinada à habitação, deve ser certificado previamente e identificada com data de entrada no correspondente município e sua entrega ao comprador. Existindo ficha técnica, a referida verificação e menção é extensível a futuras transmissões, pelo que deverá ser mantida pelo proprietário. Aquela ficha técnica deve ainda ser facultada ao arrendatário antes da celebração do contrato de arrendamento para habitação. Conforme previsto nos artigos 9º, 17º e 18º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março (só exigível para prédios cuja licença foi requerida ou emitida após 30 de Março de 2004).

Outra exigência importantíssima é a da apresentação de prova da existência de autorização de utilização, nos actos de transmissão da propriedade de prédios urbanos ou suas fracções autónomas, conforme previsto no artigo 1º do Decreto-Lei n.º 281/99, de 26 de Julho<sup>29</sup> (que estabelece a disciplina

---

*resulta parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana. 3 — O parecer é emitido no prazo de 45 dias, entendendo-se a sua omissão como parecer favorável. 4 — São nulos os actos ou negócios jurídicos celebrados em violação do disposto no n.º 1 do presente artigo, tendo também a câmara municipal legitimidade para promover a respectiva declaração judicial.*

<sup>28</sup> Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro de 1999 (regime jurídico da urbanização e edificação – redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 04/09). Teor do artigo 49.º: **Artigo 49.º - Negócios jurídicos.** 1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte, direta ou indiretamente, a constituição de lotes nos termos da alínea i) do artigo 2.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 6.º e 7.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, devem constar o número do alvará ou da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial. 2 - Não podem ser realizados actos de primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis sem que seja exibida, perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 54.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização. 3 - Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos dos artigos 84.º e 85.º, os actos referidos no número anterior podem ser efectuados mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projectos aprovados. 4 - A exibição das certidões referidas nos n.os 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n.os 289/73, de 6 de Junho, e 400/84, de 31 de Dezembro.

<sup>29</sup> Decreto-Lei n.º 281/99 de 26 de Julho. (Redação dada pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04/07). Teor do artigo 1º: **Artigo 1.º - Apresentação da licença de utilização.** 1 - Não podem ser realizados actos que envolvam a transmissão da propriedade de prédios urbanos ou de suas fracções autónomas sem que se faça prova da existência da correspondente autorização de utilização, perante a entidade que celebrar a escritura ou autenticar o documento particular. 2 - Nos actos de transmissão de imóveis é feita sempre menção do alvará da autorização de

aplicável à exigência de apresentação de licença de construção ou de utilização na celebração de actos de transmissão da propriedade de prédios urbanos). De notar que a apresentação é dispensada se a existência estiver anotada no registo predial, sendo uma das medidas de simplificação de formalidades.

Aquela exigência de prova da existência de licença de utilização ou de construção é ainda exigível pelo Código Civil (art.º 410º), relativamente aos contratos de promessa de celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fracção dele, construído, em construção ou a construir, aquando do reconhecimento das assinaturas. Portanto, o solicitador ou advogado, quando lhe seja presente um contrato de promessa nas referidas condições, deverá certificar-se da existência da respectiva licença, fazendo constar no contrato ou documento de certificação que exarar os dados relativos a essa licença.

#### 2.4. Deveres e obrigações de verificação, declarativas, de comunicação ou participação de natureza fiscal

A exigência da verificação prévia de formalidades de natureza fiscal decorre imediatamente do artigo 25º do Decreto-Lei nº 116/2008, de 04 de Julho<sup>30</sup>. São formalidades que, a não serem satisfeitas, impedem a realização do acto (ver adiante a nulidade dos actos).

A exigência do cumprimento prévio das formalidades fiscais não é só relativo aos negócios jurídicos ou contratos que titulem actos sujeitos a registo predial, ela é extensiva a todos os restantes contratos ou actos em que o solicitador ou advogado intervenha, nomeadamente aqueles que estejam previstos na tabela geral do Imposto de Selo e Código do Imposto de Selo (conforme consta no nº 3 do art.º 25 do DL 116/2008), bem como no Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (ver nº 5 do art.º 49 do CIMI). Efetivamente, existem outros documentos ou contratos para

---

*utilização, com a indicação do respectivo número e data de emissão, ou da sua isenção. 3 - Nos prédios submetidos ao regime da propriedade horizontal, a menção deve especificar se a autorização de utilização foi atribuída ao prédio na sua totalidade ou apenas à fracção autónoma a transmitir. 4 - A apresentação de autorização de utilização nos termos do n.º 1 é dispensada se a existência desta estiver anotada no registo predial e o prédio não tiver sofrido alterações.*

<sup>30</sup> Decreto-Lei nº 116/2008, de 04 de Julho. (Adota medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos). Teor do artigo 25º: **Artigo 25.º - Procedimento tributário.** 1 — Os documentos particulares, referidos no artigo anterior, não podem ser autenticados enquanto não se encontrar pago ou assegurado o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e o imposto do selo liquidados. 2 — Deve constar do termo de autenticação o valor dos impostos e a data da liquidação, ou a disposição legal que prevê a sua isenção. 3 — As entidades com competência para a autenticação de documentos particulares devem assegurar, sempre que procedam à autenticação de um documento que titule actos e contratos previstos no Código do Imposto de Selo, com excepção dos previstos na verba 1.2 da tabela geral anexa a este Código, que a liquidação desse imposto seja efectuada nos prazos, nos termos e nas condições definidas no artigo 22.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

reconhecer assinatura ou elaborar termo de autenticação que, embora não sejam sujeitos a registo, estão sujeitos a pagamento de imposto. O Código do Notariado, no n.º 4 do seu artigo 157.º, bem como no seu artigo 190.º, também exige do notário a cobrança dos impostos (pese embora o n.º 2 deste último não estar actualizado).

A título de exemplo, vamos referir alguns dos casos mais usuais sujeitos a imposto de selo:

- O contrato de arrendamento e subarrendamento está sujeito a imposto de selo, previsto na verba 2 da TGIS;
- O trespasse de estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, que está sujeito a imposto de selo, previsto na verba 27.1 da TGIS;
- O mútuo, independentemente da forma (ver art.º 1143.º do CC), quando não exista intervenção de instituições de crédito ou equiparadas (porque, se houver, passam a ser estas os sujeitos passivos do imposto), está sujeito a imposto de selo previsto na verba 17.1 da TGIS (ex.: mútuo entre particulares);
- Também as garantias das obrigações, como por exemplo, a caução, a fiança, o penhor, etc. (previsto na verba 10 da TGIS).

Apenas uma breve referência relativamente às procurações, as quais não estão sujeitas a imposto de selo, o mesmo acontecendo com as forenses<sup>31</sup>.

Relativamente a alguns exemplos sujeitos a IMT, podemos referir:

- O arrendamento com cláusula que transfira a propriedade a favor do arrendatário depois de pagas as rendas acordadas, bem como o arrendamento ou subarrendamento com duração superior a trinta anos<sup>32</sup> (podendo ser ainda sujeito a registo – ver alínea m) do n.º 1 do artigo 2.º do C. Reg. Predial), sujeitos a IMT por imposição do disposto nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 2.º do CIMT.
- Os contratos de promessa de compra e venda com cláusula de cessão da posição contratual do promitente adquirente a favor de terceiro, bem como a cessão da posição no exercício autónomo do direito referido, estão sujeitos ao pagamento prévio de IMT, conforme previsto nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º do CIMT e ainda especialmente previsto no artigo 49.º, (última parte) do CIMT,

---

<sup>31</sup> As procurações e substabelecimentos forenses têm tido um tratamento legislativo diferenciado, relativamente às restantes. Além da abolição do reconhecimento da assinatura em substabelecimentos (DL 342/91 de 14/09 e DL 47/92 de 04/04) foi também a intervenção notarial dispensada nas procurações para o exercício do patrocínio judiciário, devendo neste caso o mandatário verificar e certificar a existência dos poderes necessários (DL 267/92 de 28/11). Também são considerados, para efeitos de Imposto de Selo, como meros documentos particulares não sujeitos a imposto (ver despacho de 15 de Abril de 2009, do Director Geral da Direcção Geral dos Impostos, divulgado pela circular n.º8/2009).

<sup>32</sup> Sem prejuízo do disposto no artigo 1025.º do Código Civil: **Artigo 1025.º (Duração máxima)** *A locação não pode celebrar-se por mais de trinta anos; quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite.*

independentemente do tipo de reconhecimento ou autenticação a que sejam sujeitos. Ainda que não estivesse especialmente previsto, o facto de ser um acto sujeito a imposto e ser presente para reconhecimento de assinatura obriga o solicitador ou advogado a exigir a liquidação prévia do IMT, por implícito nas alterações introduzidas pela Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro (Orçamento do Estado para 2009), e nomeadamente no n.º 5 e 6 do art.º 49º do CIMT.

A data da liquidação e o valor do imposto pago ou a disposição legal que prevê a sua isenção, bem como o número do DUC e serviço emitente (já previsto no artigo 46º do Código do Notariado), devem constar expressamente do termo de autenticação (conforme determina o n.º 2 do artigo 25º do DL 116/2008 – ver *nota 30*).

A obrigação da verificação prévia do pagamento dos impostos ou da prova da sua isenção, bem como a menção ao seu comprovativo, está igualmente prevista nos referidos códigos fiscais, nomeadamente no artigo 22º (que estipula que a liquidação do IMT precede o acto ou facto translativo dos bens) e no artigo 49º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, que ainda sujeita a obrigações de colaboração, como as declarativas<sup>33</sup> (de comunicação ou participação). Efectivamente, quando seja devido IMT, além de não ser permitido autenticar documento particular sem o comprovativo da cobrança ou isenção do imposto, deverá ser feita menção, no termo de autenticação, desse comprovativo ou do comprovativo da isenção, bem como deverá promover o arquivo dos respetivos originais (n.ºs 1 e 3 do art.º 49º do CIMT).

---

<sup>33</sup> Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis. Teor do artigo 49.º (*redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 238/2006, de 20 de Dezembro e Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro de 2008*): **Artigo 49.º - Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades.** 1 - Quando seja devido IMT, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais, bem como as entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem actos ou contratos sujeitos a registo predial, não podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares ou autenticar documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis; nem proceder ao reconhecimento de assinaturas nos contratos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, sem que lhes seja apresentado o extracto da declaração referida no artigo 19.º acompanhada do correspondente comprovativo da cobrança, que arquivarão, disso fazendo menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão. 2 - Caso se alegue extravio, os referidos documentos podem ser substituídos, conforme os casos, por certidão ou fotocópia autenticada, passada pelos serviços emitentes dos documentos originais. 3 - Havendo lugar a isenção, as entidades referidas no n.º 1 devem averbar a isenção e exigir o documento comprovativo que arquivam.

4 - As entidades referidas no n.º 1 devem submeter, até ao dia 15 de cada mês, à Direcção-Geral dos Impostos, em suporte electrónico, os seguintes elementos: a) Uma relação dos actos ou contratos sujeitos a IMT, ou dele isentos, efectuados no mês antecedente, contendo, relativamente a cada um desses actos, o número, data e importância dos documentos de cobrança ou os motivos da isenção, nomes dos contratantes, artigos matriciais e respectivas freguesias, ou menção dos prédios omissos; b) Cópia das procurações que confiram poderes de alienação de bens imóveis em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante o representado deixe de poder revogar a procuração, bem como dos respectivos substabelecimentos, referentes ao mês anterior; c) Cópia das escrituras ou documentos particulares autenticados de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis. 5 - A obrigação a que se refere o número anterior compete também às entidades e profissionais que autenticarem documentos particulares, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, ou reconheçam as assinaturas neles apostas. 6 - São solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto os notários que celebrem escrituras públicas e as pessoas que, por qualquer outra forma, intervenham nos documentos particulares autenticados, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, desde que tenham colaborado na falta de liquidação ou arrecadação do imposto ou, na data daquela intervenção, recepção ou utilização, não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento ou da isenção, se for caso disso.

Também o Código do Imposto de Selo impõe aos profissionais que autentiquem documentos particulares, relativamente aos actos, contratos e outros factos em que sejam intervenientes ou documentos que lhes sejam apresentados para qualquer efeito legal (conforme alíneas a) e n) do n.º 1 do art.º 2.º do CIS), a competência para a liquidação do Imposto de Selo que deverá ser prévia ao acto, a não ser nos actos ou contratos previstos na verba 1.1 (aquisição onerosa ou por doação do direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito sobre imóveis, etc.) em que se aplicam as regras contidas no CIMT (n.º 4 do art.º 23.º do CIS), com liquidação prévia pela administração fiscal ou a liquidação *a posteriori* nos actos ou contratos sujeitos simultaneamente à verba 1.1 e à 1.2 da Tabela Geral do Imposto de Selo (n.º 5 do art.º 23.º do CIS). O valor do imposto de selo e a data da sua liquidação deverá ser igualmente mencionado nos documentos a ele sujeitos (ver n.º 6 do art.º 23.º do CIS). O próprio Código do Notariado, no n.º 4 do seu artigo 157.º, impõe que não é permitido o reconhecimento em documentos não selados ou se, beneficiando de isenção, não conste a disposição que o isenta<sup>34</sup>.

Portanto, além da referida obrigação de verificação do pagamento dos impostos ou da sua isenção, deverá o solicitador, se o acto for sujeito a imposto de selo e não tiver de ser obrigatoriamente liquidado previamente (ou não tiver que ser obrigatoriamente liquidado *a posteriori*) pelos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, liquidar o imposto devido, conforme prevê o n.º 1 do art.º 23.º, conjugado com o n.º 1, alínea a), do art.º 2.º do Código do Imposto do Selo.

A não verificação prévia do pagamento ou garantia de estar assegurado ou da sua isenção, constituirá o solicitador ou advogado, bem como todas entidades que autentiquem documentos ou intervenham em actos ou contratos, solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento dos impostos de Selo e de IMT, desde que tenham colaborado na falta de liquidação ou não tenham exigido documento comprovativo do pagamento ou isenção, bem como não tenham exigido a menção no documento do valor e data da liquidação (n.º 6 do art.º 49 do CIMT – *ver nota 33* – e n.º 1 e n.º 2 do art.º 42.º do CIS).

Como já se referiu, existem ainda outras obrigações de cooperação, as declarativas, de participação ou comunicação, exigíveis nomeadamente:

- As previstas no n.º 4 do art.º 49.º do CIMT (conjugado com o n.º 5 do mesmo artigo - *ver nota 33*), que impõe o dever de submeter em suporte eletrónico à Autoridade Tributária, até ao dia 15 de cada mês, uma relação dos actos ou contratos sujeitos a IMT ou dele isentos, efectuados no mês anterior (ver ainda artigo 186.º do Código do Notariado).

---

<sup>34</sup> Teor do n.º4 do artigo 157.º do Código do Notariado: *4 - Não é permitido o reconhecimento de assinaturas em documentos não selados que titulem actos ou contratos abrangidos pela Tabela Geral do Imposto do Selo, mas que beneficiem de isenção ou redução do imposto, se no documento não estiver mencionada a disposição legal que confere o benefício.*

- Ainda o dever de submeter cópia de documentos particulares autenticados de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis [alínea c) do n.º 4 do art.º 49 do CIMT]<sup>35</sup>.

- As obrigações também exigíveis por outras disposições, como a do artigo 123.º do Código do IRS, que obriga a enviarem à Direcção-Geral dos Impostos, até dia 10 de cada mês, uma relação dos actos praticados no mês anterior e que sejam susceptíveis de produzir rendimentos sujeitos a IRS.

- O Código do Imposto de Selo, no n.º 1 do seu artigo 63.º, ao aplicar, com as necessárias adaptações, as normas contidas nos artigos 48.º a 54.º do CIMT às transmissões gratuitas, também obriga ao envio de relação dos actos praticados tendo por objecto transmissões gratuitas de bens imóveis bem como de cópia dos respectivos documentos particulares.

Apesar das divisões de coisa comum e de partilhas [alínea c) do n.º 4 do art.º 49.º do CIMT], bem como dos actos praticados tendo por objecto transmissões gratuitas de bens imóveis (n.º 1 do artigo 63.º do CIS), serem sujeitas à obrigação da remessa à administração fiscal de cópia dos respetivos documentos particulares autenticados, não dispensa o dever da sua inclusão, juntamente com todas as restantes obrigações declarativas atrás referidas, na declaração a submeter em suporte eletrónico à Autoridade Tributária através do modelo oficial (declaração modelo n.º 11)<sup>36</sup>, por transmissão eletrónica de dados, via internet, depois do preenchimento de formulário *on-line* ou submissão de aplicação eletrónica (após entrar com o perfil adequado no sítio das Finanças [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt)).

Embora os prazos fixados para a participação ou envio do Modelo 11 seja distinto no n.º 4 do art.º 49.º do CIMT (até dia 15 de cada mês) e no artigo 123.º do Código do IRS (até dia 10 de cada mês), é prática corrente submeter a relação dos actos até dia 10 de cada mês.

Após a submissão do primeiro Modelo 11, o solicitador ou advogado terá de passar a apresentar mensalmente aquele modelo, mesmo que não efectue ou intervenha nesse período em qualquer acto, contrato ou documento particular autenticado, abrangido pelas referidas disposições, cumprindo assim a sua obrigação declarativa. A administração fiscal, após receber a primeira declaração, assume que o

---

<sup>35</sup> Não se refere aqui o disposto na alínea b) do n.º 4 do art.º 49 do CIMT, em virtude de entendermos que as procurações conferidas também no interesse de procurador ou de terceiro, ou seus substabelecimentos, apenas podem ser lavradas por instrumento público. Logo só aplicável aos notários. Efetivamente o n.º 2 do art.º 116 do Código do Notariado (articular com n.º 2 do art.º 104 do C.N.) assim o prevê e não foi publicado nenhum diploma que o tenha alterado. Aquelas procurações são vulgarmente conhecidas por procurações “irrevogáveis”, por não poderem ser revogadas sem o acordo do interessado, salvo ocorrendo justa causa, - que deverá ser judicialmente determinada - conforme n.º 3 do art.º 265 do Código Civil.

<sup>36</sup> Portaria n.º 975/2004, de 3 de Agosto, que aprovou o modelo para cumprimento da obrigações declarativas, previstas em diversas disposições do CIRS, CIMT e CIS, a efetuar através de transmissão eletrónica de dados.

profissional passou e pretende exercer as novas competências que lhe foram atribuídas pelo DL 116/2008, de 04/07.

Para além daquelas obrigações declarativas, passarão a ficar vinculados a outras obrigações fiscais. Desde logo, à obrigação da declaração de pagamento do imposto de selo liquidado, nos actos, contratos ou documentos particulares autenticados em que interveio<sup>37</sup>, pelo selo que eventualmente liquide e devido, segundo a verba correspondente ao ato praticado (*ver os exemplos dados em 1, 3º parágrafo*).

Ficam ainda vinculados a apresentar declaração anual discriminativa do Imposto de Selo liquidado no ano anterior (artigo 52º do CIS), em anexo à declaração de informação contabilística e fiscal prevista no art. 113º do Código do IRS e art. 113º do Código do IRC, independentemente de terem ou não contabilidade organizada.

Em função de ter ou não contabilidade organizada, assim deve ser definido o modo como deve ser organizada a contabilidade relativa ao Imposto de Selo, bem como o registo das operações e actos realizados e sujeitos a Imposto de Selo, devendo ser conservados os documentos em arquivo durante dez anos.

## **2.5. Deveres de verificação, comunicação ou participação de natureza diversa**

Existem deveres de verificação diversos, em função de cada contrato ou acto em que o solicitador ou advogado intervenha, pelo que só serão aqui referidos alguns a título de exemplo.

Eles encontram-se dispersos por vários diplomas, pelo que deverá ser feito um estudo prévio cuidado, em função da forma de intervenção e do contrato ou do acto praticado.

- O dever de verificação e a certificação da existência da ficha técnica da habitação para a aquisição de propriedade (a título oneroso) de prédio ou fracção destinada à habitação, bem como da sua entrega ao comprador. Também nos contratos de arrendamento deve ser facultado ao arrendatário o acesso à ficha técnica da habitação, conforme o previsto no Decreto-Lei nº 68/2004, de 25 de Março.

- O dever de verificação e de mencionar se o negócio jurídico sobre bem imóvel foi objecto de intervenção de mediador imobiliário, conforme determina a Lei nº 15/2013 de 08 de Fevereiro, com

---

<sup>37</sup> Portaria nº 523/2003 de 4 de Julho que aprovou o modelo da declaração de pagamento do Imposto de selo (além de outros) através de transmissão eletrónica de dados.

indicação, em caso afirmativo, da respectiva denominação social e número de licença ou registo, bem como a advertência das consequências penais previstas no seu n.º 3 do art.º 40º a que os intervenientes ficam sujeitos, devendo ser exarado o que as partes houverem declarado.

- O dever de comunicação dos solicitadores e advogados das operações suspeitas de branqueamento de capitais de proveniência ilícita, respetivamente, ao bastonário da Ordem dos Solicitadores e ao bastonário da Ordem dos Advogados, cabendo a estas entidades a comunicação, pronta e sem filtragem, ao Procurador Geral da República e à Unidade de Informação Financeira (art.º 16º e nº 1 do art.º 35º da Lei nº25/2008, de 05/06). Tal dever é-lhe, nestas novas competências, especialmente aplicável.

- O dever de comunicação ao director-geral dos impostos (em ordem ao combate ao planeamento fiscal abusivo), dos esquemas ou actuações de planeamento fiscal, em que estejam implicadas vantagens fiscais respeitantes, por qualquer modo, aos impostos sobre o rendimento, sobre a despesa e sobre o património e selo, propostos a clientes ou outros interessados a qualquer título, com ou sem remuneração, conforme previsto no Decreto-Lei nº 29/2008 de 25 de Fevereiro<sup>38</sup>.

- Também o Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de Agosto, que visa assegurar e promover a melhoria do desempenho energético dos edifícios, através do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), determinou na alínea b) do nº 2 do artigo 5º, que relativamente aos edifícios existentes, deve ser consignado no contrato de compra e venda ou locação o número do certificado ou pré-certificado SCE (ou comunicar à ADENE a inexistência, conforme n.º3 do referido artigo).

## 2.6. Deveres de verificação da conformidade com a lei notarial – em geral

A aplicação das normas do Código do Notariado às entidades competentes<sup>39</sup>, nomeadamente aos solicitadores e advogados, pode entender-se como resultante ainda do conteúdo do disposto na alínea d) do nº 1 e do nº 3 do artigo 3º daquele código<sup>40</sup>, que considera que desempenham funções notariais, excepcionalmente, as entidades a quem a lei atribua, em relação a certos actos, a competência notarial.

---

<sup>38</sup> Entretanto, por despacho nº 11873/2009, do Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, veio ser esclarecido o seguinte: *Podendo revelar -se complexa a avaliação da predominância da vantagem fiscal nos esquemas de planeamento, porque envolve a estimativa de resultados futuros, esclarece -se o seguinte: a) Nos casos em que o esquema se destine a ser adoptado por um número indeterminado de utilizadores deve ser sempre comunicado; b) Quando o esquema se destine a um utilizador específico deve ser comunicado sempre que se verifique uma vantagem fiscal estimada indeterminada ou superior a € 100 000.*

<sup>39</sup> Ver nota nº 11 sobre a aplicação subsidiária do Código do Notariado, por determinação do nº 1 do art.º 24º do DL 116/2008, aos documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial.

<sup>40</sup> Teor do art.º 3.º do Código do Notariado: **Artigo 3.º - Órgãos especiais.** 1 - *Excepcionalmente, desempenham funções notariais: (...)* d) *As entidades a quem a lei atribua, em relação a certos actos, a competência dos notários.* 2 - *Em caso de calamidade pública podem*

Portanto, sempre que a lei atribua a qualquer entidade, relativamente a determinados actos, a competência dos notários, será aplicável a lei notarial para regular esses atos.

Também, se as funções são consideradas como notariais, não só por lhes ser exigível as normas da lei notarial, mas também por serem actos concomitantemente praticados pelos notários, aplica-se o Código do Notariado com as necessárias adaptações (mesmo que a legislação que atribua competências ao solicitador ou advogado não seja mencionada expressamente a aplicabilidade da lei notarial).

Já as competências anteriormente atribuídas aos solicitadores e advogados, em especial para os reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, autenticar documentos particulares, certificar (ou fazer e certificar) traduções de documentos, obrigavam à verificação da conformidade com a lei notarial e demais legislação, para além da verificação de outros pressupostos legais, tais como a validade, a competência e a capacidade.

Há legislação que expressamente determina a verificação da conformidade com a lei notarial<sup>41</sup>, e, pese embora essa referência expressa não conste em todos os diplomas, ela não poderá deixar de ser verificada e aplicada, pois trata-se de funções notariais que a lei atribuiu a outras entidades, sendo por isso aplicável, como já se referiu, a alínea d) do n.º 1 do art.º 3.º do Código do Notariado.

Por exemplo, o Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de Março, que atribuiu competências a diversas entidades, designadamente aos solicitadores e advogados, para certificar a conformidade de fotocópias com os documentos originais que lhes sejam apresentados (conferência de fotocópias)<sup>42</sup>, bem como extrair fotocópias dos originais que lhes sejam presentes para certificação (públicas-formas)<sup>43</sup>, embora não faça referência expressa à verificação de conformidade com a lei notarial, não há dúvida de que se trata de funções notariais reguladas nos artigos 171.º e 171-A do Código do Notariado, pelo que deverá atender-se o que a lei notarial dispõe e lhe for aplicável.

Já o Decreto-Lei n.º 237/2001, de 30 de Agosto, ao atribuir competências para fazer reconhecimentos com menções especiais por semelhança, obriga expressamente a respeitar os termos previstos no Código do Notariado. Embora não o faça relativamente à certificação de traduções de documentos (ou tradução

---

*desempenhar todos os actos da competência notarial quaisquer juizes ou sacerdotes e, bem assim, qualquer notário, independentemente da área de jurisdição do respectivo serviço. 3 - Os actos praticados no uso da competência de que gozam os órgãos especiais da função notarial devem obedecer ao preceituado neste Código, na parte que lhes for aplicável.*

<sup>41</sup> Ver referência expressa ao Código do Notariado como lei reguladora do ato, no art.º 5.º do DL 237/2001, de 30/08, no n.º 1 do art.º 38.º do DL 76-A/2006, de 29 de Março, e n.º 1 do art.º 24.º do DL 116/2008, de 04/07.

<sup>42</sup> Entendido como conferência de fotocópias em virtude de tanto a fotocópia como o original do documento lhes serem presentes para certificar, conforme art.º 171-A do Código do Notariado.

<sup>43</sup> Entendido como a certificação de uma cópia por si extraída (extraída por fotocópia) de um documento original que lhe foi apresentado para o efeito, conforme o art.º 171.º do Código do Notariado.

e sua certificação), deverá igualmente neste caso atender-se ao disposto na lei notarial, onde estes actos se encontram regulados, designadamente nos art.ºs 172º, 44º e 40º do Código do Notariado.

De modo mais explícito dispôs o art.º 38º do DL 76-A/2006, de 29 de Março, ao referir expressamente na parte final do seu n.º 1 (*ver nota 7*) que os atos seguem os termos previstos na lei notarial.

Este diploma, de inovador, introduziu as competências para fazer reconhecimento presencial, autenticar documentos particulares e fazer depender a sua validade ao registo em sistema informático, porque as restantes competências já tinham sido concedidas pelo DL 237/2001, de 30 de Agosto. Portanto, a transposição das competências anteriormente concedidas para este novo diploma, acabou por esvaziar de conteúdo o DL 237/2001, relativamente a esta matéria.

Aquele art.º 38º sofreu, entretanto, alterações, introduzidas pelo artigo 19º do Decreto-Lei 8/2007, de 17 de Janeiro. Estas alterações, de inovador, introduziram as competências para certificar a conformidade de documentos electrónicos com os documentos originais, em suporte de papel bem como proceder à digitalização dos originais que lhes sejam apresentados para certificação<sup>44</sup>, porque as restantes competências introduzidas já tinham sido concedidas pelo DL 28/2000, de 13 de Março.

O art.º 38 do D.L. 76-A/2006, ao introduzir a competência específica para autenticar documentos particulares, veio a permitir que a partir de 01 de Janeiro de 2009<sup>45</sup>, os solicitadores e advogados (e outras entidades) possam elaborar um título, agora admitido como forma alternativa à escritura pública em muitos negócios jurídicos, o “documento particular autenticado”.

A validade dos referidos actos depende de registo informático, cuja exigência foi introduzida pelo n.º 3 do art.º 38 do DL 76-A/2006 e posteriormente regulado pela Portaria 657-B/2006, de 29/06<sup>46</sup>, tendo a plataforma informática sido disponibilizada pelas respectivas ordens profissionais (sendo, para os solicitadores, a entrada na aplicação ROAS disponível no *site* [www.solicitador.net](http://www.solicitador.net), e para os advogados, a entrada em “Registo de Autenticação e Certificações” no *site* [www.oa.pt](http://www.oa.pt), ambos na sua área restrita).

---

<sup>44</sup> Permitindo a submissão de documentos em suporte digital, nas diversas plataformas electrónicas, certificando a conformidade dos mesmos com os originais em suporte de papel.

<sup>45</sup> Data da entrada em vigor do Decreto-Lei 116/2008 de 04 de Julho, relativamente à forma dos atos de determinados negócios jurídicos relativos a bens imóveis.

<sup>46</sup> Portaria n.º 657-B/2006 de 29 de Junho: *Artigo 1.º - Registo informático. A validade dos reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, das autenticações de documentos particulares e da certificação, ou realização e certificação, de traduções de documentos nos termos previstos na lei notarial, efectuados por câmaras de comércio e indústria, reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de Outubro, advogados e solicitadores, depende de registo em sistema informático. Artigo 4.º - Execução do registo. 1— O registo informático é efectuado no momento da prática do acto, devendo o sistema informático gerar um número de identificação que é apostado no documento que formaliza o acto. 2— Se, em virtude de dificuldades de carácter técnico, não for possível aceder ao sistema no momento da realização do acto, esse facto deve ser expressamente referido no documento que o formaliza, devendo o registo informático ser realizado nas quarenta e oito horas seguintes.*

Convém aqui esclarecer que este registo em sistema informático é dispensado, para os documentos particulares autenticados, quando titulem actos sujeitos a registo predial, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 6.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro<sup>47</sup> (que regulamenta o depósito electrónico daqueles títulos e o pedido *on-line* do registo predial). Tal dispensa é compreensível de forma a evitar excessos de controlos e registos simultâneos.

## 2.7. Deveres de verificação da conformidade com a lei notarial – em especial

### 2.7.1. Impedimentos e segredo profissional

Relativamente à lei notarial, importa aqui alertar para a importância dos impedimentos aí previstos e impostas aos notários<sup>48</sup>. Embora possam surgir situações limite discutíveis, o solicitador ou advogado deverá recusar intervir em actos que verifique ter interesse directo ou possa comprometer a segurança e garantia de isenção e rigor.

As limitações e os impedimentos impostos aos notários são aplicáveis aos solicitadores e advogados, na sua função notarial de certificação, tradução, reconhecimentos e autenticação de documentos, havendo já jurisprudência nesse sentido<sup>49</sup>.

De igual forma, deverá entender-se o segredo profissional imposto na lei notarial, aplicável ao solicitador e ao advogado, relativamente à existência e conteúdo dos documentos particulares apresentados para reconhecimento ou autenticação ou aos elementos a ele confiados<sup>50</sup>, articulado com o segredo profissional imposto ao solicitador e ao advogado pelo seu Estatuto (sem prejuízo das necessárias adaptações relativamente aos contratos com actos sujeitos a registo predial, atento o fim do registo quanto à publicidade da situação jurídica dos imóveis, no que concerne aos interessados).

---

<sup>47</sup> Teor do n.º 2 do artigo 6.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro: **Artigo 6.º - Depósito electrónico.** 1 — *Compete à entidade que procede à autenticação do documento particular realizar o depósito electrónico.* 2 — *A promoção do depósito electrónico de documento particular autenticado que titule acto sujeito a registo predial dispensa o registo em sistema informático previsto na Portaria n.º 657 - B/2006, de 29 de Junho.*

<sup>48</sup> Art.º 5 do Código do Notariado. **Artigo 5.º - Casos de impedimento.** 1 - *O notário não pode realizar actos em que sejam partes ou beneficiários, directos ou indirectos, quer ele próprio, quer o seu cônjuge ou qualquer parente ou afim na linha recta ou em 2.º grau da linha colateral.* 2 - *O impedimento é extensivo aos actos cujas partes ou beneficiários tenham como procurador ou representante legal alguma das pessoas compreendidas no número anterior.* 3 - *O notário pode intervir nos actos em que seja parte ou interessada uma sociedade por acções, de que ele ou as pessoas indicadas no n.º 1 sejam sócios, e nos actos em que seja parte ou interessada alguma pessoa colectiva de utilidade pública a cuja administração ele pertença.*

<sup>49</sup> Nesse sentido, ver, a título de exemplo, o Acórdão da Relação de Évora de 07/07/2005, *Processo: 899/05-2*.

<sup>50</sup> Conforme o artigo 32º do Cód. do Notariado.

### 2.7.2. Atos passíveis de recusa – motivos

Para além de casos de impedimento, atrás referidos, o solicitador ou advogado, apoiado na observância da lei, deverá recusar a prática de um acto quando verifique que o mesmo é nulo ou quando tiver dúvidas sobre a capacidade ou concluir da incapacidade do interveniente; aliás, como já acontece com a actividade notarial<sup>51</sup>.

Já o não poderá recusar se o acto for anulável ou ineficaz.

Para o poder determinar, o solicitador ou advogado deverá analisar cuidadosamente o documento e verificar, nomeadamente:

- Se ele exprime a vontade real das partes;
- Se esse modo de exteriorização da vontade negocial é a forma que a lei impõe para esse acto; portanto,
- Da possibilidade física e jurídica do objeto; bem como
- Da sua licitude; e
- Se os sujeitos são determinados (ou determináveis – art.º 511 CC); e, ainda,
- Se cumpre todos os restantes requisitos legalmente exigíveis (ainda que em legislação avulsa)<sup>52</sup>.

Pois o objecto dos negócios jurídicos não deve ser contrário à lei ou contrário à moral ou ordem pública, nem ofensivo dos bons costumes (artigos 280º a 284º do C.C.) e não deve encontrar-se fora do comércio jurídico (artigo 202 do C.C.). Igualmente esses requisitos apresentam-se concretizados e desenvolvidos a respeito das prestações de negócios obrigacionais, mediante disposições específicas no Código Civil (artigos 398º a 401º), pelo que deverá analisar-se e tomar em linha de conta o conteúdo dos referidos preceitos gerais e os especiais.

Relativamente ao conteúdo da prestação e à verificação de ser o mesmo digno de protecção jurídica (nº 2 do art.º 398º do C.C.), a lei não exige o carácter pecuniário da prestação, impõe apenas a existência, no vínculo jurídico, de um interesse digno da protecção do direito<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> Art.º 173º do Código do Notariado.

<sup>52</sup> Nesse sentido, também o nº 3 do artigo 23º e o nº 1 do artigo 24º do Decreto-Lei 116/2008, de 04/07.

<sup>53</sup> Conforme a posição do Prof. Dr. Mário de Almeida Costa. Sobre esta matéria (objeto das obrigações), ver COSTA, Mário Júlio de Almeida - *Direito das Obrigações*. 10ª edição. Coimbra: Almedina, pp. 689 e ss. (em especial pp. 702 a 713).

Não aprofundaremos esta matéria por sair do propósito deste trabalho, no entanto, deverá ser presente pelo solicitador ou advogado que pretenda fazer uso das novas competências atribuídas por lei.

Relativamente à impossibilidade legal ou jurídica, para além das diversas disposições dispersas pelo Código Civil, convém aqui referir algumas, particularmente importantes para o profissional nesta nova competência, nomeadamente as que legalmente sejam consideradas indisponíveis<sup>54</sup>.

Apesar do princípio da liberdade contratual<sup>55</sup> (princípio da autonomia privada) admitido no nosso direito, existem contratos especialmente regulados de forma a garantir a produção de efeitos jurídicos válidos. Se esses pressupostos ou requisitos exigíveis não forem verificados ou cumpridos, o negócio jurídico poderá ser considerado nulo<sup>56</sup>.

Existem ainda muitos preceitos legais que impõem a obrigação do cumprimento prévio de certas formalidades ou formalismos, consoante a natureza do negócio jurídico em causa (até de natureza administrativa e fiscal). Se essas obrigações ou formalidades não forem verificadas ou cumpridas, o negócio jurídico poderá ser considerado ineficaz ou anulável<sup>57</sup>. Como já se referiu, embora estes casos não sejam motivo de recusa, deverá ser feita a advertência do vício e suas consequências.

Raro acontecer atualmente, mas mesmo assim, poderá ser motivo de recusa, por expressamente considerado insusceptível de reconhecimento, serão os casos de leitura não facultada, papel sem dizeres ou escrito ou assinado a lápis ou sendo utilizado materiais sem garantias de fixidez. Também poderá ser motivo de recusa da prática de algum ato a apresentação de documento com linhas ou espaços em branco por inutilizar (embora na maioria dos casos seja facilmente corrigido) e até escritos em língua estrangeira não dominável e sem a correspondente tradução<sup>58</sup>.

Falou-se em actos ou negócios nulos, anuláveis e ineficazes, pelo que devido à sua importância, conclui-se ser indispensável conhecer o seu regime. Embora não seja o propósito do presente trabalho,

---

<sup>54</sup> Além dos preceitos especiais de cada negócio jurídico, convém ainda rever algumas das disposições gerais referentes ao objeto de todos os negócios jurídicos, nomeadamente as relativas aos vícios da vontade, artigos 240º a 254º, as relativas à forma, artigos 219º e 220º, bem como as relativas ao objeto negocial, artigos 280º a 294º, todos do Código Civil. Por particularmente importantes, nesta nova atividade, refere-se alguns dos casos de indisponibilidade legal, regulados no Código Civil: o artigo 1488.º, sobre intransmissibilidade do direito do usuário, o artigo 1545.º, sobre a inseparabilidade das servidões, o artigo 1546.º, sobre a indivisibilidade das servidões, o artigo 2008.º, sobre a indisponibilidade e impenhorabilidade do direito e crédito a alimentos, o artigo 2095.º, sobre a intransmissibilidade do cargo de cabeça-de-casal, o artigo 2291.º, sobre a alienação ou oneração de bens sujeitos ao fideicomisso, o artigo 2294.º, sobre atos de disposição do fideicomissário, o artigo 953.º, sobre casos de indisponibilidade relativa nas doações, etc.

<sup>55</sup> Artº405 do Código Civil.

<sup>56</sup> O regime geral da nulidade está regulado nos artigos 285º, 286º, 289º e 291º a 294º. Outras nulidades podem ser encontradas em legislação avulsa.

<sup>57</sup> O regime geral da anulabilidade está regulado nos artigos 285º, 289º e 290º do Código Civil.

<sup>58</sup> Ver artº 157.º do Código do Notariado.

será conveniente lembrar aqui, de uma forma muito geral (não considerando regimes especiais), algumas das diferenças mais importantes destes regimes.

Enquanto vício mais grave, a nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado, podendo ser oficiosamente declarada pelo tribunal, traduzindo-se no desaparecimento retroactivo do negócio (art.ºs 286º e 289º do C.C.).

Na anulabilidade, a sua arguição já está dependente de prazo (normalmente, só pode ser arguida dentro de um ano subsequente à cessação do vício que lhe serve de fundamento) e só têm legitimidade para a arguir as pessoas em cujo interesse a lei estabelece (art.º 287º do C.C.).

A ineficácia, em sentido amplo, resulta de um negócio jurídico que não produziu os efeitos que se pretendia ou destinava produzir (parcialmente ou totalmente); portanto a sua eficácia foi prejudicada por qualquer circunstância exterior ao mesmo<sup>59</sup>.

### 2.7.3. Alguns atos considerados nulos

De importância indiscutível, atento ao que atrás foi referido relativamente aos actos nulos e sua recusa, é a de ter presente quais os actos que são considerados nulos, à luz tanto do Código Civil<sup>60</sup> como de legislação avulsa.

---

<sup>59</sup> Por exemplo, um negócio sob condição suspensiva, quando esta se não verifique (ver, de entre outros, os art.ºs 401º e 925º). Ou ainda quando alguém celebre em nome de terceiro um negócio, sem poderes de representação, agindo em gestão de negócios, não sendo pelo terceiro ratificado o negócio (art.ºs 268º e 471º do C.C.). Ver, ainda, de entre outros, os artigos 224º, 226º, 274º, 622º, 848º e 1104º do C.C.

<sup>60</sup> Pelo que se referem a seguir, alguns exemplos dos negócios jurídicos, cláusulas ou atos considerados nulos no Código Civil: - Inobservância de forma legal (art.º 220º); - Simulação de negócio (art.º 240º); -Subordinado a condições ilícitas ou impossíveis (art.º 271º); - Cujo objeto seja física ou legalmente impossível, indeterminável ou ilícito (art.º 280º); -Celebrados contra disposição legal imperativa (art.º 294º); - Destinados a modificar o regime da prescrição (art.º 300º); - Credor embora não determinado, deve ser determinável (art.º 511º); - Cessão de créditos ou direitos litigiosos a pessoas determinadas (art.º 579º); Convenção, em hipoteca, pela qual o credor fará sua a coisa onerada em caso de incumprimento (art.º 694º); - Cláusula que proíba o dono de alienar ou onerar a coisa hipotecada (art.º 695º); -Constituição de hipotecas sobre todos os bens sem os especificar no título (art.º 716º); - Cláusula de renúncia do credor aos seus direitos (art.º 809º); - Venda de coisa ou direito litigioso às pessoas e nas condições aí previstas (art.º 876º); -Venda como bens próprios de bens alheios, carecendo o vendedor de legitimidade (art.º 892º conjugado com o art.º 904º); - A estipulação na venda a retro de contrapartida ao comprador da resolução (art.º 928º); - Doação de bens alheios (art.º 956º); - Cláusula de exclusão de sócio da comunhão nos lucros ou o isente de participar nas perdas de sociedade (art.º 994º); - Disposição ou oneração de quota-parte em coisa comum, pelo comproprietário, sem consentimento do consorte (art.º 1408º); - Título de constituição de propriedade horizontal por falta de requisitos exigíveis (art.º 1416º, conjugado com o art.º 1415º); -Compra e venda e de sociedade entre cônjuges, excepto se estiverem separados judicialmente de pessoas e bens (art.º 1714º); - Doação entre casados sob o regime imperativo de separação de bens (art.º 1762º); - Atos praticados pelo tutor e que lhe são vedados pelas disposições previstas no art.º 1937º do C.C. (art.º 1939º); e - Contratos sucessórios não previstos na lei são nulos (art.º 2028º).

Como atrás se disse, em geral, os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo se outra solução resultar da lei (art.º 294º). Para além do Código Civil, existem outras disposições legais, dispersas por diversos diplomas e de carácter imperativo, que, ou não impõem sanção, caindo no regime geral da nulidade, ou determinam para a violação de determinadas imposições a respectiva sanção.

É de algumas destas disposições que se dará alguns exemplos, designadamente:

- A que estabelece a exigência de que se faça prova da existência da correspondente autorização de utilização perante a entidade que celebrar a escritura ou autenticar o documento particular, ou, se já requerida mas não emitida, ser substituída pela exibição da licença de construção, mediante determinadas condições, conforme determina o Decreto-Lei nº 281/99 de 26/07<sup>61</sup>. Verificam-se, pois, sanções diferentes para os art.ºs 1º e 2º do referido decreto-lei (o qual foi actualizado pelo art.º 6º do Decreto-Lei nº 116/2008, de 04/07).

- A que exige a identificação do alvará nos negócios jurídicos de que resulte constituição de lotes ou transmissão de lotes legalmente constituídos, bem como na primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis, a exibição de certidão comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão comprovativa de que a caução prestada é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização. Caso a execução das obras seja promovida, pela câmara municipal ou por terceiros, por conta do titular, será exibida certidão comprovativa da conclusão de tais obras executadas conforme projectos aprovados. Excepção feita aos loteamentos ao abrigo de legislação anterior. Assim determina o art.º 49.º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro de 1999 (ver ainda o art.º 74º).

- A que exige, para quaisquer actos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou venha a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de partes em prédios rústicos, o parecer favorável da câmara municipal do local onde se situem os prédios, conforme previsto no art.º 54º da Lei nº 91/95, de 02 de Setembro (republicada pela Lei nº 70/2015, de 16 de Julho), reconversão de áreas urbanas de génese ilegal – AUGI.

---

<sup>61</sup> Ver Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 25/11/99, Pº9931324. Regime diferente é o da falta de prova da existência de autorização de utilização ou licença de construção, nos contratos de promessa de compra e venda, exigível no nº 3 do artigo 410º do Código Civil, considerado pela jurisprudência como nulidade atípica (porque o regime de arguição do vício não se concilia com o estatuído, quer para a nulidade, quer para a anulabilidade). Ver acórdãos do STJ de 22/10/2009, Pº445/09 e de 08/06/2006, Pº06º1483, de entre outros.

- A que considera nulos todos os actos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, tendo por objecto terrenos baldios, bem como da sua posterior transmissão, só excepcionando os casos que expressamente se encontrem previstos na lei dos baldios, Lei n.º 68/93, de 04 de Setembro.

E também;

- A que exige a redução a escrito de contratos de arrendamento rural, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro.

- A que exige a redução a escrito de contratos de promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica, bem como exclui determinadas convenções, previstas no Regime Jurídico da Habitação Periódica, regulado pelo Decreto-Lei n.º 275/93, de 05 de Agosto.

- Ato de fracionamento ou troca de terrenos aptos para cultura, contrários ao disposto nos artigos 1376º e 1378º do C.C.).

#### **2.7.4. Alguns atos considerados anuláveis**

Também é importante ter presentes os atos considerados anuláveis à luz tanto do Código Civil como de legislação avulsa, pelo que se descrevem a seguir, igualmente de forma resumida, alguns exemplos dos negócios jurídicos, cláusulas ou actos considerados anuláveis no Código Civil:

- Desde logo, de entre outros, os relativos ao erro na declaração e na sua transmissão, o erro de vício, o erro sobre a pessoa ou o objecto do negócio, bem como os efeitos do dolo e da coacção; e ainda a falta ou vícios da vontade e a incapacidade acidental (art.ºs 247º, 250º, 251º, 254º, 256º, 259º e 257º - ver ainda a anulabilidade por erro ou dolo no art.º 905º do C.C.);

- Os celebrados por menores (art.ºs 125º a 127º do C.C.);

- Os celebrados por interditos (art.ºs 148º a 150º, articulados com o art.º 139)

- Os celebrados por inabilitados (art.º 156º do C.C.);

- Os celebrados pelo representante consigo mesmo, seja em nome próprio, seja em representação de terceiro, a não ser que o representado nisso tenha consentido (art.º 261º do C.C.);

- Os negócios usurários (explorando situação de necessidade, inexperiência, dependência, etc. – art.º 282) ressalvado o regime especial.

- A venda por pais e avós a filhos e netos, sem consentimento dos restantes filhos ou netos ou sem o seu suprimento judicial (art.º 877º do C.C.);
- A doação, no caso de ónus ou vícios do direito ou da coisa doada, a requerimento do donatário (art.º 957º do C.C.);
- Atos de fracionamento de terrenos efetuado para desintegração de terrenos para construção ou retificação de estremas, se construção não for iniciada dentro de três anos (art.º 1379º do C.C.);
- Os actos praticados por um dos cônjuges sem consentimento do outro, quando o seja legalmente exigível (art.º 1687º do C.C. – ver ainda art.ºs 1682º; 1682º-A; 1682º-B e 1683º);
- Os actos, praticados pelos pais em representação dos filhos, de alienação ou oneração de bens de menor ou outros actos de constituição de encargos e que sejam legalmente proibidos, sem a devida autorização do tribunal, (art.º 1893 do C.C. – ver ainda art.ºs 1889º e 1893º); e
- Os actos praticados pelo tutor de alienação ou oneração de bens, adquirir bens com capitais do menor, aceitar herança, doação ou legado, etc. (art.º 1940º do C.C. – ver ainda art.ºs 1938º e 1889º).

Para além do Código Civil, existem outras disposições legais, dispersas por diversos diplomas, que expressamente prevêm a anulabilidade como sanção pelo não cumprimento das obrigações aí contidas.

### **2.7.5. Alguns atos considerados ineficazes**

Não menos importante ter presente são os actos considerados ineficazes à luz do Código Civil (ver nota 59). Pelo que se descrevem a seguir, igualmente de forma resumida, alguns exemplos dos negócios jurídicos, cláusulas ou actos considerados ineficazes no Código Civil:

- A ineficácia em relação ao requerente do arresto de disposição dos bens arrestados (art.º 622º do C.C.);
- A ineficácia em relação ao exequente de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados (art.º 819º do C.C.);
- A ineficácia da declaração de pessoa a nomear em contrato onde a declaração de nomeação não é acompanhada de ratificação ou procuração anterior (art.º 453º do C.C.);

- A ineficácia em relação a terceiros e mesmo às partes de hipoteca não registada (art.º 687 do C.C.);
- A ineficácia da compensação se ela for sob condição ou a termo (art.º 848º do C.C.).

### 2.7.6. Actos não passíveis de recusa – advertências

Como já foi referido, o solicitador ou advogado deverá recusar a prática de um acto quando verifique que o mesmo é nulo, mas já o não poderá recusar se o acto for anulável ou ineficaz, devendo, nestes casos, advertir as partes da existência de vício, fazendo constar no termo de autenticação, expressamente, a advertência que tenha feito, conforme previsto no artigo 174º do Código do Notariado<sup>62</sup>.

## 3. O Título: Escritura ou Documento Particular autenticado

A escritura é um documento autêntico, exarado com as formalidades legais, por autoridades públicas competentes, por notário ou oficial público, podendo ser considerado um documento particular, todos os restantes documentos escritos (art.º 363 do C.C.)<sup>63</sup>.

Contudo, estes documentos particulares, devendo ser assinados pelo seu autor ou por outrem a seu rogo<sup>64</sup>, poderão ter a assinatura, ou a letra e assinatura, do seu autor ou autores reconhecida, ou poderão ainda ser autenticados, desde que confirmados pelas partes perante entidade legalmente habilitada para o efeito, nos termos prescritos na lei<sup>65</sup>.

Os documentos particulares, desde que autenticados, gozam da mesma força probatória dos documentos autênticos, muito embora os não substituam quando a lei exija documento autêntico para a

---

<sup>62</sup> Artº174 do Código do Notariado: **Artigo 174.º - Actos anuláveis e ineficazes.** 1 - *A intervenção do notário não pode ser recusada com fundamento de o acto ser anulável ou ineficaz.* 2 - *Nos casos previstos no número anterior, o notário deve advertir as partes da existência do vício e consignar no instrumento a advertência que tenha feito.*

<sup>63</sup> Art.º 363º do Cód. Civil e nº 2 do art.º 35º do Cód. do Notariado.

<sup>64</sup> Art.º 373 do Cód. Civil.

<sup>65</sup> Ver o teor do nº 3 do art.º 363º, do art.º 373º e do art.º 377º, apesar de as disposições do Código Civil não terem sido atualizadas em conformidade com as alterações legislativas que autorizaram outras entidades a autenticar documentos particulares e fazer reconhecimentos presenciais (nomeadamente através do DL 76-A/2006 , de 29/03). Ver ainda nºs 3 e 4 do Art.º 35º e o art.º 150º do Código do Notariado.

validade do ato<sup>66</sup>. Também o n.º 2 do art.º 38º do Decreto-Lei 76-A/2006 veio atribuir às autenticações efectuadas pelas entidades legalmente habilitadas (nomeadamente solicitadores e advogados) a mesma força probatória que teria se realizados com intervenção notarial.

Com a introdução do documento particular autenticado em alternativa à escritura pública, ocorreu a maior das alterações a nível formal dos actos notariais<sup>67</sup>.

Ao ser alterada a forma exigível para muitos dos contratos, que anteriormente só podiam ser celebrados validamente por documento autêntico, a importância do documento particular autenticado, em alternativa à escritura pública, tem vindo a crescer, apesar da polémica (embora opção política de índole legislativa, a pretensão é de tornar mais ágil, célere e eficaz a contratação), ela foi imposta por lei. Não só porque se aumentou a quantidade de entidades com competência para o autenticar como reduziu-se e aligeiraram as formalidades, bem como os encargos em muitos dos contratos com actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão e outros direitos sobre coisas imóveis ou outros direitos.

Muitas das disposições do Código Civil que regulavam a forma de determinados atos foram alteradas e adequadas às modificações que o artigo 22º do DL 116/2008 veio introduzir, ao fazer depender a validade dos actos aí referidos à realização de documento particular autenticado em alternativa à escritura pública<sup>68</sup>.

Com as referidas alterações, os actos obrigatoriamente sujeitos a escritura pública diminuíram substancialmente, diminuindo igualmente o conteúdo do artigo 80º do Código do Notariado.

Ainda reforçando aquela intenção legislativa da “*desformalização*” da maioria dos actos, temos o conteúdo da alínea g) do artigo 22º do DL 116/2008 que, de uma forma abrangente, alarga a todos os demais actos para os quais a lei não preveja forma especial a exigência de serem celebrados por escritura pública ou documento particular autenticado (para os actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre imóveis).

---

<sup>66</sup> Teor do artigo 377º do Código Civil: *Artigo 377.º (Documentos autenticados) Os documentos particulares autenticados nos termos da lei notarial têm a força probatória dos documentos autênticos, mas não os substituem quando a lei exija documento desta natureza para a validade do acto.*

<sup>67</sup> Ver teor do art.º 22º do D.L. 116/2008 de 04/07.

<sup>68</sup> Ver as alterações introduzidas ao Código Civil pelo art.º 4º do D.L. 116/2008 (nos artigos 410º, 413.º, 578º, 660º, 714º, 875º, 930º, 947º, 1143º, 1232º, 1239º, 1250º, 1419º, 1422º-A, e 2126º).

A escritura pública é executada pelo notário que redige o instrumento, conforme a vontade das partes, adequando-o ao ordenamento jurídico, devendo ser lavrado e exarado por ele nos livros respectivos; sem prejuízo de as partes apresentarem minutas do acto, que o notário poderá adaptar, se verificar, segundo o seu juízo, alguma imperfeição<sup>69</sup>.

Relativamente ao documento particular, há o pressuposto de serem as partes a redigir o documento, apresentando-o à entidade competente para esta exarar o termo de autenticação<sup>70</sup>.

Contudo, devido às exigências de diversos pressupostos e requisitos<sup>71</sup>, pese embora não seja uma exigência mas sim uma faculdade não proibida, será aconselhável que seja o solicitador ou advogado a redigir o documento particular de acordo com a declaração consensual e manifestação de vontade das partes, desde que juridicamente relevantes, adequando essa vontade às exigências legais para o acto, devendo ainda observar as regras de escrita dos actos e utilizar as formalidades comuns e especiais dos actos notariais (especialmente nos casos de actos sujeitos a registo), com as necessárias adaptações<sup>72</sup>.

O aconselhamento para que seja o solicitador ou advogado a redigir o contrato, embora admitindo que seja discutível, é mais prudente e premente quando as partes têm dificuldade técnica em o elaborar e quando o mesmo seja obrigatoriamente sujeito a registo, sendo aconselhável que se faça essa referência<sup>73</sup>. De resto, tem sido essa a prática corrente, apesar do ainda curto tempo de vida desta nova competência.

Como foi possível verificar na diversa legislação aplicável e até aqui analisada, nada de concreto ou específico foi transmitido para se determinar como deve ser redigido ou quais as regras a obedecer quanto à redacção de um contrato particular, nem à de um termo de autenticação, face à necessidade das diversas advertências, menções, verificações que o agente certificador é legalmente obrigado a cumprir.

Foi-lhe imposto no n.º 3 do art. 23.º e no n.º 1 do art. 24.º do DL n.º 116/2008, em termos muito amplos, todas as disposições legais, regulamentares e outras que importem obrigações de verificação, comunicação ou participação relacionadas com a prática dos actos destas novas competências, bem

---

<sup>69</sup> Ver o n.º 1 e alíneas a) e b) do n.º 2, ambos do art.º 4.º; o n.º 2 do art.º 35.º e ainda os n.ºs 1 a 3 do art.º 43.º, todos do Código do Notariado.

<sup>70</sup> Ver a alínea c) do n.º 2 do art.º 4.º; n.º 3 do art.º 35.º; n.º 4 do art.º 36.º e o n.º 2 do art.º 150.º do C.N.

<sup>71</sup> Todos os requisitos que se têm vindo a tratar até aqui, nomeadamente, nulidade, capacidade, competência e legitimidade; e ainda as regras de escrita, requisitos e menções gerais e especiais dos próprios documentos e atos notariais, de que se fará menção daqui em diante.

<sup>72</sup> Ver o art. 40; art.º 41; art.º 42; art.º 46; art.º 47; art.º 54 a 64 e art.º 151 do Cód. Do Notariado, que se fará referência daqui em diante.

<sup>73</sup> Sendo, neste caso, justificável que seja lido o documento e o termo de autenticação aos intervenientes, indo de encontro das últimas posições sobre a matéria, ainda que a lei o não obrigue. Provavelmente será o momento para que surja alteração legislativa que adegue e preveja este entendimento.

como os requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis, com a aplicação subsidiária do Código do Notariado.

Algumas das obrigações de verificação, comunicação ou participação já foram abordadas até aqui. Da obrigação de verificação da conformidade com a lei notarial, iremos abordando mais em pormenor daqui em diante, pois será na lei notarial que tentaremos construir uma sistemática para a elaboração do documento particular e da sua autenticação, coadunando com todas as exigências que já foram até aqui abordadas e outras que entretanto venha a ser necessário introduzir.

### 3.1. Documento particular – redação e requisitos

Na redação do documento particular deverá utilizar-se uma estrutura semelhante à que habitualmente se utiliza para um contrato (com uma terminologia expressa no presente e na terceira pessoa, bem como uma linguagem denotativa e objetiva), atendendo que são os próprios contratantes a declarar a sua vontade (pois o solicitador ou advogado não participa neste documento nem interfere na declaração escrita das partes<sup>74</sup>), devendo procurar-se uma linguagem clara, directa e precisa, insusceptível de interpretações diversas (art.º 42º do Código do Notariado).

Deverão ser respeitadas as regras de escrita impostas pelo Código do Notariado, nomeadamente os dizeres por extenso (excepto nos casos em que é permitido uso de algarismos), deverá ter-se em atenção à inutilização dos espaços em branco, as emendas, rasuras e entrelinhas, que devem ser ressalvadas antes da assinatura, muito em especial à regra de eliminação das palavras escritas (art.ºs 40º e 41º do C.N.). As palavras que, devendo ser ressalvadas, o não sejam, consideram-se como não escritas.

A inobservância da regra que determina que a eliminação de palavras escritas deve ser feita por meio de traços que as cortem, mas de forma que as palavras traçadas permaneçam legíveis, determina a nulidade do acto notarial, conforme determina a alínea c) do n.º 1 do art.º 70º do Código do Notariado, só sanável por declaração das partes, em documento de forma autêntica<sup>75</sup>, que as palavras inutilizadas não podiam alterar os elementos essenciais ou o conteúdo substancial do ato [alínea b) do n.º 3 do art. 71º do CN].

---

<sup>74</sup> Podendo, eventualmente, como já se fez referência, transcrever a vontade das partes, redigindo o documento particular, prestando assim uma assessoria jurídica desde que não seja incompatível com as funções que irá desempenhar.

<sup>75</sup> Deverá entender-se, para o título que temos vindo a tratar, ou seja, o documento particular autenticado, que a forma desta declaração deverá ser no mínimo de força igual, portanto poderá ser através de documento autenticado.

No documento particular (atendendo à sua importância por titular negócios jurídicos sobre imóveis), deverá ser adoptada uma sistematização semelhante à de um instrumento notarial, satisfazendo igualmente os requisitos exigíveis para os instrumentos notariais (os requisitos comuns, com as necessárias adaptações, e os requisitos especiais aplicáveis), adaptando-os a cada caso concreto.

Deverá constar, nomeadamente, a identificação completa das partes e intervenientes, dos seus representantes, conforme o disposto nas alíneas c) e h) do n.º 1 do art.º 46º do Código do Notariado, a identificação do cônjuge e regime de bens (se titular actos sujeitos a registo)<sup>76</sup>, as cláusulas determinantes do negócio jurídico (que deverá ter a forma articulada), sendo feitas (quando aplicável) as menções exigíveis relativas ao registo predial (com as menções necessárias à sua descrição, satisfazendo os requisitos dos constituídos em propriedade horizontal – art.º 62º do CN –, ou declaração de que não estão descritos – art.º 54º do C.N.) e as relativas à matriz (natureza, número de inscrição e, se omissos, consigna-se os elementos da participação), tendo atenção à sua harmonização com o registo predial<sup>77</sup>, bem como o valor atribuído e patrimonial dos bens ou da respectiva quota parte ou direito<sup>78</sup>.

Deverá ainda ser feita a menção a documentos que façam parte integrante do contrato (ver art.ºs 64º e 105º do CN) e mencionar-se o local e data (caso não tenha sido indicada no início do contrato) bem como a ressalva de palavras traçadas, emendadas, rasuradas ou entrelinhadas antes das assinaturas.

O documento particular para ser sujeito a autenticação só poderá ser lavrado num só exemplar (à semelhança dos instrumentos avulsos<sup>79</sup>, pese embora não seja classificado como tal); só sendo entregues aos outorgantes os documentos que não titulem actos sujeitos a registo predial, porque aqueles que sejam sujeitos a registo predial têm de ser depositados electronicamente e por esse motivo mantidos em arquivo pela entidade autenticadora, por imposição do disposto no n.º 6 do art.º 24º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho e no n.º 1 do art.º 8 da Portaria 1535/2008, de 30 de Dezembro<sup>80</sup>.

---

<sup>76</sup> Conforme alínea a) do n.º1 do art.º47 do Código do Notariado. Ver ainda o teor do artigo 44º do Código do Registo Predial.

<sup>77</sup> Ver teor dos art.ºs 57º e 58º do CN e art.º 44º do Código do Registo Predial. Ver ainda o art.º 93º do CIMI e os artigos 82º e 83º do Código do Registo Predial.

<sup>78</sup> Ver art.º 63º do Código do Notariado.

<sup>79</sup> Ver o teor do n.º 1 do art.º 103º do Código do Notariado.

<sup>80</sup> A Portaria 1535/2008, de 30 de Dezembro, regulamenta o depósito eletrónico de documentos particulares autenticados e o pedido *on-line* de atos de registo predial.

## 3.2. Documento particular – termo de autenticação

### 3.2.1. Requisitos do termo de autenticação

Relativamente à elaboração do termo de autenticação, como já se referiu, é o acto mais responsável e solene que obriga o solicitador a satisfazer, na parte aplicável e salvaguardadas as necessárias adaptações, para além das disposições gerais dos actos notariais, as formalidades comuns dos instrumentos notariais<sup>81</sup> e a fazer as declarações, advertências, referências, alusões, menções, juntar e identificar documentos necessários ou exigíveis ao acto<sup>82</sup>.

É no conteúdo do termo que se efectuarão todas as declarações e advertências com vista a completar, eliminar ou sanar imperfeições, ou esclarecer o contrato particular. Porque, como já se referiu, é só neste documento que o solicitador ou advogado participa directamente e reproduz as suas declarações e as dos restantes intervenientes.

Apresentado o documento para autenticação, o solicitador ou advogado deve reduzi-la a termo no próprio documento ou em folha que lhe será anexada, conforme, aliás, previsto no n.º 4 do artigo 36.º do Código do Notariado<sup>83</sup>.

A autenticação consiste na confirmação do conteúdo dum documento, efectuado pelas partes que o outorgaram, perante entidade competente, declarando expressamente que o leram, que estão perfeitamente inteiradas do seu conteúdo e alcance e que o mesmo exprime a sua vontade inequívoca, conforme determina o artigo 151.º do Código do Notariado<sup>84</sup>.

Na elaboração do termo de autenticação deverá atender-se, com as necessárias adaptações, ao disposto nas alíneas a) a n) do n.º 1 do artigo 46.º, que regula os requisitos e formalidades comuns dos instrumentos notariais, o qual, na sua alínea l), determina que deve ser mencionado ter sido feita a leitura e explicação do conteúdo. Portanto, deverá o solicitador ou advogado, explicar o conteúdo e alcance do documento particular que lhe é apresentado, esclarecendo as dúvidas que forem suscitadas e advertindo das consequências do acto, podendo consignar as advertências que tenha feito no termo, se forem relevantes.

---

<sup>81</sup> Ver em especial os art.º40 a 42º e art.º46 do Código do Notariado.

<sup>82</sup> Ver, por exemplo, a obrigação de fazer menção no termo de autenticação do valor dos impostos e data da liquidação ou da disposição legal que os isenta (n.º 2 do art.º 25º do DL 116/2008, de 4 de Julho).

<sup>83</sup> Ver ainda o n.º 2 do art.º 150º do CN.

<sup>84</sup> Ver art.º 150º a 152º do Código do Notariado e n.º 3 do art.º 363º do Cód. Civil.

### 3.2.2. Redação do termo de Autenticação

Na redacção de um termo de autenticação deverá utilizar-se uma sistematização semelhante a uma escritura<sup>85</sup> (porque o agente certificador participa no acto, além de uma terminologia expressa no presente e na terceira pessoa, deverá utilizar-se também a primeira pessoa) num texto descritivo e analítico, devido à sua importância documental e deverá procurar-se uma linguagem sintética, em termos claros e precisos e igualmente insusceptível de interpretações diversas<sup>86</sup>.

Seguindo a sistematização do n.º 1 do artigo 46.º do Código do Notariado, é possível estruturar um termo de autenticação, conforme iremos demonstrar.

Portanto deverá iniciar-se o termo com:

- A menção da data e lugar (indicando a morada) em que for lavrado ou assinado (e hora se solicitado)<sup>87</sup>;
- Identificação do solicitador, advogado ou outra entidade competente, perante quem foi apresentado o documento para autenticação, podendo fazer-se referência à legislação que lhe concedeu competências<sup>88</sup>;
- Identificação completa dos signatários, contratantes ou partes no contrato (atenção às exigências especiais quando titule actos de registo predial), pessoas singulares ou pessoas colectivas e seus representantes e respectiva qualidade<sup>89</sup>;
- A verificação da identidade dos signatários (contratantes ou partes no contrato) e seus poderes, bem como de abonadores, se necessário, indicando a forma como foi verificada a identidade<sup>90</sup> (possível pela exibição de documento de identificação e da prova de qualidade e poderes, se aplicável; por declaração de abonadores ou por conhecimento pessoal)<sup>91</sup>;

---

<sup>85</sup> Ver n.º 1 do art.º 46.º do CN.

<sup>86</sup> Ver art.º 42 do CN.

<sup>87</sup> Conforme a alínea a) do n.º 1 do art.º 46.º do CN.

<sup>88</sup> Nome completo, qualidade, cédula e domicílio profissional (se diferente do local onde é lavrado) e eventualmente a referência "... no uso das competências atribuídas pelo artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, e ao abrigo do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de Julho ...". Ver a alínea b) do n.º 1 do art.º 46.º do CN com as necessárias adaptações.

<sup>89</sup> Conforme a alínea c) do n.º 1 do art.º 46.º do CN.

<sup>90</sup> Conforme a alínea d) do n.º 1 do art.º 46.º do CN.

<sup>91</sup> Ver o teor dos art.ºs 48.º e 49.º do CN.

- A verificação da identidade dos intervenientes acidentais, sendo-lhes aplicável o disposto para os instrumentos públicos<sup>92</sup>. Além dos atrás referidos abonadores de identidade, há a considerar os intérpretes, para quem não compreenda a língua portuguesa ou para surdos-mudos, os peritos médicos para abonarem a sanidade mental e ainda os tradutores, leitores e as testemunhas. Deverá ainda constar a referência ao seu juramento, se aplicável, indicação dos motivos da sua intervenção e as declarações para o cumprimento das formalidades aplicáveis. Deverá ainda ter-se em atenção as incapacidades impostas para os intervenientes acidentais (artº 68º do CN);

- Se algum dos signatários (contratantes) não souber ou não poder assinar, poderá ser assinado por outrem a seu rogo, mencionando-se o motivo pelo qual não assina; alertando-se, porém, para o facto de a prática notarial ser ligeiramente divergente relativamente à atitude a ter perante quem não saiba ou não possa assinar, pois, embora o art.º 152 preveja especialmente a assinatura a rogo na autenticação<sup>93</sup> com a aposição da assinatura do rogado e menção de que o rogante confirmou o rogo, existe prática corrente em apor conjuntamente a assinatura do rogado e a impressão digital do rogante (à semelhança do disposto para os instrumentos notariais, no atual art.º 51º do Código do Notariado)<sup>94</sup>. De qualquer modo, sempre que algum signatário não assine ou não souber ler, deverá o solicitador ou advogado ler-lhe o documento e consagrar no termo de autenticação essa circunstância;

- A menção das procurações e dos documentos que comprovem a qualidade e poderes já verificados<sup>95</sup>;

- A referência à natureza e identificação do negócio jurídico constante no documento particular objecto de autenticação, por forma a fazer a interligação (adaptando o seu teor ao caso concreto e à necessidade de completar os dados insuficientes ou sanar irregularidades), a transcrição de todas as declarações das partes, incluindo a de que leram o documento particular ou estão inteirados do seu conteúdo e que o mesmo exprime a sua vontade<sup>96</sup> (ou dos seus representados) e que o rubricaram e assinaram;

---

<sup>92</sup> Ver nº 2 do art.º 151º; alíneas h), i) e j) do nº 1 do art.º 46º e art.ºs 65 a 69 do CN.

<sup>93</sup> Ver o teor dos art.ºs 152º, 154º e 155º do CN.

<sup>94</sup> Esta prática deriva do facto de o Código de 1967 (DL 47619, de 31/03, antes da redação dada pelo DL 67/90, de 01/03), no seu art.º 164º, indicava expressamente que os termos de autenticação deviam conter a impressão digital do rogante, contudo o Código atual, no seu art.º 152 (correspondente àquele art.º 164º), já não faz referência a essa exigência, mas, apesar de a lei já não o obrigar, ainda se verifica alguma utilização da impressão digital do rogante juntamente com a assinatura do rogado, prática que não parece merecer qualquer reprovação, bem pelo contrário, pois poderá ser entendido como um reforço de garantia.

<sup>95</sup> Conforme alínea e) do nº 1 do art.º 46º do C.N.

<sup>96</sup> Conforme alínea a) do nº1 do artº151 do C.N., (seu teor na nota 84).

- A menção de todas as autorizações e consentimentos, descrevendo-as, se prestadas no contrato, ou identificando-as, se em documento autentico ou autenticado autónomo (nomeadamente consentimento conjugal relativamente a casa morada de família – art.º 1682º-A do CC -, consentimento de filhos ou netos relativamente a venda por pais e avós, a filhos ou netos – art.º 877º do CC -, etc.);

- A menção das advertências necessárias, nomeadamente a omissão ou prestação de falsas declarações sobre intervenção de mediador imobiliário, da existência de vícios susceptíveis de anulabilidade ou ineficácia do ato, e que pela sua natureza não possa ser recusado<sup>97</sup> nos termos do artº173 do CN<sup>98</sup> ou com outro fundamento válido (nomeadamente as faltas de consentimento atrás referidas ou o seu suprimento judicial, falta de poderes, etc.);

- A menção da verificação de documentos que possam ser consultados *online* (certidões permanentes, predial<sup>99</sup> ou comercial, com referência ao código de acesso e consulta da licença de utilização se lançada no registo<sup>100</sup>, cadernetas prediais e outros documentos fiscais agora disponíveis *on-line*<sup>101</sup> aos solicitadores e advogados, consulta da informação relativa à manifestação da intenção de exercício do direito de preferência)<sup>102</sup>;

- A menção a documentos exibidos<sup>103</sup> (e que não foram objecto de consulta, como certidão predial e documento matricial exibidos em papel), qualquer documento comprovativo do alvará de autorização de utilização ou da sua dispensa<sup>104</sup>, da emissão do alvará e da recepção provisória das obras de urbanização (ou de que a caução é suficiente para as assegurar)<sup>105</sup>, da ficha técnica da habitação<sup>106</sup> e do certificado energético entregue ao comprador<sup>107</sup>;

---

<sup>97</sup> Além de outros motivos já abordados, nos termos do n.º 1 do art.º 25º do DL 116/2008, de 04/07, o acto deverá ser recusado, enquanto não se encontrar pago ou assegurado os impostos.

<sup>98</sup> Ver teor do art.º 173º e ainda o art.º 174 do CN.

<sup>99</sup> Ver o art.º 110 do CRP, Portaria 1513/2008, de 23/12 e art.ºs 4 a 9 da Portaria n.º 794-B/2007, de 23/07.

<sup>100</sup> Ver (sobre a licença de utilização) o n.º 4 do DL 281/99.

<sup>101</sup> Aquando do início de atividade profissional, passará a ter acesso a um perfil “Outras Entidades”, no portal da AT.

<sup>102</sup> Ver (manifestação do direito legal de preferência) no art.º 27 da Portaria n.º 1535/2008, de 30/12; secção IV da Portaria 794-B/2007, de 23/07 e art.ºs 18 e 19 do DL 263-A/2007, de 23/07.

<sup>103</sup> Ver alínea g) do n.º 1 do art.º 46º do CN.

<sup>104</sup> Ver art.º 1º do DL n.º 281/99, de 26/07.

<sup>105</sup> Conforme art.º 49 do DL 555/99, de 16/12.

<sup>106</sup> Ver art.º 9 do DL n.º 68/2004, de 25/03.

<sup>107</sup> Ver art.º 5º do DL 118/2013, de 20/08.

- A menção dos documentos que obrigatoriamente têm de ficar arquivados (como, por exemplo, procurações, autorizações ou consentimentos), comprovativos dos pagamentos de impostos, tais como DUC do IMT e do Imposto de selo<sup>108</sup>;

- A menção de ter sido feita a leitura do termo de autenticação (assim como o contrato nos casos aplicáveis) e a explicação do seu conteúdo<sup>109</sup>, devendo ainda ser feita a menção de que será feito o depósito electrónico obrigatório<sup>110</sup>;

A indicação dos signatários que não assinem e a declaração que façam sobre o motivo de não assinarem<sup>111</sup>, seguindo-se a ressalva das emendas, rasuras, traços e entrelinhas detetados<sup>112</sup>, bem como a inutilização dos espaços em branco<sup>113</sup>; e

- Por último, a assinatura de todos os intervenientes que saibam assinar, sendo a do solicitador a última<sup>114</sup>.

Embora a promoção do depósito electrónico obrigatório dispense o registo em sistema informático previsto na portaria n.º 657-B/2006, de 29 de Junho<sup>115</sup> (plataforma ROAS para os solicitadores), nada impede que o registo em sistema informático seja feito mencionando-se o facto e o número no termo de autenticação. Contudo, este registo em sistema informático será sempre obrigatório quando o acto não seja sujeito a registo predial (portanto, também não sujeito a depósito electrónico, a exemplo do que acontece num contrato particular autenticado de apenas mútuo).

---

<sup>108</sup> Ver alínea f) do n.º 1 do art.º 46º do CN. Alteramos propositadamente a ordem constante no n.º 1 do art.º 46 do CN, deixando-se para final a menção dos documentos que ficam arquivados, por uma questão puramente prática, pois é mais seguro só depois de mencionar os documentos consultados *on-line*, mencionar os exibidos e devolvê-los aos intervenientes, fazer no final a menção dos que ficarão arquivados e retê-los. Ver ainda a obrigatoriedade de se encontrarem pagos ou assegurados os impostos no art.º 25º do DL 116/2008, de 04/07. Ver ainda a obrigatoriedade de arquivo no n.º 1 do artigo 49º do CIMT.

<sup>109</sup> Ver alínea l) do n.º 1 do art.º 46º do CN.

<sup>110</sup> Sobre o depósito electrónico obrigatório, ver o n.º 2 do artigo 24º do D.L. 116/2008.

<sup>111</sup> Ver alínea m) do n.º 1 do art.º 46º do CN.

<sup>112</sup> Conforme alínea b) do n.º 1 do art.º 151; n.ºs 1 e 3 do art.º 41º do CN.

<sup>113</sup> Conforme n.º 4 do art.º 40º do CN.

<sup>114</sup> Ver alínea n) do n.º 1 do art.º 46º do CN.

<sup>115</sup> Conforme o art.º 6 da Portaria n.º 1535/2008 de 30/12. Alerta-se novamente que o depósito terá de ser feito no mesmo dia da autenticação, conforme art.º 7 dessa portaria.

#### 4. Outros requisitos prévios do profissional certificador

Com a obrigatoriedade imposta à entidade autenticadora em realizar o depósito electrónico dos documentos particulares autenticados e de todos os documentos que o instruem (a efectuar no mesmo dia da autenticação) bem como a promover obrigatoriamente o registo predial (o qual poderá e convirá por facilidade de participação às entidades públicas,<sup>116</sup> ser efetuado *on-line*, podendo ser em ato contínuo com o depósito electrónico) optou-se, por uma questão de dupla segurança, na obrigatoriedade destas entidades arquivarem e manterem em arquivo os originais dos documentos depositados (sem prejuízo de poderem ser criados sistemas de arquivo centralizados)<sup>117</sup>.

Logo, conclui-se que, sendo o documento particular autenticado, elaborado num só exemplar e esse exemplar ou original ter de ficar arquivado e na posse do solicitador, não resta senão a possibilidade de entregar aos outorgantes uma fotocópia certificada do original, sem prejuízo de ser facultado aos outorgantes o código de identificação do depósito obrigatório para consulta e visualização *online* do documento particular autenticado<sup>118</sup>.

Enquanto o advogado não tem regulamentos a cumprir, emitidos pela sua Ordem, relativamente às novas competências, o solicitador que pretenda autenticar documentos particulares terá de observar os regulamentos da sua Ordem quanto à imagem e actos dos solicitadores e que forem aplicáveis<sup>119</sup>.

O solicitador e o advogado deverão possuir certificado digital válido (com inerente activação da caixa de correio electrónico)<sup>120</sup> o qual deverá estar devidamente instalado no browser do computador com que aceder aos serviços disponibilizados, bem como devidamente instalado no programa de correio electrónico que usar para poder comunicar electronicamente entre as diversas entidades. Pois essa será a garantia da segurança e certeza nas comunicações, sendo-lhe vedada a utilização se não tiver essas ferramentas, nomeadamente no depósito de documento particular autenticado e até no registo predial *on-line*.

<sup>116</sup> Ver n.º 4 do art.º 24.º, conjugado com o n.º 3 do art.º 23.º do DL 116/2008.

<sup>117</sup> Ver art.º 8 da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de Dezembro.

<sup>118</sup> Ver o n.º 1 do art.º 12.º e o n.º 1 do art.º 15.º da Portaria 1535/2008, de 30 de Dezembro.

<sup>119</sup> Ver Regulamento n.º 7/2004 – Regulamento para utilização da imagem profissional dos solicitadores e selo de autenticação de atos – (publicado no DR II Série n.º31 de 06/02/2004, pag. 2266 e alterado pela rectificação n.º613/2004 de 24/03, publicado no DR II Série n.º71 de 24/03, e rectificação n.º879/2004 de 04/05, publicado no DR II Série n.º104 de 04/05), nomeadamente quanto à utilização obrigatória do selo de autenticação (vulgo vinhetas).

<sup>120</sup> Ver Regulamento n.º2/2005 – Regulamento interno de utilização de correio electrónico dos solicitadores – (publicado no DR II Série n.º85 de 03/05, pag. 7048).

De igual forma deverá possuir senha de acesso à plataforma eletrónica da Autoridade Tributária [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) para aceder com o perfil de “outras entidades” e consultar as cadernetas prediais, DUC de IMT e Selo, bem como entrega do Mod.11 e pagamento do selo cobrado de entre outras funcionalidades possíveis.

## Conclusão

Conforme tivemos oportunidade de até aqui exemplificar, o Documento Particular Autenticado, vulgarmente conhecido pela abreviatura “DPA”, é uma alternativa viável, eficaz e segura, não tendo menores exigências, em termos de requisitos, comparativamente à escritura pública ou procedimento especial.

Excetuando a forma, e naturalmente a sua redação e composição ou apresentação gráfica, todas as imposições legais aos negócios jurídicos sobre imóveis são igualmente satisfeitos.

Ficando demonstrado que todos os requisitos legais são observados, bem como a aplicação dos preceitos do notariado.

Se o documento particular, desde que autenticado, goza da mesma força probatória do documento autêntico, muito embora o não substitua quando a lei exija documento autêntico; se é um título legalmente admitido para determinados negócios jurídicos e se cumpre todos os requisitos exigíveis a outros títulos alternativos, será uma forma de titulação alternativa viável e com identidade própria.

Apesar da polémica gerada, aquando da sua introdução pelo legislador no sistema jurídico, como forma alternativa à escritura pública em alguns negócios jurídicos, a sua implantação e divulgação e credibilidade tem vindo a crescer.

Como título, ainda recente na sua existência, o seu conceito irá sendo aperfeiçoado, tendo o profissional e titular, em especial o solicitador ou advogado, um papel importante para a sua dignificação e segurança jurídica.

Como inovador, o depósito eletrónico como condição de validade, e sua disponibilização como certidão *on-line*, confere-lhe uma segurança acrescida e uma publicidade única, reforçando-o e tornando-o num título digno e credível, como alternativo à escritura pública ou procedimento especial.

## Referências Bibliográficas

COSTA, Mário Júlio de Almeida - *Direito das Obrigações*, 10ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2006. ISBN 9789724029382.

FERREIRINHA, Fernando Neto; SILVA, Zulmira Neto Lino da - *Manual de Direito Notarial, Teoria e Prática*, 4ª edição. Coimbra: Edições Almedina, 2008. ISBN 9789729915024.

## **CASA PRONTA**

Sandra Marisa Teixeira Bretes Vitorino

Notária do 1º Cartório Notarial de Competência Especializada do Porto.

[\(sandra.m.vitorino@irn.mj.pt\)](mailto:sandra.m.vitorino@irn.mj.pt)

### **Resumo**

O procedimento especial de aquisição, oneração e registo imediato de imóveis, vulgarmente designado por “Casa Pronta” insere-se no tema desta Conferência como uma das formas de titulação dos negócios jurídicos. Este procedimento foi criado pelo Decreto-Lei nº 263-A/2007 de 23 de julho e regulamentado pela Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de Julho.

### **Introdução**

O procedimento especial de transmissão de imóveis, oneração e registo imediato de imóveis, vulgarmente designado por “Casa Pronta”, é uma alternativa às duas formas de titulação que tenham como objeto imóveis, a escritura pública e o Documento Particular Autenticado.

Este procedimento, que existe desde 2007, eliminou as formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis e criou a possibilidade de se realizar todas as operações e atos necessários num só local, delimitando-se, numa fase inicial, a tipos específicos de negócios jurídicos em que o objeto fosse um prédio urbano, para, mais tarde, se alargar a todos os prédios, independentemente da sua natureza, e a outro tipo de negócios jurídicos.

Ao contrário do que acontece com os restantes titulares, os Conservadores, Notários Públicos e Oficiais dos Registos, com competências neste procedimento, realizam todas as operações num balcão

único, permitindo que os contraentes num só momento obtenham o título de transmissão e o respetivo registo.

## 1. Formas de titulação

A Casa Pronta, tal como a escritura pública, bem como o documento particular autenticado, abreviadamente designado DPA, são formas de titulação diferentes, quer quanto aos negócios passíveis de ser titulados por qualquer uma das formas, quer quanto às entidades com competência para as titularem, embora todas com um fim comum, exteriorizar a vontade das partes nos negócios jurídicos pretendidos.

Tendo em consideração que o tema é: formas de titulação dos negócios jurídicos, parece-nos adequado definir o que se entende por forma.

### 1.2. Forma

A forma é o suporte do facto jurídico que servirá para provar a situação jurídica dela decorrente. Dar forma quer dizer, em termos gerais, formalizar e tratando-se de um ato jurídico, em sentido amplo, atribui-lhe o seu próprio conteúdo.

No negócio jurídico, a forma é, de acordo com Menezes Cordeiro, “*dar corpo a uma exteriorização de vontade*”,<sup>1</sup> que sintetiza a ideia da *forma*.

Assim, a vontade, por mais determinada que seja, se não for exteriorizada e permanecer no âmbito subjetivo e interior do sujeito não se manifesta. Quando a vontade é exteriorizada manifesta-se necessariamente através de uma forma que lhe dá estrutura. Manuel de Andrade<sup>2</sup> diz muito claramente “*toda a declaração de vontade tem sempre uma forma*”, afigura-se deste modo que a vontade e forma constituem um todo, uma não existe sem a outra, sendo a vontade a parte interior e a forma a exterior.

---

<sup>1</sup> CORDEIRO, Menezes - *Tratado de Direito Civil Português*. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2010, p. 317.

<sup>2</sup> ANDRADE, Manuel de - *Teoria Geral da Relação Jurídica, facto jurídico, em especial negócio jurídico*. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2003, p. 47.

Ao formalizarmos “a vontade” – no sentido de quaisquer pretensões, ideias ou desígnios, que se queiram exteriorizar – permitir-se-á a sua concretização e determinação, bem como uma descrição bem definida e organizada dessa mesma vontade que foi exteriorizada.

A formalização consiste em dar uma forma e, por conseguinte, quanto mais exato e perfeito for o modo como a forma é consignada mais fielmente e corretamente é traduzida a vontade negocial.

De acordo com Monteiro Guerreiro<sup>3</sup>, a formalização não será apenas uma veste extrínseca à vontade, mas constitui a sua pele, ou seja põe o querer interior do sujeito em contacto com o mundo exterior, dando-lhe uma forma cognoscível pelos outros.

Entende-se por forma do negócio o modo utilizado para manifestar as declarações de vontade, e assim, considera-se que todos os negócios jurídicos têm a sua forma, seja ela mais simples ou mais complexa. A forma abrange tudo o que não é conteúdo, abarca tanto a forma significante (sinais usados na mensagem), como a forma de emissão (conjunto de meios humanos e mecânicos usados na comunicação).

A forma é sempre requisito de existência, podendo ser simultaneamente requisito de validade, das declarações pelos quais os negócios se formam.

Por conseguinte, não há negócio jurídico sem forma, porque não há declaração sem forma.

Em suma, relativamente à forma e à formalização do negócio jurídico, podemos afirmar que a forma revela a substância, a vontade e o conteúdo do ato e, por esse motivo, a ausência de forma não permite evidenciar a substância, dado que a formalidade exprime a forma e a pode exprimir melhor ou pior, com maior ou menor correspondência com a vontade real<sup>4</sup>, em conformidade com o que é subjetivamente e realmente pretendido.

O nosso legislador distingue três tipos de formas:

- A forma legal, a que por lei é exigida para determinada declaração negocial – art.º 221º Código Civil;
- A forma voluntária, a que não sendo exigida por lei ou convenção venha a ser adotada livremente pelo declarante – art.º 222º Código Civil;
- A forma convencional, aquela que as partes tenham acordado adotar – art.º 223º Código Civil.

---

<sup>3</sup> GUERREIRO, Monteiro - *Temas de Registo e Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 466.

<sup>4</sup> Está expressamente imposto no artº 42º do Código do Notariado a necessidade de o ato notarial ser elaborado e redigido “em linguagem jurídica que melhor traduza a vontade das partes, manifestada nas suas intenções...”.

As ordens jurídicas atuais são dominadas pelo princípio da liberdade de forma<sup>5</sup>, tal como o art.º 219º do Código Civil preconiza:

“A validade da declaração negocial não depende da observância de forma especial, salvo quando a lei a exigir”.

Mas, num desvio a este princípio e a esta norma, o direito demanda para determinados negócios formas especiais, tendo assim as exigências de formas um carácter excecional. Veja-se o art.º 223º do Código Civil sobre a possibilidade das partes *convencionarem uma forma especial* para a declaração sendo certo que a convenção das partes não pode afastar a exigência de forma prescrita na lei (Forma Legal).

Portanto, no plano substantivo, a forma da declaração é o modo concreto (exterior) que deve revestir a manifestação de vontade, para ser juridicamente atendível<sup>6</sup>. No domínio dos negócios jurídicos que envolvam bens imóveis, a exigência de observar certo tipo de forma traduz-se numa condição de validade do negócio a que respeita, pois salvo o disposto em lei especial, só por meio de escritura pública ou documento particular autenticado o ato se pode formar, com ressalva, por exemplo, o DL n.º 263-A/2007, de 23 de julho, pois alguns negócios jurídicos<sup>7</sup> que têm por objeto bens imóveis (rústicos, urbanos ou mistos), podem também serem titulados através do procedimento especial de transmissão de imóveis, oneração e registo imediato de imóveis, vulgarmente designado por “Casa Pronta”, e regulado pela Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de julho, à qual mais adiante nos pronunciaremos.

Estamos perante uma exceção ao princípio consensualista (artigo 219º Código Civil) porque a lei expressamente o determina (forma legal) em função do regime específico do negócio jurídico e em função da natureza dos bens que tem por objeto.

## 2. “ Casa Pronta”

O Decreto-Lei n.º 263-A/2007 veio criar o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, em atendimento presencial único, com dois objetivos principais bem patentes no preâmbulo e confirmados nos diversos normativos do referido diploma: de se proceder eliminação de formalidades

<sup>5</sup> Que também se pode designar princípio da liberdade declarativa, vem impor que, via de regra, os negócios jurídicos possam ser celebrados por quaisquer meios declarativos aptos a exteriorizar a vontade negocial. Cf. PINTO, Carlos Alberto da Mota - *Teoria Geral do Direito Civil*. Reimpressão da 4.ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2012, pp. 392 - 393.

<sup>6</sup> Cfr. FERNANDES, Luís A. Carvalho - *Teoria Geral do Direito Civil*. Vol. II, 5.ª edição. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2010, pp. 289 e ss.

<sup>7</sup> Designadamente, compra e venda, doação, dação em cumprimento, hipoteca, constituição de propriedade horizontal e suas alterações.

dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis, e a possibilidade de se realizar todas as operações e atos necessários num único balcão, o balcão da “Casa Pronta” (artigo 5º do citado Decreto-Lei).

Este procedimento tinha inicialmente competências muito específicas e até muito restritivas quanto aos negócios jurídicos permitidos, dado que apenas se previa a possibilidade da realização da compra e venda, mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de créditos, com hipoteca, com ou sem fiança, hipoteca, sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário mas apenas poderiam ser realizados caso o objeto do contrato fosse um prédio urbano.

Esta limitação, quanto ao objeto do negócio jurídico, subsistiu até à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 122/2009 de 22 de maio de 2009, que veio alterar, de entre outras disposições, o artigo 2.º, nº 2 do Decreto-Lei 263-A/2007, incluindo os prédios mistos, rústicos e urbanos formados, no próprio ato, a partir de outros, por fracionamento ou emparcelamento.

A Portaria nº 1126/2009 de 01 de outubro, veio regulamentar o alargamento do procedimento especial de aquisição, oneração e registo de imóveis a todos os tipos de prédios e ao negócio jurídico de doação em pagamento.

Em 2010 foram publicadas duas Portarias, a nº 67/2010 de 03 de fevereiro, que alargou este procedimento aos negócios jurídicos de doação e de permuta de prédios, e a Portaria nº 1167/2010 de 10 de novembro que veio prever o alargamento do referido procedimento à constituição de propriedade horizontal, modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, ao mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento, com hipoteca, com ou sem fiança.

## **2.1. “Casa pronta” como procedimento mais simples para a transmissão, oneração e registo de imóveis**

No procedimento “Casa Pronta” e com o uso da internet e do correio eletrónico torna-se desnecessário o envio separado de informação a diversas entidades, deixa de se exigir a obtenção de certidões de registo civil e comercial junto de outras conservatórias, elimina-se a necessidade de obtenção de certidões relativas às licenças e atos camarários e permite-se que o contrato seja celebrado na conservatória de registo, ou nos cartórios ainda públicos. Funciona, assim, como um «balcão único» onde, em atendimento presencial único os interessados possam praticar todos os atos que um processo de transmissão ou oneração de um imóvel e outros negócios jurídicos conexos impliquem.

## 2.2. Entidades competentes

Com o Casa Pronta, como atrás se disse, todas as operações são realizadas num balcão único na conservatória dos registos/lojas cidadão/espços régios, Cartórios Públicos, designadamente: liquidação e pagamento do IMT e do Imposto do selo; Celebração dos respetivos contratos; realização dos registos necessários; Entrega do pedido de alteração da morada fiscal; obtenção junto da Câmara Municipal das plantas da casa adquirida; entrega do pedido da dispensa de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI); Entrega da declaração para inscrição ou atualização de prédio.

A casa pronta distingue-se, também, das outras duas formas de titulação que tenham como objeto imóveis, designadamente a escritura pública e DPA, pelas entidades competentes para titularem este procedimento.

Vejamos:

A escritura pública tem como entidade competente o notário que também pode titular DPA.

O DPA por força do DL 76-A/2006, tem como entidades competentes para o titular, conservadores, notários, oficiais dos registos, advogados, solicitadores e Câmaras de Comércio e Indústria.

O procedimento Casa Pronta tem como entidades competentes os Conservadores, Notários Públicos e Oficiais dos Registos.

Ora tendo em consideração que ainda existem Cartórios públicos designadamente os de Competência Especializada e os agregados as conservatórias, estes também são competentes para lavrarem e titularem os atos e negócios por escritura pública.

Podemos assim concluir que as Conservatórias e Cartórios públicos estão numa situação privilegiada, uma vez que de todas as entidades com competência para titular, estas têm competência para todas as formas de titulação possíveis que tenham por objeto imóveis.

## 2.3. Modalidades

O procedimento Casa Pronta tem duas modalidades:

a) **Sem marcação:** basta que os intervenientes no negócio, se dirijam ao balcão de uma Conservatória e optem por modelos de contratos pré-aprovados.

b) **Com marcação prévia:** Os intervenientes podem escolher livremente os contratos que pretendem celebrar.

### 3. Tramitação do procedimento “ CASA PRONTA ”

#### 3.1. Pressupostos (artigo 3º DL 263-A/2007)

São pressupostos de aplicação deste regime:

- a) a descrição do prédio no registo predial;
- b) a inexistência de dúvidas sobre a identidade do prédio;
- c) o registo definitivo do prédio a favor do alienante ou onerante;
- d) a inexistência de dúvidas quanto à titularidade do prédio;
- e) no caso de se tratar de compra e venda, a aquisição do direito de propriedade, no todo ou em parte, por uma ou mais pessoas, em simultâneo, tendo em vista a aquisição da totalidade do prédio;
- f) a opção por contratos de modelo aprovado por despacho do presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P.

#### 3.2. Formalidades prévias

O referido DL 263-A/2007 no seu art.º 29, sob a epígrafe “Aplicação Subsidiária”, no seu n.º 1 prescreve que em tudo que não esteja especialmente regulamentado e que não contrarie a natureza destes procedimentos especiais, são aplicáveis os requisitos a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis, competindo ao titular a respetiva verificação.

Por força do n.º 2 do citado preceito, são também aplicáveis subsidiariamente aos referidos procedimentos, as disposições do Código do registo predial e da lei notarial.

Assim o titular da casa pronta, bem como qualquer outro titular, quer seja notário, advogado ou solicitador, deverá verificar previamente: a) Identidade, capacidade e poderes de representação das partes/ intervenientes no negócio; b) A situação matricial; c) Existência ou dispensa de licença de utilização; d) Existência de ficha técnica do prédio; e) Inexistência de manifestação da intenção de exercer o direito de preferência legal por parte do Estado, regiões autónomas, municípios, outras pessoas coletivas públicas ou empresas públicas.

### 3.3 Formalidades da Casa Pronta

Após a verificação dos pressupostos bem como das formalidades prévias e iniciado o procedimento “ casa Pronta”, deverá efetuar-se os registos pendentes sobre o prédio, anotar no diário os factos sujeitos a registo predial e titulados pelo procedimento; elaboração do documento/título “Casa Pronta”; promoção da liquidação e cobrança do IMT; cobrança dos emolumentos e do imposto de selo; Elaboração dos registos apresentados; anotação à descrição da existência de licença de utilização, quando houver lugar à mesma; entrega gratuita aos interessados de:

- Certidão do Título;
- Certidão dos registos em vigor;
- Recibo comprovativo dos encargos devidos; e ainda,
- Documentos que não ficam arquivados.

### Conclusão

Podemos assim resumir o procedimento Casa Pronta tendo em consideração o DL 263-A/2007 de 23 de julho:

- a) O início do procedimento, formalidades prévias e tramitação do procedimento encontram-se, respetivamente, previstos nos artigos 6º, 7º e 8º.
- b) Os documentos que instruem o procedimento ficam arquivados pela ordem da sua apresentação, por força do art.º 7 n.º 7 do referido Decreto-Lei.

- c)** Os negócios celebrados nos termos do citado Decreto-lei estão dispensados de formalização por escritura pública ou documento particular autenticado (art.º 22 do DL 116/2008 de 04 de julho) quando esta seja obrigatória nos termos gerais, sendo a elaboração de documentos que titulam negócios jurídicos elaborados em conformidade com o modelo aprovado e previamente escolhido pelos interessados, seguido da leitura e explicação do respetivo conteúdo, e de seguida a recolha das assinaturas dos intervenientes no documento que titula o negócio jurídico em causa (art.º 3º nº 1 alínea f) e art.8º nº 1 alíneas b) e e) e nº 3 do DL 263-A/2007).
- d)** Após a conclusão do procedimento, ou seja, após a realização obrigatória e imediata do(s) registo(s) (art.º 8º nº 1 alínea g)), o serviço entrega aos interessados, gratuitamente, uma certidão dos títulos e dos registos elaborados, bem como os comprovativos dos pagamentos dos encargos devidos, nos termo do art.º 11º do referido Decreto-Lei.
- e)** São, também restituídos aos interessados os documentos cujo original deva necessariamente permanecer em arquivo público nacional, de acordo com o art.º 7 nº10.

## Bibliografia

ANDRADE, Manuel de - *Teoria Geral da Relação Jurídica, Facto Jurídico, em Especial Negócio Jurídico*. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 9789724004266.

CORDEIRO, António Menezes - *Tratado de Direito Civil Português*. Vol. II. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724041018.

FERNANDES, Luís, A. Carvalho - *Teoria Geral do Direito Civil*. Vol. II, 5.<sup>a</sup> edição. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2010. ISBN 9789725402740.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724041186.

## Legislação Aplicável

Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de Julho (Casa Pronta).

Decreto-Lei n.º 122/2009, de 21 de maio (rústicos e mistos).

Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de julho (regulamentação Casa Pronta).

Portaria n.º 1534/2008, de 30 de dezembro regulamentação Casa Pronta).

Portaria n.º 1126/2009, de 1 de outubro (dação em pagamento).

Portaria n.º 67/2010, de 3 de fevereiro (permuta e doação).

Portaria n.º 1167/2010 de 10 de novembro (Propriedade horizontal e suas alterações).

## Websites

[www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt)

[www.casapronta.mj.pt](http://www.casapronta.mj.pt)

## ALGUMAS IDEIAS EM TORNO DA TITULAÇÃO

**J. A. Mouteira Guerreiro**

Doutorado em Direito

Professor Auxiliar da Universidade Portucalense

Membro da Comissão Científica do I CIREN

No fim da conferência da Dr<sup>a</sup> SANDRA VITORINO, integrada no Painel II, pedi a palavra para, em síntese, referir o seguinte:

1 – Como se deduz do que a Senhora Dr<sup>a</sup> disse, o projeto denominado “Casa Pronta” foi divulgado como um procedimento tendente a evitar que os adquirentes de imóveis, para concluírem os procedimentos de titular a aquisição e promover o registo, tivessem necessidade de se deslocar a diversos locais.

Contudo, a meu ver, também nasceu de um equívoco: o de que o *título* e o *registo* se poderiam fundir num único ato. Mas, à luz do nosso Ordenamento - designadamente no tocante ao sistema registral imobiliário e aos princípios que regem a titulação dos negócios jurídicos - isso não é possível. Entre os sistemas de registo conhecidos, há um – o *Sistema Torrens* – em que o título e o registo se “aglutinam”, no sentido de que *é o próprio registo que confere o título*. Trata-se do conhecido sistema *Title by Registration*. Entre nós isso apenas ocorre com um registo de pessoas: o Registo Civil. Neste, são os assentos (os registos) que também titulam os factos, como se verifica, por exemplo, com o nascimento, o casamento e o óbito, cuja titulação é feita unicamente pelo registo. Note-se, porém, que seja qual for o sistema jurídico, só o registo é que, eventualmente (como no caso *Torrens*), pode, em si, constituir o título, isto é, *ser também* o título. Mas não o inverso: nenhum título pode ser o registo ou simultaneamente desempenhar a função do registo.

No tocante aos imóveis, parece-me claro que o *título* – o título de qualquer espécie e de qualquer proveniência, lavrado nos mais diversos locais - pode ingressar no registo, mesmo eletronicamente, ou pode até nem existir *qua tale*, como acontece com as penhoras de imóveis. Mas *tem de ser* um registo a ‘base’ que permite que todos os títulos sejam centralizados e hierarquizados para que entre eles se

possam estabelecer as necessárias prioridades. Em suma: uma coisa é o *título* e outra é o *registo*, cujo fim é também tornar eficaz *erga omnes* e garantir o próprio *conteúdo* do título.

Quanto à existência de um atendimento único, principalmente no que respeita ao título e ao registo, mas que presentemente engloba ainda o atendimento fiscal e o administrativo – ou seja, o impropriamente o denominado “balcão único” – verifica-se que não interfere com a qualificação e feitura dos atos, mas é útil, principalmente porque, de um modo geral, se torna mais cómodo para o público.

2 – Quanto a outro ponto que foi focado: estou inteiramente de acordo com o entendimento que distingue com nitidez o instrumento notarial - o documento autêntico privado e extrajudicial que, como bem disse a Sr<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Sofia Carneiro Leão tem uma segurança estrutural e características muito próprias<sup>1</sup> - do mero documento particular autenticado. Mas, mesmo no que a este respeita, penso que, embora a lei não o tenha previsto, deverá ainda estabelecer-se uma diferenciação quanto à *fiabilidade*<sup>2</sup> dos que são autenticados por advogados e solicitadores em confronto com os que (incompreensivelmente) o podem ser por quem não é obrigado a ter formação jurídica, como acontecerá com alguns dos representantes das câmaras de comércio e indústria.

Para mim o instrumento público (de que a escritura pública constitui exemplo e arquétipo) é o que tem de ser redigido, qualificado e “conformado” com a vontade das partes pelo notário, que também o lavra, outorga e subscreve e, deste modo, se *coresponsabiliza* pelo seu conteúdo.

No entanto, não é assim no documento particular. É feito *por quem quer*: podê-lo-á ser por um jurista - desejavelmente devia ser *sempré*<sup>3</sup> - ou não<sup>4</sup> e, em qualquer caso, só depois de concluído e assinado pelas partes, é submetido à autenticação, que é portanto uma formalidade *a latere* e *posterior* ao próprio texto do documento. Mas há um aspeto que gostaria de salientar: Creio que as próprias Ordens dos

<sup>1</sup> Estou, portanto, genericamente de acordo com a caracterização do instrumento público (*maxime* da escritura pública) feita pela Sr<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> SOFIA CARNEIRO LEÃO na sua intervenção e que, pela minha parte, também tenho tentado evidenciar em diversos estudos, como naquele que citou no seu trabalho.

<sup>2</sup> Esta fiabilidade, como é evidente, pode ter grande importância sobretudo no que toca à apreciação judicial e processual da prova. RUI PINTO DUARTE num seu artigo a propósito da reforma legislativa de 2008, diz o seguinte: “não podemos deixar de fazer uma censura forte: a generosidade com que [a lei] atribui a competência para a autenticação [às diversas entidades] faz temer o abaixamento da qualidade técnica dos actos e, em última análise, da sua fidedignidade” (Cf. DUARTE, Rui Pinto - *A Reforma do Registo Predial de Julho de 2008 in Revista do Notariado*, nº 1, 2009, pp. 5-33. A passagem transcrita é de p. 33).

<sup>3</sup> RUI PINTO DUARTE no trabalho citado na nota precedente faz menção de um anterior documento intitulado “Um Programa para a Justiça: Algumas Sugestões”, que continha esta proposta: «diminuição do número de actos que têm de revestir a forma de escritura pública (nomeadamente, substituição da exigência desta pela de termo de autenticação, sempre que em tal termo intervenha também advogado *que declare ter sido o autor do texto do acto*» (Cf. DUARTE, Rui Pinto, citada - *A Reforma...*, p. 14 [nota 15]. Em itálico no original).

<sup>4</sup> Nestes casos, quem procede à autenticação *devia tentar aperceber-se* se houve o exercício de *procuradoria ilícita* e, em caso afirmativo participar o caso à sua Ordem ou mesmo ao Ministério Público. Contudo, para tanto, talvez se torne propositado que o legislador clarifique (e altere, como no texto se sugere) as regras sobre a autenticação de documentos.

Advogados e dos Solicitadores *deviam propor a devida alteração legislativa* no sentido de passar a ser exigido que no termo de autenticação do documento fosse sempre *mencionada a identificação do seu autor* que, é claro, só poderia ser quem, para tanto, estivesse legalmente habilitado. Ora, *é a lei* que atribui (além dos notários) aos advogados e aos solicitadores *competência própria* para a elaboração de contratos e de outros negócios jurídicos. Mas, evidentemente, não aos (infelizmente vulgares) “procuradores ilícitos” que, como se sabe, continuam impunemente a fazer muitos documentos.

Deste modo, julgo que bem andariam as Ordens em pugnar pela eliminação legal do presente *anonimato* na feitura de quaisquer documentos particulares que irão ser autenticados ou submetidos a registo ou a alguma outra formalidade de cariz notarial.

3 – Ainda quanto à autenticação pretendia focar alguns pontos que julgo terem interesse:

- O primeiro é o da necessidade de ser assegurada a *competência profissional* para a elaboração e autenticação dos documentos. A questão não se coloca quanto aos notários, visto que a lei é clara estabelecendo que, depois da licenciatura em direito, para poderem obter o título de notário têm de frequentar um cuidadoso estágio, findo o qual, se tiverem aproveitamento, devem ainda submeter-se a concurso e depois a provas públicas<sup>5</sup>, o que permite afirmar que se presume terem ficado a possuir suficientes habilitações para o desempenho do cargo. Mas isto não acontece quanto a advogados e solicitadores. Uma vez obtida a licenciatura não têm de possuir qualquer qualificação específica para aqueles fins - o que me parece ser um erro<sup>6</sup>. Por isso, tenho defendido<sup>7</sup> que as Ordens devam nos seus centros de formação criar cursos com tais objetivos e obrigar os que querem elaborar e autenticar documentos a neles se inscrevem e a frequentá-los, seguindo-se a prestação de provas com a exigência que fosse considerada indispensável para ficarem a dispor de uma *formação específica* para poderem exercer essas funções. De facto, como sabemos, isso já existe quando se trata, por exemplo, de exercer a função de agente de execução. Ora, a matéria documental de que falamos não é menos diversificada, nem carente de mais reduzido rigor jurídico, nem também os eventuais erros têm menores consequências, mesmo materiais, para os interessados.

- Uma outra questão prende-se com a perceção que é preciso ter do grau de conhecimento que as partes têm (e devem ter) do conteúdo do documento que pretendem ver autenticado. Na verdade, o

<sup>5</sup> Cf. sobretudo os art.ºs 25º a 33º do Estatuto do Notariado.

<sup>6</sup> Parece-me ser um erro porque a experiência de largos anos me diz que, após a licenciatura, os recém-licenciados não sabem, na prática, elaborar um contrato, por simples que seja. O básico *exercício* de escrever o contrato – de o saber “elaborar” – não tem feito parte dos programas dos cursos. Por outro lado, tendo sido permitido que a maioria dos negócios jurídicos, mesmo os mais complexos, sejam titulados por documento particular autenticado, como se pode entender que quem está por lei autorizado a proceder à autenticação não tenha os indispensáveis conhecimentos para bem o poder fazer?

<sup>7</sup> *Vide*, por ex., as conclusões 49ª e 50ª (da Parte I) do meu livro sobre esta problemática. (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira, *Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à Luz do Direito Português*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014, p. 608).

Código do Notariado é, como adiante direi, demasiado parco nas disposições sobre a autenticação. E, como reza o n.º 1 do art.º 151.º na alínea a), é suficiente “a declaração das partes de que já leram o documento ou estão perfeitamente inteiradas do seu conteúdo e que este exprime a sua vontade”. Vemos, portanto, que *apenas* se exige a verificação de só um destes elementos: 1) ou as partes declaram que já leram o documento; 2) ou que digam que conhecem bem o seu conteúdo e este exprime a sua vontade.

Mas será sempre assim? Quem tem alguma experiência (que até nem precisa de ser vasta) sabe bem que *é frequentíssimo* que as partes (que, como se sabe, não gostam de esperar) digam que já leram o documento sem o terem lido ou que conhecem bem o seu conteúdo sem que isso seja verdade. Ora, também por estas razões, que sabemos serem reais, a credibilidade do documento particular autenticado está longe de ser igual (ou “alternativa”) ao da escritura pública. É certo, como disse na sua conferência o Ex.mo representante da Ordem dos Solicitadores, que o dever do *depósito eletrónico* como condição de validade do documento o tornou, sem dúvida alguma, mais credível. Mas, ao que me parece, esta introdução legislativa *não foi suficiente*.

Na verdade, julgo que a autenticação não devia poder ser feita sem que o autenticador *se certificasse* de que eram cumpridos aqueles pressupostos. E creio que isso não seria difícil. Bastaria que a lei o dissesse. Para tanto, devia perguntar às partes - e isoladamente a cada uma delas se se apercebesse que isso era conveniente - o que diz o documento. Sabemos que quem autentica tem de o ler e de se inteirar do seu conteúdo, sobretudo para verificar se contém ilegalidades e se foram cumpridos os pressupostos. Por conseguinte, ser-lhe-ia relativamente fácil apurar também se as partes dizem a verdade e sabem o que o realmente o documento expressa. Por outro lado, se contivesse expressões ambíguas (susceptíveis de ocasionar erro na própria formação do contrato) não o deviam autenticar antes dessa ambiguidade ser retificada.

- Há ainda outros pontos importantes para os quais já tenho procurado chamar a atenção. De entre eles, não posso deixar de me referir à desigual “estrutura” e ao diferente âmbito das funções de conservador e notário por um lado e às de advogado e de solicitador pelo outro. Assim, sabemos que os primeiros não representam qualquer das partes. Estão numa posição habitualmente designada de *super partes*, ao contrário dos segundos que representam uma delas que os incumbiu de ser o seu ‘agente’, representante e defensor. Depois, temos ainda de perceber que estes desempenham uma função de *patrocínio*, ao passo que a daqueles é cariz jurisdicional, cabendo-lhes *decidir* – não, é claro, para dirimir litígios e fixar o Direito, visto que essa é exclusivamente *judicial* – diversos assuntos: o notário sobretudo o de ‘autorizar’, ou não, a elaboração do título e em caso afirmativo de o lavrar redigindo-o de harmonia

com o que julga melhor corresponder à vontade real das partes<sup>8</sup> e o registador no sentido de admitir, ou não, o ato a registo definitivo, podendo lavrá-lo apenas provisoriamente ou mesmo recusá-lo - ainda que não seja esse o intuito de quem requer o registo -, pois não lhe cabe *patrocinar* o interesse concreto de qualquer requerente.

Por todas estas razões tem-me parecido essencial que advogados e solicitadores tenham tudo isto em atenção quando lhes é solicitada a autenticação de qualquer documento, mormente se este contém um negócio jurídico bilateral e oneroso<sup>9</sup>. Em tal caso, como referiu Sr<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> SOFIA CARNEIRO LEÃO (citando um trabalho meu<sup>10</sup>), devem procurar garantir a *transparência* do negócio principalmente no sentido de se assegurarem que o mandatário da parte contrária conhece o teor do documento e *concorda* com a sua autenticação. Isto, ao que me parece, é o que igualmente se deve entender que resulta das próprias regras deontológicas do exercício destas profissões. Mas, tratando-se da ‘autenticação’, que a maioria das vezes é feita resguardadamente no escritório de quem a efetua, não devem nunca ser menosprezadas ou esquecidas.

4 – A propósito da função notarial *stricto sensu*, que é a desempenhada pelo notário, e daquela a que tenho chamado “função para-notarial”<sup>11</sup>, que é a exercida por outras entidades quando praticam atos de natureza notarial, como é designadamente o caso dos advogados e solicitadores, gostaria ainda de focar três pontos:

- O primeiro diz respeito à *fé pública*. Quando a lei confere a determinada entidade competência própria para proceder à autenticação de documentos, é claro que implicitamente lhe outorga, para esse fim, a correspondente *fé pública*.

<sup>8</sup> Este dever-liberdade do notário também se verifica se as partes lhe apresentarem uma “minuta” do ato. Caso entenda que a redação desta é imperfeita deve redigir o ato *de harmonia com o que julga melhor exprimir a vontade dos outorgantes* (cf. artº 43º, n.º 3, do C.N.).

<sup>9</sup> Muito embora desconheça qualquer texto ou orientação das Ordens procurando explicar o ou determinar o comportamento que, quanto a esta matéria, deve ser assumido pelos seus membros.

<sup>10</sup> Tratou-se do “Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à Luz do Direito Português”, obra na qual também referi o seguinte: “Porventura mais polémica será a questão de saber se advogados e solicitadores estão impedidos de autenticar um contrato quando patrocinam uma das partes e a outra tem o seu patrono que, contudo, nem minutou o contrato, nem está presente quando é feita a autenticação. Afigura-se que a questão não tem sido levantada, mas precisamente em nome da transparência e das boas práticas deontológicas inerentes à atribuição de “autenticidade” a qualquer acto, inclinamo-nos a concluir que em tal caso o advogado ou o solicitador se deve considerar, ainda que apenas temporariamente, impedido, abstendo-se de lavrar o termo de autenticação enquanto não for obtida a aquiescência do seu colega”. (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Ensaio sobre a problemática...*, p. 155).

<sup>11</sup> No âmbito da temática abordada no trabalho referido na nota anterior escrevi numa das conclusões (conclusão 41 da Parte I): “É usual falar-se de «atos notariais» e da «função notarial» a propósito da documentação reconhecida ou autenticada por advogados, solicitadores e outras entidades. Discordando dessas designações, por nos parecer que são suscetíveis de confusão, propomos a designação de titulação «para-notarial», para deixar claro que ela *não é notarial*, e também porque com o prefixo ‘para’ quer-se significar que tal titulação é ‘semelhante’, embora não ‘igual’, à que se designa como “notarial”. Aliás, este prefixo ‘para’ é assim entendido, como quando se fala em paramédicos, em parafarmácias, etc. (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Ensaio sobre a problemática...*, pp. 666-667).

Assim, ainda que não se trate, nesses casos, de uma *fé pública genérica*<sup>12</sup> como a que é atribuída aos notários, também não é correto afirmar que a fé pública constitui um atributo ‘exclusivo’ do notário ou da atividade notarial<sup>13</sup>. A fé pública, *é atribuída pela lei* e sê-lo-á, evidentemente, apenas a quem ela mesma entenda e para a prática de determinado ato ou de certas categorias de atos.

- O outro tema prende-se com a natureza da função do notário quando este a exerça no âmbito do notariado latino. Trata-se neste caso – e ao invés do que ocorre no notariado saxónico, o qual nem sequer se deve considerar um “notariado” na exata aceção deste termo - de uma função que é realizada com um carácter *público*, sendo o notário havido como um “oficial público” (*vide*, entre outras normas, o artº 1º, nº 2, do Estatuto do Notariado). E isto, quer a profissão seja exercida de forma e com gestão ‘privatizada’, como ocorre na maioria dos países e agora também em Portugal, quer assim não seja. Em qualquer dos casos o notário está ao serviço do público, em geral<sup>14</sup>, e o seu arquivo é *público*. Diferente é a atuação de advogados e solicitadores que exercem uma função eminentemente *privada*. Atendem quem querem (salvo o caso das oficiosidades), o seu arquivo é próprio e todas as demais características do exercício funcional devem considerar-se *de natureza privada*.

- Ainda sobre estes temas creio que é propositada uma palavra a respeito do conceito de *desformalização*, frequentemente confundido com o de *desburocratização* e também de *simplificação*. Sobre essa distinção - que me parece necessário ter presente - não é pertinente repetir aqui o que noutras oportunidades procurei explicitar<sup>15</sup>, mas mostra-se oportuno recordar que a denominada ‘desformalização’ não significa desordenação nem desregulamentação.

A desformalização de que falam os diplomas legais (e especialmente os preâmbulos desses diplomas) consiste tão-só numa *diminuição* do grau da forma exigida, mas de modo algum deve ser entendida como tendo sancionado uma perda da *qualidade e do rigor* que deve ter a (irrecusável) formalização<sup>16</sup> de qualquer ato do âmbito notarial. Mesmo que ele não seja a escritura pública e possa ser

<sup>12</sup> Esta conclusão é não apenas a tradicional de todos os sistemas jurídicos em que vigora o *notariado latino*, como também a que é aceite pela jurisprudência e pela doutrina, como ainda a que resulta de várias disposições legais (v.g. dos art.ºs 1º e 4º do Código do Notariado e 1º do Estatuto do Notariado). Abordamos este assunto em algumas intervenções, estando também referido, por ex., em nossos “Temas de Registos e de Notariado” (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, pp. 188-190).

<sup>13</sup> Em tempos (por comunicado de 13/09/2006) a Ordem dos Notários sustentou que os seus membros deviam recusar os documentos que tivessem sido autenticados por advogados e solicitadores, visto que não eram “oficiais públicos providos de fé pública” tendo a Ordem dos Advogados reagido em comunicado emitido no dia seguinte e difundido na comunicação social no qual afirmava que a competência dos advogados para a prática desses atos “resulta da lei”, o que nos parece correto.

<sup>14</sup> Não pode recusar a prática dos atos que lhe são solicitados, mesmo que até esteja pessoalmente incompatibilizado com as partes. (Cf., nomeadamente, os art.ºs 175º a 183º e em especial o artº 182º do Código do Notariado).

<sup>15</sup> Por ex. na conferência feita em 2007 na Faculdade de Direito da Universidade do Porto e reproduzida no referido livro “Temas de Registos e de Notariado” (Cf. GUERREIRO, J. A. Mouteira - *Temas de Registos e de Notariado*, pp. 465-491).

<sup>16</sup> A formalização é conveniente, se não mesmo necessária. A este propósito, tenho citado uma frase do Professor HÖRSTER que me parece bastante elucidativa: “A exigência de forma legal, sem a qual o negócio não é válido, parece implicar, à primeira vista, uma redução da fluência e da celeridade do tráfico jurídico. No entanto, quando a lei exige a forma não o faz para

praticado por advogados e solicitadores, estes devem ter o zelo, a ponderação e as cautelas equivalentes às que o notário teria. E caso se trate do documento particular autenticado e não da escritura pública, os pressupostos legalmente exigidos para a celebração desta, dever-se-ão aplicar quando de trate de proceder à autenticação.

5 – Há um último ponto creio dever ser abordado. Como antes tive ensejo de aludir, o Código do Notariado apenas contém três artigos sobre a autenticação de documentos. No entanto, tem-se entendido – e creio que bem – que aos documentos autenticados não se aplicam *apenas* aquelas alíneas que o artº 46º que o artº 151º, nº 1, menciona, mas também, adaptadamente, *todas as outras normas* que, em geral, se referem ao instrumento público e à função notarial. Isto sobretudo porque - apesar das profundas diferenças que existem entre o notário, por um lado, e o advogado e o solicitador, pelo outro (e a que sucintamente nos acabamos de referir) – embora a lei tivesse permitido que a maioria dos contratos pudesse ser formalizada pelo documento autenticado, no entanto em nada alterou os requisitos de *direito substantivo*, nem permitiu que estes deixassem de ser observados.

Acresce que se um ato *substantivamente nulo* for documentado (mesmo que através do sobredito documento meramente autenticado) é óbvio que quem procedeu a tal autenticação pode ser *responsabilizado* por a ter efetuado.

Por tudo isto (havendo ainda várias outras razões que não sobra tempo para detalhar), somos de opinião que as Ordens (repetimos: todas elas) devam pugnar para que o Código do Notariado fosse alterado.

Inexplicavelmente, depois da Reforma do Notariado de 2004 e do Decreto-Lei nº 116/2008, de 4 de julho, e salvo pequenas alterações (que consideramos irrisórias) o Código do Notariado não foi mexido. E *devê-lo-ia ser*, mesmo porque contém bastantes imprecisões e omissões manifestamente injustificáveis.

Deste modo, terminamos fazendo votos para que sejam bem compreendidas as diferenças entre as várias espécies de documentos e para que em todos eles sejam observadas as regras que decorrem da lei e dos princípios que a Doutrina tem procurado evidenciar.

---

reduzir a fluência do tráfico jurídico, mas antes para garantir a sua eficiência e segurança, protegendo-o deste modo, no interesse geral” (Cf. HÖRSTER, Heinrich Ewald - *A Parte Geral do Código Civil Português*: Coimbra: Almedina, 1992, p. 443).

**Referências bibliográficas**

DUARTE, Rui Pinto - A Reforma do Registo Predial de Julho de 2008 in *Revista do Notariado*, nº 1. Coimbra: Almedina, 2009, pp. 5-53. ISBN 9789724039466.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Ensaio Sobre a Problemática da Titulação e do Registo à Luz do Direito Português*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014. ISBN 978-972-32-2219-7.

GUERREIRO, J. A. Mouteira – *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 9789724041186.

HÖRSTER, Heinrich Ewald - *A Parte Geral do Código Civil Português*. Coimbra: Almedina, 1992. ISBN 9789724007106

## **CERTIFICADO SUCESSÓRIO EUROPEU – BREVÍSSIMAS NOTAS<sup>1</sup>**

Blandina Soares

Conservadora do Registo Civil e Predial e

Membro do Conselho Consultivo do IRN, I.P.

[blandina.m.soares@irn.mj.pt](mailto:blandina.m.soares@irn.mj.pt)

**Sumário:** 1. Introdução; 2. A criação de um certificado sucessório europeu; 3. A finalidade do certificado sucessório europeu; 4. Competência para a emissão do certificado sucessório europeu; 5. Pedido de emissão do certificado sucessório europeu; 6. Apreciação do pedido de emissão do certificado sucessório europeu; 7. Emissão e recusa da emissão do certificado sucessório europeu; 8. Conteúdo do certificado sucessório europeu; 9. Efeitos do certificado sucessório europeu; 10. A conservação do original e a entrega de cópias autenticadas do certificado sucessório europeu; 11. Mecanismos internos de emissão do certificado sucessório europeu; 12. Conclusão.

### **1. Introdução**

O Regulamento (UE) n.º 650/2012, de 4 de julho de 2012, denominado já como Regulamento Europeu das Sucessões, relativo à competência, à lei aplicável, ao reconhecimento e execução das decisões, e à aceitação e execução dos atos autênticos em matéria de sucessões, deu também existência ao Certificado Sucessório Europeu, instrumento importante para que, nas sucessões com incidência transfronteiriça, o herdeiro, o legatário, o executor testamentário ou o administrador da herança possam

---

<sup>1</sup> Estas *Brevíssimas Notas* correspondem a parte do texto apresentado no *Workshop* relativo ao Regulamento Europeu das Sucessões, que ocorreu em 24 de setembro de 2015, organizado pelo Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN, I.P.).

provar a sua qualidade e/ou os seus direitos e poderes noutro Estado-Membro, designadamente no Estado-Membro onde se situam os bens da herança<sup>2-3</sup>.

É um mecanismo propriamente europeu, que, tal como previsto no Regulamento, não é um simples instrumento de circulação, entre Estados-Membros, dos documentos constituídos com base nas legislações nacionais, mas um instrumento autónomo de estabelecimento de prova da qualidade de herdeiros e de outras pessoas interessadas na sucessão. É, de facto, um instrumento público e unificado, mas opcional. Opcional no sentido de que não poderá ser emitido por opção do Conservador, devendo ser pedido especificamente pelas partes (artigo 63.º, n.º 1).

Portanto, o Certificado é um instrumento colocado à disposição das partes, dado que o recurso ao Certificado pelas pessoas com direito a pedi-lo não é obrigatório, mesmo que a sucessão possua uma dimensão internacional<sup>4</sup> claramente afirmada. Isso resulta expressamente do Regulamento (artigo 62.º, n.º 2) e do Considerando 69<sup>5</sup>.

## 2. A criação de um certificado sucessório europeu

O Certificado não deve ser emitido para fins puramente internos, *i.e.*, embora não seja exigível a comprovação da existência de um elemento de estraneidade<sup>6</sup> como condição prévia à emissão de um Certificado, de acordo com o artigo 62.º, n.º 1 do Regulamento<sup>7</sup> este “deve ser emitido para fins de

---

<sup>2</sup> Vide Considerando 67.

<sup>3</sup> O presente trabalho teve apoio na obra de BONOMI, Andrea; WAUTELET, PATRICK - *Le droit européen des successions, Commentaire du Règlement n.º 650/2012 du 4 juillet 2012*. Bruxelles: Bruylant, 2013.

<sup>4</sup> PINHEIRO, Luís de Lima - *Direito Internacional Privado*, Vol. I, 3ª Ed.. Coimbra: Almedina, 2014, pp. 38-41, entende que com “internacional” quer-se significar a existência de contactos relevantes com mais de um Estado soberano. Por vezes utiliza-se também o adjetivo “transnacional” para não se confundir com o conceito de “relação internacional relevante para o Direito Internacional Público”. Os fatores que podem contribuir para uma situação transnacional são diversos: a nacionalidade dos sujeitos, a sua residência habitual, o lugar do seu estabelecimento, o lugar onde está situada a coisa, etc. A “internacionalidade” é então o produto de certos elementos de estraneidade.

<sup>5</sup> Considerando 69: “O recurso ao certificado não deverá ser obrigatório. Isto significa que as pessoas com direito a pedir um certificado não são obrigadas a fazê-lo, sendo livres de recorrer aos outros instrumentos disponíveis ao abrigo do presente regulamento (decisões, atos autênticos e transações judiciais). Todavia, nenhuma autoridade ou pessoa à qual seja apresentado um certificado emitido noutro Estado-Membro deverá poder solicitar que lhe seja apresentado em vez dele uma decisão, um ato autêntico ou uma transação judicial”.

<sup>6</sup> Os *elementos de estraneidade* são os laços que ligam a situação a outros Estados. Cfr. PINHEIRO, Luís de Lima - *Direito Internacional ...*, pp. 38-41.

<sup>7</sup> Sempre que, no texto, sejam indicados artigos sem referência expressa ao diploma a que pertencem, deve entender-se que respeitam ao Regulamento Europeu das Sucessões.

utilização noutra Estado-Membro”. Esta regra é confirmada pelo n.º 3 do artigo 62.º, o qual anuncia: “uma vez emitido com vista a ser utilizado noutra Estado-Membro”.

Contudo, o Certificado poderá ter efeitos internamente. O Certificado não deverá poder ser solicitado se não tiver *vocação* para ser utilizado noutra Estado-Membro, mas, tendo sido emitido, produzirá os seus efeitos no Estado-Membro de origem (artigo 62.º, n.º 3), *i.e.*, no Estado-Membro no qual foi emitido o certificado sucessório europeu, não devendo substituir os documentos internos que possam existir para fins semelhantes nesse Estado-Membro (*vide* Considerando 67, *in fine*).

### **3. A finalidade do certificado sucessório europeu**

Considerando os importantes efeitos que estão associados ao Certificado, não se permitiu que qualquer pessoa pudesse solicitar a sua emissão. O artigo 63.º determina então quem são as pessoas que podem utilizar o Certificado, mas também, por remissão do artigo 65.º, quem o pode pedir: herdeiros, legatários que tenham direitos na sucessão, executores testamentários ou administradores de heranças, os quais devem necessitar de invocar noutra Estado-Membro a sua qualidade ou exercer os seus direitos.

O Certificado pode ser utilizado para comprovar, nomeadamente: a qualidade e/ou direitos de cada herdeiro ou legatário e as respetivas quotas-partes da herança; a atribuição de um bem ou bens que façam parte da herança ao herdeiro ou legatário; os poderes da pessoa mencionada no Certificado para executar o testamento ou administrar a herança.

### **4. Competência para a emissão do certificado sucessório europeu**

O Regulamento, no artigo 64.º, permite a atribuição de competência interna para a emissão do Certificado a duas categorias de autoridades: órgãos jurisdicionais e outras autoridades que, nos termos da legislação nacional, tenham competência para tratar matérias sucessórias [artigo 64.º, b)].

O artigo 78.º, n.º 1, c), por sua vez, impõe aos Estados-Membros o dever de comunicar à Comissão as informações pertinentes sobre as autoridades competentes para emitir o Certificado, devendo a

Comissão publicar no Jornal Oficial da União Europeia essas informações comunicadas, *i.e.*, para que estas informações possam ser facultadas ao público<sup>8</sup>.

Em Portugal, foram designadas como autoridades competentes para a emissão do Certificado os conservadores e notários públicos com competência para os procedimentos simplificados de sucessão hereditária e de partilha do património conjugal.

Contudo, é necessário que a autoridade emissora designada tenha competência internacional por força do artigo 4.º, do artigo 7.º, do artigo 10.º ou do artigo 11.º (artigo 64.º). A competência internacional para emitir um Certificado assenta portanto, não em regras específicas de competência, mas nas regras de competência previstas no Capítulo II do Regulamento: um pedido de emissão de Certificado pode ser apresentado na autoridade do Estado-Membro da residência habitual do falecido (artigo 4.º); a competência da autoridade emissora para a emissão do Certificado pode fundar-se no artigo 7.º, *i.e.*, na competência das autoridades do Estado-Membro da lei escolhida pelo falecido para regular a sua sucessão, nas condições aí previstas; um Certificado pode igualmente ser solicitado perante uma autoridade de um Estado-Membro que baseie a sua competência, a título subsidiário, no facto de aí se encontrarem os bens da herança, desde que a residência habitual do falecido no momento do óbito não esteja situada num Estado-Membro<sup>9</sup>, de acordo com o artigo 10.º; finalmente, nos termos do artigo 11.º, em casos excepcionais, sempre que qualquer outra das regras de competência seja inaplicável, a autoridade emissora pode emitir um Certificado se este não puder ser razoavelmente emitido ou se revelar impossível num Estado terceiro com o qual esteja estreitamente relacionado<sup>10-11</sup>.

---

<sup>8</sup> Para BONOMI, Andrea; WAUTELET, Patrik - *Le droit européen des successions...*, p. 727, este sistema declarativo conduzirá a aceitar que uma vez que uma autoridade tenha sido designada a sua *qualidade* não pode ser posta em causa.

Já se encontra publicada no Portal Europeu da Justiça a notificação a que se refere o artigo 78.º (*in* [https://e-justice.europa.eu/content\\_successions-166-pt.do](https://e-justice.europa.eu/content_successions-166-pt.do)), isto é, no caso, as informações relativas às autoridades competentes para emissão do Certificado. Internamente foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 201/2015 de 17 de setembro, o qual aprova o modelo de contabilidade dos serviços de registo do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., resultando do seu preâmbulo o seguinte: “Por fim, aproveita-se o ensejo para fazer pequenos ajustamentos ao Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, de 14 de dezembro, em benefício do utente, e para acolher a tributação dos atos associados à emissão do Certificado Sucessório Europeu pela entidade portuguesa competente — os conservadores — no quadro do Regulamento (UE) n.º 650/2012, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de julho de 2012, aplicável às sucessões de pessoas falecidas a partir de 17 de agosto de 2015”.

<sup>9</sup> *Vide* considerando 30.

<sup>10</sup> *Vide* considerando 31.

<sup>11</sup> Síntese da *Competência*: São competentes para decidir do conjunto da sucessão os órgãos jurisdicionais do país da UE em que o falecido tinha a sua residência habitual no momento do óbito. Sempre que a residência habitual do falecido no momento do óbito não esteja situada num país da UE, os órgãos jurisdicionais do país da UE onde se encontram os bens da herança são competentes para decidir do conjunto da sucessão, se o falecido possuir a nacionalidade desse país da UE no momento do óbito; ou tiver tido a sua residência habitual anterior nesse país da UE e se a ação for intentada no prazo de cinco anos a contar da data da mudança da residência habitual. Caso a lei escolhida pelo falecido para regular a sua sucessão, em conformidade com o regulamento, seja a lei de um país da UE, as partes em causa podem acordar em que os órgãos jurisdicionais do país da UE cuja lei foi escolhida tenham competência exclusiva para decidir de toda e qualquer questão em matéria sucessória. O órgão jurisdicional do país da UE em que o falecido tinha a sua residência habitual no momento do óbito pode declarar-se incompetente para regular a sucessão se

Como diremos, o Certificado emitido deverá conter os elementos com base nos quais a autoridade emissora se considera competente internacionalmente para emitir o Certificado. Portanto, não se limitará a indicar que é competente, mas deverá fornecer os elementos que sustentam essa posição: artigos 4.º, 7.º, 10.º ou 11.º.

## 5. Pedido de emissão do certificado sucessório europeu

O Certificado é emitido a pedido<sup>12</sup>, sendo que, como dissemos, as pessoas que podem pedir o Certificado são os herdeiros, os legatários, os executores testamentários e os administradores da herança (artigo 65.º, n.º 1).

O Regulamento sugere a utilização, para o pedido, daquele que é agora o formulário IV aprovado pelo REGULAMENTO DE EXECUÇÃO (UE) n.º 1329/2014 DA COMISSÃO de 9 de dezembro de 2014<sup>13</sup> (artigo 65.º, n.º 2). Está na disposição das partes a utilização ou não do formulário, sendo certo que este método permitirá à autoridade emissora dispor de um documento completo onde certas menções poderão, sem grande dificuldade, ser reproduzidas no Certificado.

O pedido deve ser acompanhado dos documentos necessários e conter certos elementos obrigatórios.

## 6. Apreciação do pedido de emissão do certificado sucessório europeu

A autoridade emissora tem posteriormente um papel ativo na apreciação do pedido do Certificado, verificando por si as informações e as declarações do requerente e examinando os documentos e outros meios de prova pelo mesmo fornecidos (artigo 66.º). Os efeitos importantes que o Certificado produz

---

*considerar que os órgãos jurisdicionais do país da UE cuja lei foi escolhida estão mais aptos a decidir da sucessão, tendo em conta as circunstâncias práticas da mesma, tais como a residência habitual das partes e a localização dos bens. Os órgãos jurisdicionais do país da UE cuja lei tenha sido escolhida pelo falecido são competentes se: em condições específicas estabelecidas no regulamento, um órgão jurisdicional onde a ação tenha sido intentada se tiver declarado incompetente no mesmo processo; as partes na ação tiverem acordado em conferir competência a um órgão jurisdicional desse país da UE; as partes na ação tiverem expressamente aceite a competência do órgão jurisdicional onde a mesma foi intentada. In <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=URISERV:j10070>.*

<sup>12</sup> Vide Considerando 72.

<sup>13</sup> Disponível na página eletrónica do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., no endereço <http://www.irn.mj.pt> ou no Portal Europeu da Justiça, no endereço [https://e-justice.europa.eu/content\\_sucessions-166-pt.do](https://e-justice.europa.eu/content_sucessions-166-pt.do).

(artigo 69.º), os quais são os mesmos em todos os Estados-Membros<sup>14</sup>, assentam sobre este trabalho de apreciação.

## 7. Emissão e recusa da emissão do certificado sucessório europeu

A autoridade emissora deve emitir o Certificado logo que os elementos a certificar estejam estabelecidos, nos termos da lei aplicável à sucessão ou de qualquer outra legislação aplicável a outros elementos específicos, como as disposições por morte. Se o uso do formulário não é obrigatório para o pedido, diversamente, para a emissão deve ser utilizado o formulário V aprovado pelo REGULAMENTO DE EXECUÇÃO (UE) n.º 1329/2014<sup>15</sup>.

O artigo 67.º, n.º 1, impõe à autoridade emitente que a emissão se faça “sem demora”. Porém, tendo em conta a diversidade de situações que podem surgir na apreciação da emissão de um Certificado, o Regulamento não estabeleceu um prazo preciso para a sua emissão. No entanto, a expressão da norma reflete o imperativo de celeridade na emissão.

O Regulamento permite que a autoridade recuse a emissão do Certificado, nomeadamente em duas hipóteses: a existência de contestação quanto aos elementos a certificar; a existência de decisão desconforme com os mesmos elementos (artigo 67.º, n.º 2).

## 8. Conteúdo do certificado sucessório europeu

O artigo 68.º enumera detalhadamente as informações que pode conter um certificado sucessório europeu, permitindo garantir uma uniformização do conteúdo, que é uma das condições para uma eficaz circulação do Certificado entre os Estados-Membros.

O Certificado deve incluir a informação sobre a **lei aplicável à sucessão** [artigo 68.º, i)] bem como os elementos com base nos quais a autoridade emissora se considera **competente para emitir o Certificado** [artigo 68.º, c)]. A entidade emitente toma assim posição sobre duas questões jurídicas fundamentais.

---

<sup>14</sup> *Vide* Considerando 71.

<sup>15</sup> *Vide* Considerando 76.

Portanto, o Certificado deverá precisar a lei aplicável à sucessão<sup>16</sup>, bem como os elementos que justificam a opção por aquela lei (artigos 21.º, n.º 1; 22.º, n.º 1; 21.º, n.º 2; 21.º, n.º 1 e 34.º, n.º 1; 36.º e 37.º; 30.º), pois é através da determinação da lei aplicável à sucessão que vai figurar no Certificado, particularmente, a “quota-parte que cabe a cada herdeiro” [artigo 68.º, l)].

(Como sabemos, o capítulo III do Regulamento [artigos 20.º a 38.º] contém as disposições sobre a lei aplicável à sucessão, que deverão ser usadas sempre que uma jurisdição ou um “titulador” competente para tratar matérias sucessórias de um Estado vinculado pelo Regulamento deva determinar a lei aplicável a uma sucessão, por estar perante uma sucessão com dimensão “internacional”. Estão destinadas a substituir inteiramente as regras de conflitos em vigor em matéria sucessória nos Estados-Membros, designadamente a nossa regra interna prevista no artigo 62.º do Código Civil, no caso de óbitos ocorridos após 17 de agosto de 2015. Assim, em resumo: i) No caso de o autor da sucessão não ter feito uma escolha de lei válida a favor da sua nacionalidade, aplicar-se-á à sucessão, em princípio, a lei da sua última residência habitual. A regra geral ou supletiva é a da “residência habitual no momento do óbito”, nos termos do artigo 21.º, n.º 1; ii) a conexão “última residência habitual” poderá ser afastada se o falecido tinha uma relação manifestamente mais estreita com um Estado diferente do Estado cuja lei seria aplicável nos termos do n.º 1, devendo, neste caso, ser aplicável ao conjunto da sucessão a lei daquele Estado; iii) o artigo 22.º consagra a escolha de lei (*professio iuris*) em matéria sucessória, isto é, uma autonomia da vontade (autonomia conflitual) que permite ao *de cuius* submeter a sucessão à lei da sua nacionalidade).

O Certificado deverá conter ainda os elementos com base nos quais a autoridade emissora se considera competente para emitir o Certificado. Não se limitará a indicar que é competente, mas deve fornecer os elementos que sustentam essa posição (artigos 4.º; 7.º, a); 7.º, b); 7.º, c); 10.º; ou 11.º).

Para além das informações relativas à lei aplicável e à competência da autoridade emissora, o Certificado deverá conter, naturalmente, as informações que se relacionem diretamente com a sucessão do falecido e que são a base da pretensão do requerente.

<sup>16</sup> Síntese da *Lei Aplicável*: *Salvo disposição em contrário no presente regulamento, a lei aplicável ao conjunto da sucessão é a lei do país onde o falecido tinha residência habitual no momento do óbito. Uma pessoa pode escolher como lei para regular a sua sucessão a lei do país de que é nacional no momento em que faz a escolha ou no momento do óbito. Uma pessoa com nacionalidade múltipla pode escolher a lei de qualquer dos países de que é nacional no momento em que faz a escolha. A lei rege nomeadamente: as causas, o momento e o lugar da abertura da sucessão; a determinação dos beneficiários, das respetivas quotas-partes e das obrigações que lhes podem ser impostas pelo falecido, bem como a determinação de outros direitos sucessórios; a capacidade sucessória; a deserção e a incapacidade por indignidade; a transmissão dos bens, direitos e obrigações que compõem a herança aos herdeiros e, consoante o caso, aos legatários; os poderes dos herdeiros, dos executores testamentários e outros administradores da herança, sem prejuízo de regras específicas sobre a nomeação e os poderes dos administradores de heranças em determinadas situações; a responsabilidade pelas dívidas da sucessão; a quota disponível da herança, a legítima e outras restrições à disposição por morte, bem como as pretensões que pessoas próximas do falecido possam deduzir contra a herança ou os herdeiros; a colação e a redução das liberalidades, adiantamentos ou legados aquando da determinação das quotas dos diferentes beneficiários; a partilha da herança. In <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=URISERV:j10070>.*

## 9. Efeitos do certificado sucessório europeu

Os efeitos do Certificado sucessório europeu bem como o seu modo de circulação nos Estados-Membros têm a sua previsão no artigo 69.º.

Com efeito, o Regulamento prevê um regime de circulação simplificada do certificado sucessório europeu, já que este produz efeitos em todos os Estados-Membros “sem necessidade de recurso a qualquer procedimento”. Isto é, segundo a doutrina, por um lado, os efeitos produzidos pelo Certificado são, imediatamente e sem qualquer outra formalidade, válidos ao mesmo tempo no Estado-Membro de origem e em todos os outros Estados-Membros vinculados pelo Regulamento. Por outro lado, não haverá controlo do conteúdo do Certificado por parte das autoridades do Estado-Membro que o vão utilizar.

A título principal, o certificado sucessório europeu constitui um instrumento probatório<sup>17</sup>, servindo de meio de prova para os elementos estabelecidos de acordo com a lei aplicável à sucessão ou de qualquer outra legislação aplicável a determinados elementos, como a validade das disposições por morte regidas pelos artigos 24.º a 27.º.

Em face do artigo 69.º, n.º 5 e do exposto no considerando 18<sup>18</sup>, o certificado sucessório europeu é um documento válido para se proceder a uma inscrição, designadamente, no registo predial, sendo certo que as exigências legais para a inscrição no registo e os efeitos da inscrição são definidas pelo respetivo Estado-Membro onde ocorre o registo (*Vide* Considerandos 19).

A utilização do certificado sucessório europeu, enquanto documento para registo, encontrará outro limite se o Certificado incluir a informação de um direito real desconhecido no Estado-Membro onde o Certificado irá ser utilizado, podendo o Estado-Membro recorrer à técnica da adaptação do direito real, segundo a previsão do artigo 31.º (*Vide* Considerandos 15 e 16).

---

<sup>17</sup> Nos termos do Considerando 71: “Não deverá ser um título executivo em si mesmo, mas deverá ter força probatória [...]”.

<sup>18</sup> “Em particular, o certificado sucessório europeu, emitido nos termos do presente regulamento, deverá constituir um documento válido para a inscrição dos bens da sucessão num registo de um Estado-Membro”.

## 10. A conservação do original e a entrega de cópias autenticadas do certificado sucessório europeu

O original do certificado sucessório europeu deverá permanecer no arquivo da autoridade emissora, a qual não poderá desfazer-se do original, entregando cópias autenticadas ao requerente e a qualquer pessoa<sup>19</sup>.

Após a entrega de cópias autenticadas, a autoridade emissora deve manter uma lista das pessoas a quem foram entregues cópias autenticadas, para o efeito de cumprir o dever de informação em caso de retificação, suspensão, modificação ou revogação do Certificado.

## 11. Mecanismos internos de emissão do certificado sucessório europeu

Como sabemos, um dos objetivos do Regulamento Europeu das Sucessões consiste em evitar, tanto quanto possível, as duplas sucessões, isto é, a existência de “decisões” contraditórias relativas à mesma sucessão e bem assim garantir que a última vontade do autor da herança seja respeitada.

Com essa finalidade implementámos alguns mecanismos internos de controlo no âmbito da emissão do certificado sucessório europeu, designadamente assegurando que a numeração dos processos tendentes à emissão destes títulos seja feita de forma anual e sequencial a nível nacional.

Para tanto delineou-se que a tramitação dos certificados sucessórios europeus seja efetuada a partir de aplicação informática (complementar do SIRIC – um dos sistemas que dá suporte à atividade registal) que está pronta a assegurar a referida numeração anual e sequencial (e individualizadora a nível europeu) e a organizar as listas das pessoas a quem são entregues as cópias autenticadas dos certificados sucessórios europeus emitidos, conforme impõe o Regulamento.

---

<sup>19</sup> *Vide* Considerando 72, no sentido de que, se, em face da norma, a autoridade emissora entrega uma ou mais cópias autenticadas do certificado ao requerente e a qualquer pessoa que demonstre possuir um legítimo interesse, tal não obsta a que um Estado-Membro, de acordo com as suas regras nacionais em matéria de acesso do público aos documentos, possa autorizar a divulgação de cópias do certificado a membros do público.

Está já previsto o emolumento devido por cada cópia autenticada ou sua revalidação - € 35, sendo que a primeira cópia autenticada emitida após o pedido é gratuita. Aditamento do artigo 18.º-A do RERN efetuado pelo Decreto-Lei n.º 201/2015, de 17 de setembro.

A criação de mecanismos de controlo e de troca de informação neste âmbito e a nível Europeu constitui ainda um dos objetivos firmados pela União Europeia e que Portugal partilha. A sua implementação far-se-á de forma sustentada e gradual como qualquer projeto que se baseia na interconexão entre vários Estados-Membros impõe.

## 12. Conclusão

A introdução do certificado sucessório europeu consumada pelo Regulamento n.º 650/2012, de 4 de julho, é importante. Talvez venha a traduzir-se num dos grandes avanços da regulamentação europeia nesta matéria. Pela minha parte, estou certa que, em Portugal, os conservadores, enquanto autoridades emissoras, formularão um competente e aprofundado juízo sobre as informações, as declarações, os documentos e os outros elementos de prova facultados pelo requerente do Certificado, para que a presunção de exatidão que resulta do Certificado se mantenha sólida, bem como, enquanto juristas competentes, bem ajuizarão, designadamente, sobre a lei aplicável à sucessão e sobre a competência internacional para a emissão do Certificado.

## Referências bibliográficas

BONOMI, Andrea ; WAUTELET, Patrick - *Le droit européen des successions, Commentaire du Règlement n.º 650/2012 du 4 juillet 2012*. Bruxelles: Bruylant, 2013. ISBN 9782802748984.

PINHEIRO, Luís de Lima - *Direito Internacional Privado*, Vol. I, 3ª Ed. Coimbra: Almedina, 2014. ISBN 9789724058320.

# ICIRen

Conferência Ibérica em  
Registos e Notariado

