

# FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

## MESTRADO EM DIREITO E PRÁTICA JURÍDICA

### Registos e Notariado

Professor Doutor José Alberto Vieira e Dra. Suzana Mesquita

16 de Janeiro de 2024 – 19 Horas - Duração: 90 minutos

### **TÓPICOS DE CORRECÇÃO**

1.<sup>a</sup> – O princípio da prioridade, está previsto no artigo 6.º CRP;

Esta norma estabelece a prevalência do direito inscrito em primeiro lugar sobre os que se lhe seguirem, relativamente aos mesmos bens, ainda que estes tenham nascido antes; - Encontramos manifestações deste princípio nos registos provisórios quando convertidos em definitivos e nos registos recusados que venham a ser efectuados na sequência de recurso julgado procedente – n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º; - Por exemplo, a venda posteriormente efectuada desde que registada impede o registo definitivo da venda anteriormente titulada e ainda não registada; - É a regra do artigo 34.º, n.º 4, CRP, isto é, o princípio do trato sucessivo a funcionar.

Verifica-se, assim, a interligação entre ambos os princípios – o da prioridade e o do trato sucessivo.

#### Como se determina a prioridade?

A apresentação é que marca a data dos registos – artigo 77.º, n.º 1 – e vai definir a sua prioridade; - Daí a necessidade do rigor e minúcia que a lei colocou nas normas que regulam a apresentação e que constam do Capítulo IV do Código do Registo Predial (artigo 60.º e segs), de entre as quais destacamos a que se refere à hierarquização da anotação dos pedidos consoante a via pela qual

formam formulados – artigo 60.º - e ao encerramento do livro diário – artigo 67.º do CRP;

A prioridade também é assegurada nos casos de procedência de impugnação de uma rejeição de apresentação – artigo 66.º, n.ºs 2 e 3.

Artigo 63.º CRP - apresentações simultâneas, etc...

**2.ª** - Explicar o sentido do art.º 413.º, n.º 1 do CC e os pressupostos aí consignados, para depois determinarem o conteúdo jurídico da eficácia real, “(...) a eficácia real do contrato promessa traduzir-se-á na possibilidade de o contrato promessa ser invocado contra terceiros que, subsequentemente ao registo dessa promessa, venham a adquirir direitos incompatíveis com o seu cumprimento”,

Com atribuição de eficácia real ao contrato-promessa, o mesmo produz efeitos perante terceiros, isto é, tem eficácia erga omnes, própria dos direitos reais.

Para que o contrato-promessa com eficácia real produza efeitos, a lei impõe a verificação dos seguintes requisitos:

As partes têm de fazer uma declaração expressa de atribuição de eficácia real ao contrato-promessa,

Efetuar o respetivo registo junto da Conservatória de Registo Predial;

A promessa deve constar de escritura pública ou de documento particular autenticado;

O registo da eficácia real da promessa de alienação é realizado para conferir à obrigação de contratar a eficácia própria dos direitos reais, dita oponibilidade erga omnes, no sentido de aqui ver um

direito obrigacional reforçado ou um direito real.

É um registo que confere publicidade à promessa realizada dá a conhecer a eventuais interessados a posição jurídica reforçada do promitente adquirente, em termos de lhe estar assegurada uma forte tutela da aquisição do direito de propriedade sobre o bem.

Nos termos do art.º 2º, nº1, al. f) do CRP é facto sujeito a registo a promessa de alienação ou oneração se lhe tiver sido atribuída eficácia real. Na inscrição da promessa de alienação deve ser indicado o prazo da validade da sua eficácia, segundo a regra do art.º 95.º do Código do Registo Predial (alínea d) “Na de promessa de alienação ou de oneração de bens, o prazo da promessa, se estiver fixado”).

Tal registo goza de oponibilidade, quer contra os actos do promitente vendedor que o violem, quer contra os “ataques” que possam advir de credores.

O registo de promessa de compra e venda dotada de eficácia real confere uma protecção equivalente a uma aquisição em que tudo se passa como se a alienação prometida houvesse sido realizado na data em que a promessa foi registada.

Tal registo é definitivo - Artigos 2.º 1, f), artigo 8.º - A, n.º 1, v), e artigo 92.º todos do CRP

**3.ª** – Os documentos necessários para instruir o registo do objecto social de uma sociedade comercial por quota são os seguintes:

O registo da Alteração da objecto social está previsto no artigo 3.º, n.º 1, alínea r) do CRC, é obrigatório; e os documentos necessários para tal registo é:

- a) Escritura pública ou Ata da Assembleia da sociedade com tal deliberação; artigo 63.º, 85.º CSC; 246.º, n.º 1, h) CSC
- b) Certificado de admissibilidade (alteração do objecto) - Artigo 56.º, n.º 1, C) do Registo Nacional de Pessoas Colectivas;
- c) Estatutos actualizados;
- d) Lista de Presenças e Lista de Sócios – artigo 59.º, n.º 2 do CRC.

Prazo – 2 meses - artigo 15.º CRC

O objeto social é um dos elementos e menções obrigatórios gerais do contrato de sociedade, pacto social, estatutos ou ato constitutivo que são comuns a todos os tipos de sociedade comercial ou sociedade civil sob forma comercial (cfr. arts. 9.º, n.º 1 al. d), e 11.º, n.º 2 do Código das Sociedades Comerciais

A indicação do objeto da sociedade deve ser corretamente redigida em Língua Portuguesa (art. 11.º, n.º 1 do CSC). A ausência de objeto social é fundamento para a nulidade do contrato de sociedade ou ato constitutivo e para a impossibilidade de constituir a sociedade considerada (arts. 42.º, n.º 1 al.b) e 41.º do CSC).

**4.ª** – Determinar as formas de habilitação de herdeiros/Notarial e Judicial e definir o que é o ato em si;

Onde pode: O Ato - escritura pública de HH pode ser feita de um Cartório Notarial, pelo Notário ou numa Conservatória do Registo Civil através do chamado Procedimento Simplificado de Habilitação de Herdeiros e Registos - Procedimentos simplificados de sucessão hereditária - Artigo 210.º- A CRCivil

Os procedimentos simplificados de sucessão hereditária são os seguintes:

a) Procedimento de habilitação de herdeiros, partilha e registos;

Artigos 82.º, 83.º, 84.º e 85º CN

Quem pode outorgar:

Figura do cabeça de casal – base legal;

3 Declarantes – base legal, correlacionar com as exigências das testemunhas instrimentárias.

Que documentos são necessários para instruir a escritura de habilitação de herdeiros do identificado do autor da herança – Artigo 85.º.

a) Certidão de óbito do falecido;

b) Certidão de casamento;

c) Certidão de nascimento de cada um dos seus filhos;

d) Certidão do testamento público emitida pelo Cartório Notarial onde foi realizado o testamento com o óbito averbado no testamento.

**5.ª – Acto Nulo - Artigo 7.º do Estatudo do Notariado – competência territorial, sem suprimento, e artigo 4.º, n.º 3 do CN.**

Quanto à falta dos elementos indicados, - Ato nulo artigo 70 e seguinte do CN - Suprimento e rectificações de omissões e inexactidões – artigo 132.º, n.º 7 do CN

**6.ª – Defenição de Procuração, de acordo com o direito substantivo, artigo 262.º do CC e Artigo 116.º do CN;**

FORMA: O reconhecimento de assinatura na procuração não é a forma legal, que a procuração deve revestir para a prática do ato em causa – escritura pública de compra e venda – artigo 262.º, n.º 2 do CC – deve revestir a forma para o negócio que o procurador deva realizar (no caso escritura pública de CV), assim, a forma legal para a outorga de tal procuração, tem que ser por instrumento público perante um notário;

Por termo de autenticação a realizar num Cartório Notarial, ou por advogado ou solicitador ou ainda reconhecimento de letra e assinatura do mandante, nunca só reconhecimento de assinatura.

A procuração está em geral sujeita à forma do negócio a praticar: por exemplo, se a lei apenas obrigar a que o negócio seja celebrado por escrito a procuração poderá apenas ter a forma escrita e se exigir um reconhecimento presencial de assinatura bastará a mesma forma.

Porém, se a forma exigida para o negócio for a escritura pública, já não é preciso fazer uma escritura pública para conferir poderes por procuração para praticar um negócio sujeito à forma de escritura pública; nesses casos a procuração pode ter uma das seguintes formas: instrumento público lavrado pelo notário, termo de autenticação ou reconhecimento presencial da letra e da assinatura, a realizar por Notário/Funcionário deste com competências delegas, advogado ou solicitador.

Pelo que, a procuração em causa não era válida, não poderia a mãe outorgar a escritura em causa, a eventual solução para o caso seria, outorgar como gestor de negócios.