

DIANA RIBEIRO TORRES DA SILVA QUEIROZ

O DOCUMENTO PARTICULAR NA EVOLUÇÃO DOS REGISTOS E NOTARIADO

Dissertação apresentada para obtenção do Grau de Mestre em Direito no curso de Mestrado em Direito, conferido pela Universidade Lusófona de Humanidades e tecnologias.

Orientador: Professor Doutor Filipe Cassiano Nunes dos Santos

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

Faculdade de Direito

Lisboa

Ano 2017

Tese defendida em provas públicas na Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias no dia 05/06/2018m perante o júri, nomeado pelo despacho de Nomeação n.º: 449/2017, de 14/12/2017, com a seguinte composição:

Presidente: Prof. Doutor Mário Júlio A. Costa

Vogais: Prof. Doutor Paulo Mota Pinto – Arguente

Orientador: Prof. Doutor Filipe Cassiano Nunes dos Santos

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

Trabalho elaborado ao abrigo do novo acordo ortográfico.

Gratidão e admiração, único tesouro que tenho para lhe agradecer a bondade incomensurável, apoio, incentivo e sabedoria nos ensinamentos que me tornaram mais rica em conhecimentos.

Ao meu orientador

Ilustre Professor Doutor Filipe Cassiano Nunes dos Santos

“No mesmo instante em que recebemos pedras em nosso caminho, flores estão sendo plantadas mais longe. Quem desiste não as vê.”

William Shakespeare

***Aos meus pais pela educação e
valores que me transmitiram.***

*“ O pai: a justiça reta, a lei em ação, enérgico e austero, a heroica beleza inflexível. A
mãe: a carinhosa justiça das circunstâncias atenuantes, das atenções justificadas que o
coração aconselha e que a razão autoriza.”*

Jules Michelet

***Ao Rui pelo amor, carinho e
incentivo.***

“O sábio nunca diz tudo o que pensa, mas pensa sempre tudo o que diz”

Aristóteles

EPÍGRAFE

Uma lei, por melhor que seja, só atinge os seus objetivos se for aplicada com rigor e qualidade.

De nada valem boas leis se forem mal aplicadas.

Fausto Quadros

Professor Catedrático jubilado da faculdade de Direito da faculdade de Lisboa- A Revisão do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

RESUMO

Os princípios fundamentais são a base real que caracterizam o registo predial na sua estrutura, definição e informação.

Esta base real, juridicamente relevante, tem por alicerce o princípio da especialidade.

Tem este princípio a função de determinar a obrigatoriedade de atribuir ao prédio todos os elementos que o caracterizam e identificam.

O nosso ordenamento jurídico atribui ao registo predial o dever de funcionar num sistema de base real compreendido, esta, pela Descrição Predial.

É na Descrição predial que assenta todo o processo de registo.

A Descrição predial é a única figura responsável pela informação fidedigna, da identificação do prédio constante nos serviços de registo.

Os requisitos da identificação do prédio começam pela descrição da sua composição, área, confrontações, identificação fiscal, nome do seu possuidor (s) e menção do título (s) probatório.

A Descrição é, portanto onde inicia e se centraliza tudo o que diz respeito ao prédio, o (prédio mãe) e onde são mencionadas todas as alterações, modificações, retificações ou anotações, através de averbamentos, desde que o seu possuidor, ou pessoa com legitimidade para pedir a atualização tenha nisso interesse e justifique o seu pedido de averbamento.

O registo predial é obrigatório.

Destina-se a dar publicidade à situação jurídica do prédio.

Pode ser efetuado pessoalmente, por via eletrónica ou por correio e atualmente tem competência para o pedir em sede de Balcão Único de advogados, de câmara de comércio e indústria, de cartório notariais, de serviços de registo, conservatórias-casa pronta e de solicitadores. Com a desformalização territorial pode ser apresentado em qualquer conservatória. E é essa que formaliza todo o processo na conservatória correspondente à localização do imóvel.

As entidades com competência para a feitura e apresentação do registo obedecem à tramitação do código do notariado.

ABSTRACT

The fundamental principles of the land registers are the real base featuring in his own structure, definition and information.

This legal basis relevant is the foundation principle of specialty.

This principle has the function to determine the obligation to assign to the building all the elements that characterize and identify.

Our legal system attaches to the land registry the duty to work on a real base system understood, this, from the Land Description.

It is on the Land Description which is based all the property registration process.

The Property Description is the only figure responsible for reliable identification information, building constant in registration services.

Identification records of the building begin by the description of its composition, area, confrontations, tax identification, name of its possessor (s) and mention of the title (s) of evidence.

The description is, therefore, where everything that concerns the building, the (mother building) starts and centralizes and where all the alterations, modifications, rectifications or annotations are mentioned, through endorsements, provided that its possessor, or person with Legitimacy to request updating is in that interest and justify its request for endorsement.

Land registration is compulsory.

It is intended to publicize the legal situation of the building.

It can be done in person, by electronic means or by mail and currently has the authority to request it in a single counter of lawyers, chamber of commerce and industry, notary, registration services, conservatories-ready house and solicitors.

With the territorial deformatization can be presented in any conservatory. And it is this that formalizes the whole process in the conservatory corresponding to the location of the property.

The entities with competence to make and submit the registration follow the procedure of the notary code.

PALAVRAS-CHAVE

REGISTO PREDIAL - DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO-
AUTENTICAÇÃO

ABREVIATURAS

CC - Código Civil

CN - Código Notariado

DA - Documento Autentico

DPA - Documento Particular Autenticado

ROAS - Registo Online de Atos de Solicitador

Índice

Epígrafe.....	4
Resumo.....	5
Abstrat.....	6
Palavras-chave.....	7
Abreviaturas.....	8
Pergunta.....	11
Introdução	
Título I - Generalidade e Princípios Fundamentais.....	26-27
Capítulo I - Procedimentos de Promoção do Registo Predial – Modalidades.....	28
Capítulo II – Princípios.....	29-36
Capítulo III - O Pedido.....	37-40
Quanto à apresentação	
Quanto aos elementos	
Quanto aos documentos	
Título II - A competência do Solicitador no Registo e Notariado	
Competências e Disposições Legislativas – Impedimentos.....	41-46
Capítulo I - Documento Particular.....	
Autenticado/Autenticação/Documento Autêntico.....	47-49
Termo de Autenticação.....	50-52
Capítulo II - Materiais Específicos Utilizáveis.....	53-54
Capítulo III - Formalismos Comuns de Atos Notariais Aplicados ao Termo de Autenticação do DPA.....	55-56
Título III - Procedimentos na Aplicação Prática do Registo Predial.....	57-62
Título IV - O Princípio da Segurança e Certeza Jurídica.....	63-69
Distinção entre Documento Particular Autenticado e Escritura Pública.....	70-72
Conclusão	
Resposta.....	76
Jurisprudência.....	78
Bibliografia.....	79-81
Apêndices	

Índice de Apêndices

DPA Doação.....	1
DPA Partilha Parcial por Óbito.....	2
DPA Cessão de Quotas, Renúncia à Gerência, Nomeação de gerentes e Alteração do Pacto Social.....	3
Contrato de Promessa de Compra e Venda.....	4
Certidão de DPA.....	5
Reconhecimento de Assinatura Simples.....	6
Reconhecimento de Assinatura com Menções Especiais.....	7
Certificação de Fotocópia.....	8
Certificação de Tradução.....	9
Procuração Autenticada.....	10
Termo de Autenticação.....	11

Índice de Anexos

Escritura de 1885.....	I
Escritura de 1931.....	II

PERGUNTA

O Documento Particular Autenticado, veio, como alternativa ao documento autêntico, facilitar as diligências do cidadão comum e dos profissionais habilitados a fazê-lo?

Em que medida a facilitação que se alcança com o DPA põe em causa de modo significativo os valores da segurança e da certeza jurídicas?

INTRODUÇÃO

A presente dissertação tem por objetivo a compreensão da origem, o significado, as características, os tipos, as vantagens e relevância dos documentos particulares autenticados na sociedade e no Direito portugueses.

Antes da existência dos documentos particulares autenticados, eram apenas conhecidas e utilizadas a escritura pública, documento bastante antigo que praticamente nasceram com o notariado, em Roma, quando os notarii eram escreventes públicos, que prestavam o seu serviço escrevendo notas e documentos que lhe eram solicitados, ainda sem fé pública, visto que os romanos da primitiva república não sabiam ler.¹

Mais tarde, os tabeliães² tinham uma função mais próxima dos atuais notários, nomeados pelo Imperador Constantino ou pelo Papa que passava por dar forma escrita à vontade das partes, através da *instrumenta pública*, ou seja, fazendo prova plena.

¹ As origens

Parece seguro afirmar-se que a origem do notariado se encontra em Roma, numa época em que os notarii eram escreventes públicos. Estes prestavam o seu serviço ao público limitando-se a escrever por notas, redigindo os documentos que lhe eram solicitados, nesta fase ainda não dotados de fé pública. - Ordem dos Notários de Portugal.

² Maria Aline Araújo de Oliveira “Estudo Histórico da Escritura Publica de compra e venda em Barbacena desde a época de D. João até ao fim do primeiro reinado.
“Tabelião de Notas e Suas Funções”

A função de Tabelião foi criada com a introdução do Direito Romano nos países em que o admitiu, pois, a Europa feudal não conhecia esse ofício, já que os contratos eram celebrados na presença do Castelhão ou, muitas vezes, do Bispo, e assinados por três ou mais testemunhas conforme a importância dos mesmos.

Os Romanos conheciam o Tabularius, o Notário propriamente dito, que derivava seu nome de tabula, ou seja, a tábua coberta de cera que em Roma se escreviam os contratos, testamentos, etc. E também, o Tabellio, que derivava seu nome de tabella, isto é, pequena tábua em que os juizes lavravam suas sentenças e outros atos públicos, e que substituiu aquele no tempo do Império pois reunia outras funções que não só do Notariado, era também Escrivão.

. O Tabelião de Notas corresponde ao Tabularius Romano e o do Judicial ao Tabellio, por isso, entre nós, em muitas cidades, inclusive Barbacena, até a Constituição de 1988, o Tabelião era também escrivão do judicial.

O Notário Romano tinha a função de lavrar os contratos privados, visto que os Romanos da primitiva República não sabiam ler, mas os atos que praticavam não tinham caráter público, não mereciam fé, como posteriormente aconteceu com a criação do Tabellio. Mais tarde, foram criados os Tabeliães que diferiam dos primeiros, porque só serviam homens livres e eram considerados verdadeiros servidores públicos, com missão de aceitarem e aprovarem os testamentos e lavrarem quaisquer atos.

Os tabeliães subsistiram à queda do Império Romano e na Alta Idade Média distinguiram as funções de redação do texto e formulação do negócio contratual, e aos conhecimentos gramaticais e retóricos se juntaram o saber jurídico e a fé pública.

. Em primeiro lugar, o notariado desenvolveu-se na Itália, a partir do século XII, onde os notários eram nomeados uns pelo imperador, outros pelo papa e redigiam uma infinidade de documentos, sendo seus atos *instrumenta publica*, ou seja, fazendo prova plena.

O ato notarial é significativo devido à fé pública que o Estado lhe concede, pois, nas palavras de Carlos Emérito Gonzalez, “tudo quanto se passa em presença do notário é certo, é verdade, deve ser crível” (Apud Dip, Ricardo Henry Marques, in Registros Públicos e Segurança Jurídica, pág. 98).

Estes documentos exarados pelos tabeliães passaram a dar forma legal e autêntica à vontade das partes, uma vez que o imperador Justiniano³ decidiu que os tabeliães passariam a ter uma função jurídica.

O prestígio e a importância na sociedade da função do notário⁴ são alcançados em Itália nos séculos VII e VIII,⁵ no entanto, é no século XIII,⁶ na altura da idade média, que se encontra a figura do notário público, com fé pública e que dá a forma solene e legal aos atos em que intervém, tendo a função de redação de textos e negócios contratuais.

Foi nos finais do século XIX que o notário veio ocupar o lugar do tabelionato.⁷

O nosso país, juntamente com outros dezassete, foi um dos fundadores da União Internacional do Notariado Latino, em 1947.⁸

O notário hoje ⁹é depositário da confiança e interesses das partes, tendo como principal função assegurar o bem comum, colocando em prática o direito, tornando eficazes, seguros e autênticos os atos jurídicos que pratica, “de tal maneira que a finalidade da paz social se alcance integralmente”.¹⁰

A escritura pública é um ato autêntico que consubstancia a vontade das partes.

. O Notário é hoje um agente particular que cumpre função pública, ou seja, ele exerce função pública em nome do Estado. Ele se interage com a sociedade a qual está arraigado, dela recebendo e a ela servindo, dando resposta para a satisfação de interesses sociais e escopo à segurança pública. Ele, no exercício de suas funções, age como depositário da confiança das partes, isto é, depositário dos interesses valiosos delas e, muitas vezes, como verdadeiro regulador da vontade das mesmas.

Sua função de assegurar o bem comum, que é uma das faces da segurança pública, é tão importante que o eminente jurista e magistrado José Castán Tobeñas afirma uma igualdade substancial entre as atividades do juiz e do notário

³ Com o Imperador Justiniano, os tabeliães passaram a ter uma formação jurídica especializada. Aqui começa a ganhar forma a vocação do notariado para dar forma legal e autêntica à vontade das partes. Ordem dos Notários de Portugal.

⁴ sobre o notariado em Portugal é de grande interesse o estudo intitulado “O Notariado nas Ordenações Afonsinas” feito em Homenagem ao prof. Dr. Jorge Tracana de Carvalho, da Universidade Autónoma de Lisboa, da autoria da Doutora Ana Luísa BALMORI-PADESCA - Doutorada em Direito e Mestre em Ciências Musicais. Notária no Estoril, Cascais, -Ordem dos Notários de Portugal “Desde os Notarii Romanos à Libertação do Notariado Português.”.

⁵ Em Itália, nos séculos VII e VIII, a função do notário vê alcançado prestígio e relevo social, o que se foi consolidando com o decorrer dos anos e a evolução das sociedades - Ordem dos Notários de Portugal.

⁶ No século XIII já pode encontrar-se a figura do Notário Público, dotado de fé pública, que dá forma legal solene aos atos em que intervém. É assim em Itália, mas também noutros países como a França, No ano de 1270 foram criados, em Paris, 60 notários-Ordem dos Notários de Portugal.

⁷ No final do século XIX que o tabelionato foi substituído pelo notariado moderno, função pública exercida por juristas especializados, então profissionais liberais-Ordem dos Notários de Portugal.

⁸ Portugal foi um dos países fundadores da União Internacional do Notariado, no ano de 1947, com mais 17 países.

Em 1949, os notários portugueses passaram a ser funcionários públicos, quer quanto à função quer quanto à relação jurídico-laboral. Passaram a exercer a sua atividade como funcionários do Estado sendo por este remunerados, embora em moldes significativamente diferentes da generalidade dos funcionários públicos-Ordem dos Notários de Portugal.

⁹ Evidentemente, sabemos que o notário sempre foi depositário de confiança pretendemos apenas salientar as suas funções na atualidade.

¹⁰ MELENDO, Santiago Sentis, El Notariado Y la Soledade).

Citando:

“Um dos dados fulcrais da escritura pública é o de que se trata de um documento redigido pelo notário ou por quem exerça a função notarial)¹¹ e se torna verdadeiramente o seu autor. É nela que o notário atesta como exteriorizado e declarado p que lhe foi dito, mas que afinal ele reinterpreta e conforma para exprimir e traduzir a vontade dos outorgantes. Um dos dados elementares da noção de escritura pública é o de que se trata de um documento escrito que consubstancia uma declaração de vontade. Trata-se, pois, de um documento redigido por escrito e destinado a tornar conhecido “ um certo conteúdo de vontade”¹²

A república romana deu fórmulas para os contratos indispensáveis, sem as quais qualquer ato seria nulo.

Estas fórmulas não se podiam alterar, pois eram solenes e inalteráveis, havendo uma grande superstição.

Atestam os conhecimentos de Aline Oliveira¹³ que foi Appio Cláudio¹⁴ que compôs as fórmulas, deu segurança e uniformidade aos atos, estipulou o lugar de determinadas cláusulas, sempre com toda a solenidade. Assim surge a máxima “*forma dat esse Rei.*”¹⁵ O mesmo é dizer que a escritura pública é indispensável para que se verifique a existência da transmissão de propriedade imóvel.

Assim, a escritura pública adquiriu uma forma e uma imagem que influenciaram o Direito português, que chegou aos dias de hoje.

Se consultarmos qualquer escritura lavrada pelos tabeliães (as exaradas pelos tempos de 1810-1830) apercebemo-nos que a fórmula e as cláusulas aplicadas são semelhantes às utilizadas hoje em dia.

¹¹ Muito discutida, esta ação, pela Doutrina considerando que nem sempre os funcionários terão formação adequada para exercer tal ato, baseando-se apenas na experiência.

¹² Manuel de Andrade “Teoria Geral da Relação Jurídica, citado por Mouteira Guerreiro do texto que apresentou no Congresso do Notariado Português em 18/05/2007 com o título “em Busca da Definição da Escritura Pública”

¹³ www.revista.persona.com.ar/aline.htm – Estudo Histórico da Escritura Publica de compra e venda em Barbacena, desde D. João até ao fim do 1º. reinado, Maria Aline Araújo de Oliveira

¹⁴ O Formalismo Romano

Na Grécia os contratos e convenções se formavam apenas pela vontade das partes, sem um certo formalismo que é característica do Direito Romano. A República Romana deu fórmulas para os contratos, testamentos, ações, sem as quais se poderia anular os mais importantes atos. Não se podia mudar ou alterar nem sequer uma sílaba, pois as formas eram solenes, perpétuas e inalteráveis, carregando uma escrupulosa superstição.

Foi Appio Cláudio encarregado de compor as fórmulas, escrevendo um corpo prático delas, para fixar o estilo e modos de proceder, dando segurança e uniformidade aos atos, indicando o lugar de certas cláusulas, tudo regularmente com muita solenidade. Aparece-se, assim, a máxima “*forma dat esse rei*”.

¹⁵ A forma é necessária para que se prove a existência da coisa.

Vemos que são compostas pela denominação do contrato, identificação das partes, as intenções das partes, as condições do pacto, nomeadamente o valor e forma de pagamento, a aceitação das partes e as assinaturas do tabelião e das partes, por si, ou a rogo e das testemunhas, quando necessário.

Uma vez que antigamente não existiam documentos de identificação, para validação dos atos, era necessário o tabelião conhecer as partes e declará-lo na escritura. Caso as partes não fossem suas conhecidas, não podia lavrar a escritura, salvo se fossem apresentadas duas testemunhas consideradas dignas de fé e conhecidas do tabelião, que atestavam por sua honra conhecer os outorgantes e o decujus.

As partes eram identificadas apenas com o seu nome completo, ou, a anteceder o nome, a sua posição militar ou religiosa.

Quando uma das partes fosse uma mulher, era colocada a indicação “filha de...” e mencionava-se apenas o nome do pai, mesmo tendo já este falecido, colocando “órfã de...”. No caso de ser viúva, era colocada a indicação “viúva de...”.

Começou a ser comum as partes fazerem-se representar por procuradores, devido à distância a que o tabelião se encontrava.

Já nesta altura as escrituras públicas, nomeadamente as de compra e venda, traziam encargos para as partes, como o pagamento de impostos.¹⁶

¹⁶ “sisa - antes de ser estabelecido em Portugal, este imposto já havia sido lançado na península luso-hispânica, independentemente da intervenção do Estado. Com efeito, a sisa foi, ao princípio, um tributo temporário que os povos autoimpunham e cobravam para acudir às despesas extraordinárias provocadas pelas guerras, sem que o Estado tivesse a mínima interferência. Obedecia, portanto, esta atitude do povo daquela época à firme resolução de obterem, por sua própria iniciativa, os meios financeiros precisos para manterem bem alto o espírito da conquista pelas armas. O que se deve sublinhar, principalmente, é a perseverança deste povo e a continuidade da sua obra até ao ponto das cortes decretarem a sisa, como medida extraordinária em tempo de D. Afonso IV (1291 - 1357), D. Pedro I (1320 - 1367) e D. Fernando I (1345 - 1383), isto é, vários anos depois de ter sido adotada para Castela por D. Sancho IV no ano de 1295. Desde o tempo de D. João I (1357 - 1433), passada a necessidade porque se impuseram, foram-se prorrogando até que em 1387 passaram a constituir receita permanente do Estado, obviando o popular rei, por este meio, entre outros, à difícil situação financeira que tinha herdado. Mais tarde, D. Afonso V (1432 - 1481) deu-lhe regimento, vulgarmente conhecido por artigos das sisas, a 27 de setembro de 1476. No reinado de D. Sebastião (1554 - 1578?) foi reformado este regimento - aclarado em alguns pontos e aditado em outros - e fez-se organizar outro regimento com o título de encabeçamentos, em que se estabeleceu a cobrança por concelhos, a qual foi mandada pôr em execução pelo cardeal D. Henrique (1512 - 1580) em 13 de janeiro de 1580.

As disposições destes dois regimentos não só abrangiam a transmissão da propriedade imobiliária e mobiliária, como também compreendiam um tanto dos modernos impostos de consumo, industrial e de selagem. Poucas transações escaparam às apertadas malhas daquela rede tributária. A sisa pagava-se por tudo o que se comprava ou trocava, à exceção, entre outros, do pão cozido, do ouro e da prata. Pagava-se, geralmente, 10% do capital nas compras e vendas dos bens de raiz, quando o comprador e vendedor eram da mesma terra, existindo, contudo, exceções para mais em algumas terras. Quando o comprador e vendedor eram ambos de terra diferente daquela onde estava situada a propriedade, pagava-se 20% e quando um deles era da terra e o outro não, pagava-se 15%, embora houvesse terras em que a sisa era sempre de 20%.

O rei D. João VI assim que chegou ao Brasil estabeleceu atos onerosos para os seus “fiéis vassalos”, nascendo assim a sisa, do latim *excidere*.

Este imposto foi levado pelo rei D. Sancho para Castella em 1285 e D. Afonso II e D. Afonso IV introduziram-no em Portugal.

Começou por ser um imposto temporário para as despesas de guerra, passando posteriormente a definitivo.

Assim passou a fazer parte das escrituras de compra e venda a menção desse imposto, sem a qual o ato era nulo.

Todas as escrituras eram lavradas no Livro de Notas dos cartórios, hábito que se trouxe para a atualidade.

Existiam, tal como nos dias de hoje, documentos imprescindíveis para elaboração da escritura, sem os quais nenhum tabelião a podia lavrar, nomeadamente a certidão do pagamento da sisa e, em cidades com mais de um tabelião, o bilhete que comprovava que os outros tabeliães da cidade tinham conhecimento do ato que ia ser praticado em determinado cartório, fazendo menção no ato de que o conhecimento lhe fora apresentado.

No caso de as partes serem representadas por procuradores, era necessário juntar o mandato à escritura.

As escrituras sempre foram contratos muito presentes nas relações humanas e tiveram um papel muito relevante na economia, fomentando a circulação e administração de riquezas, através da segurança dada pelos tabeliães, profissionais dotados de fé pública, aplicando as leis civis.(Anexos XII e XIII)

O documento escrito que consubstancia as declarações de vontade das partes, por escrito, cuja competência é dos notários, ao qual chamamos hoje escritura pública, está previsto no nosso código do notariado.

Estipula o art.º 150º nº.1da lei notarial:

Ao longo do tempo foram criadas inúmeras isenções para algumas instituições e para os concelhos mais afetados com os estragos da guerra. Contra algumas dessas isenções e à prepotência dos exatores deste imposto (aqueles que exigiam o seu pagamento) levantaram os povos fundados queixumes. Foi este um dos pontos vigorosamente tratados nas cortes celebradas em Évora nos anos de 1482 e 1490.

A sisa foi vivendo sem grandes atritos e continuou a fruir da mesma atmosfera mesmo depois deste imposto ter sido elevado para o dobro, por dois anos, por carta régia de 19 de junho de 1661, sem exceção de privilegiados, para perfazer o dote da infanta D.^a Catarina de Bragança que casou com Carlos II da Inglaterra (1630 - 1685), argumento que foi prorrogado por mais dois anos pela carta régia de 16 de novembro de 1663. E como não era próspera a situação económica do país, quando expirava a prorrogação para o dote, determinou-se por carta régia de 8 de março de 1696, que se lançasse meio dobro da sisa para ocorrer às despesas da guerra. Citando- Abreu, Amílcar Augusto Ferreira, 2004.

O crime da fraude fiscal reações do poder legislativo e judicial à sua punibilidade” -Dissertação de Mestrado na Universidade do Minho, Braga, Portugal. Trabalho de Armandino Rocha Diretor da faculdade de ciências empresariais Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão.

“Desde que as partes confirmem o seu conteúdo perante o notário”

Temos desde já a ter em conta que o regime atual de autenticação oferece garantias de controlo da fidedignidade dos negócios dispensando a feitura de escritura pública, considerando as várias disposições legislativas ao dispor, que tranquilizam e dão garante fidedigno.

Dispõe o art.º 151º. N.º 2 que:

“É aplicável à verificação da identidade das partes, bem como à intervenção de abonadores, intérpretes, peritos, leitores ou testemunhas, o disposto para os instrumentos públicos.”

Temos em conta também que o DL-116/2008 no seu artigo 24º.nº. 2 estipula que a validade da autenticação dos documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial está dependente de depósito eletrónico dos mesmos.

Verifica-se, assim, que temos aqui o garante de controlo e de fidedignidade.

Por força do DL-76-A/2006, de 29 de março, são legitimados os solicitadores, advogados e câmaras de comércio e indústria (nos termos do DL 244/92 de 29 de outubro) conservadores e oficiais de registo.

Alicerça o disposto no DL-8/2007 de 17 de janeiro, no seu artigo 19º, dando competências de certificação, de conformidade de fotocópias com os documentos originais com o código de acesso com um número e a confirmação de que foi consultado naquela data.

Em 2008, o legislador foi “forçado” a adotar novas medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito registral.

A partir de 1 de janeiro de 2009, os atos elencados no artigo 22º do Decreto-Lei 116/2008 podem ser titulados por escritura pública ou por documento particular autenticado.

As escrituras públicas tornam-se na atualidade facultativas, sendo que os atos de transmissão ou oneração de bens imóveis passam a ser também realizados por documento particular autenticado.

O documento particular autenticado deverá respeitar todos os requisitos de legalidade, aplicando-se as normas previstas no Código do Notariado.¹⁷

Os documentos escritos, passam, a dividir-se em duas espécies: Documentos autênticos e documentos particulares. De acordo com a norma interpretativa da lei, conforme

¹⁷ Código notariado secção VII “autenticação de documentos particulares”, art.º 150º.” Requisitos Comuns” art.º 151º

estabelece o art.º 363º do Código Civil no seu capítulo “Modalidades dos documentos escritos“

Os documentos autênticos¹⁸ são as escrituras públicas – documentos exarados por notário, em livro.

São os documentos exarados de acordo com as formalidades estipuladas na lei pelas autoridades públicas, obedecendo aos limites da sua competência, no âmbito da atividade que lhe é atribuída pelo notário ou outro oficial público revestido de fé pública.

O art.º 363º da lei civilista indica que” autênticos são os documentos exarados com as formalidades legais pelas autoridades públicas...”

Todos os outros documentos são particulares que se tornam autenticados a partir do momento em que são confirmados pelas partes, perante o notário de acordo com a lei notarial.

Documentos particulares são todos os outros, desde que assinados pelo autor, devendo ser confirmado perante notário, advogado, solicitador, câmaras de comércio e indústria e serviços de registo.

Esta confirmação passa pela elaboração de um termo de autenticação e respetivo registo *online*.

O documento particular autenticado tem a força probatória do documento autêntico (artº377º C. Civil),¹⁹ no entanto, nem todos os atos podem ser lavrados por documento particular, exigindo a lei que sejam por escritura pública, nomeadamente, os testamentos, as habilitações de herdeiros e as justificações, que obedecem á lei notarial.

Ao contrário da escritura pública, a forma escrita de um ato jurídico, que é sempre lavrada por notário, elaborada e subscrita por si e pelos outorgantes, expressando e autenticando a vontade das partes, de forma solene,²⁰ o documento particular autenticado,

¹⁸ O conceito legal de documento autentico advém do disposto no artº2422º do Código de Seabra. Como indica Vaz Serra foi inspirado no Código francês que sintetizando dizia: “o que foi exarado por oficial publico ou com a intervenção deste exigida por lei (art.º 1371º e segs “distinguia os documentos autênticos oficiais provenientes das Repartições Públicas, Câmaras e Autoridades Eclesiásticas, os atos judiciais e os registos públicos) dos extra oficiais(os instrumentos, Atos e escrituras públicas exarados por oficiais públicos ou com a sua intervenção). Vaz Serra “Provas” In Boletim do Ministério da Justiça (BMJ) nºs 110 a 112, tendo em conta a nota nº. 509.

¹⁹ Código Civil “Documentos Particulares” art.º 373º assinatura;374º “Autoria da letra e assinatura; 375º. Reconhecimento notarial; 376, Força Probatória, nomeadamente.

²⁰ Norma percetiva do Código Civil, art.º 875º estabelece a forma quanto ao contrato de compra e venda “... só é válido por escritura pública ou documento particular autenticado (DPA).

Albino Matos “Uma escritura, sabemo-lo, é um documento que contem um negócio jurídico que exige a presença das partes no momento solene da outorga e pressupõe uma rogatio prévia não formalizada, mas meramente verbal, com auscultação da vontade das partes, com a sua interpretação, integração e tradução em termos jurídicos, transformando a vontade empírica em vontade jurídica ou, como dizia SATTA,” a vontade privada em vontade do ordenamento “ CF.” Para a Reforma do Notariado. A Separação dos Registos” In “Temas de Direito Notarial-I” pág. 231 “quanto ao conceito de escritura publica”

doravante identificado como DPA, é exarado e assinado apenas pelos intervenientes, podendo, porém, a entidade autenticadora exarar o documento, sem o outorgar nem o subscrever com as partes.

É prudente que as partes recorram a aconselhamento jurídico para a elaboração ou acompanhamento adequados do documento particular.

O documento particular/contrato é então apresentado à entidade autenticadora, para sua autenticação, não estando a autenticação sujeita a qualquer prazo legal.

O DPA está sujeito a requisitos legais (artº24º nº1 do DL 116/2008 de 4 de julho) e requisitos gerais (artº46ºss CN e 44º e 93º nº CRP), nomeadamente a designação do ato, não é imposto legalmente, no entanto, é aconselhável; indicação do dia, mês, ano, hora e local, sendo que a hora apenas é colocada se solicitado pelas partes. Gera vício de forma; identificação da entidade autenticadora, como nome, cédula e domicílio profissional; identificação e verificação dos contraentes, sendo pessoas singulares ou havendo representação orgânica ou voluntária; advertências relativamente à situação de atos anuláveis; exibição e arquivamento de documentos quando a lei o determine, caso contrário, é suficiente a sua exibição; leitura e explicação obrigatória do documento e do termo de autenticação e, caso haja, dos documentos complementares; assinaturas, de preferência pela ordem de identificação no documento.

Para além destes requisitos, a entidade autenticadora deve assegurar o integral cumprimento das obrigações fiscais, nomeadamente Imposto do Selo e Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas, antiga Sisa²¹; tem a obrigatoriedade de arquivar os documentos originais do DPA, assim como os documentos que o instruem²²; depositar eletronicamente o DPA e os documentos arquivados²³; comunicação dos atos através do Modelo 11 no Portal das Finanças, como se de uma escritura pública se tratasse;²⁴ e Promoção do registo predial.

Casos de nulidade e vícios de forma, bem como as suas e sanções²⁵ e revalidação dos atos notariais.

Segundo a lei, o ato é nulo quando se verifique uma das seguintes omissões:

“a) A menção do dia, mês e ano ou do lugar em que foi lavrado;

b) A declaração do cumprimento das formalidades previstas nos artigos 65.º e 66.º;

CF. Manuel de Andrade “Teoria Geral da Relação Jurídica” Vol. II, Almedina, 1987, pág. 123 “Escritura Publica um certo conteúdo de vontade negocial”

²¹ Art.º 25º do DL 116/2008

²² Cf. art.º 24º nº 6 do DL 116/2008 e art.º 4º nº 1 da Portaria nº 1535/2008 de 30 de dezembro

²³ cf artº 24 nº 4 DL 116/2008

²⁴ artº 23º DL 116/2008

²⁵ Art.º 70º a 79º. Do código do notariado

- c) A observância do disposto na primeira parte do n.º 2 do artigo 41.º;
- d) A assinatura de qualquer intérprete, perito, leitor, abonador ou testemunha;
- e) A assinatura de qualquer dos outorgantes que saiba e possa assinar;
- f) A assinatura do notário;
- g) A observância do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 46.º.

a terem em conta que consideram-se sanadas, conforme os casos, as nulidades previstas nas linhas a), b), d), e), f) e g) ou seja:

Se for possível proceder-se a averbamento caso se verifique a omissão do dia, mês, ano ou lugar da celebração do ato;²⁶

- Se forem cumpridas as formalidades, com declaração das partes, por forma autêntica;²⁷
- Se os outorgantes ou outros intervenientes, cuja assinatura falte, desde que estejam devidamente identificados no ato solene e declararem, por forma autêntica, que assistiram, na íntegra, à leitura e explicação feita e outorga e era sua intenção única assinar;
- Se faltar a assinatura do notário e este declarar categoricamente, através de documento autêntico, que procedeu ao ato, na íntegra e foram cumpridas todas as formalidades legais;
- Se perante a omissão ou incorreta menção dos requisitos exigidos na certidão de registo, indicação número de ordem, ou falta do respetivo código de acesso nas certidões permanentes, ou menção de documentos exibidos apenas com a nota da sua natureza, data de emissão e entidade emitente, for comprovado, através duma certidão de registo ou do respetivo código de acesso que a mesma já existia à data da outorga do ato.
- Se não se observar o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 46.º, ou na incorreta menção dos requisitos nele exigidos, se comprovar, mediante exibição da certidão de registo ou do correspondente código de acesso, que a mesma já existia à data da celebração do ato.²⁸

²⁶ Nos termos previstos no art.º 132 n.º 7 Código notariado.

²⁷ Formalidades previstas nos artigos 65.º e 66.º;

^{28c} A menção dos documentos apenas exibidos com indicação da sua natureza, data de emissão e entidade emitente e, ainda, tratando-se de certidões de registo, a indicação do respetivo número de ordem ou, no caso de certidão permanente, do respetivo código de acesso”

A nulidade em causa é a nulidade formal, ou seja, a nulidade do próprio ato e não a nulidade substantiva.

Na prática notarial a nulidade que interessa é a nulidade.

“A nulidade que interessa à nossa prática notarial é a que pode inquinar o instrumento notarial, ou seja a nulidade formal e não a substantiva, isto é, a que eventualmente possa afetar o próprio negócio Jurídico”²⁹

²⁹ Fernando Neto Ferreira “ A função Notarial do Advogado, Teoria e Prática, 2016 Edição Almedina

Quanto à Lei 116/2008:

“Adota medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do Registo Predial e atos conexos”

No primeiro Capítulo do Decreto, destinado às “Alterações Legislativas”, foram introduzidas alterações significativas a vários diplomas, nomeadamente:

Código do Registo Predial, Código do Notariado e Código do Registo Comercial.

Quanto ao segundo Capítulo, a sua abrangência de “Disposições Finais e Transitórias”, trazem alterações com regras importantes e inovadoras referentes á prática de atos destinados a vigorar sistematicamente.

Inicia este Capítulo dando-nos, de imediato, ferramentas novas, através dos artigos 22º, 24º e 25º, enunciando um leque de atos, estabelecendo a dependência de validade de atos que podem ser celebrados por escritura pública ou por documento particular autenticado.

Determinam ainda os requisitos a ter em conta nos documentos particulares que titulam atos sujeitos a registo predial, no âmbito do código de registo predial.

Na verdade, o que se verifica com neste diploma é uma substancial alteração às disposições do código civil principalmente no que concerne à forma dos negócios jurídicos.

A alteração mais relevante plasma-se no facto das escrituras públicas poderem passar a ser celebradas por documento particular autenticado.³⁰

Perante a norma em vigor os documentos que passam a poder ser celebrados por documento particular autenticado são:

- Compra e venda de imóveis (artº.875º CC.);
- Contrato promessa onerosa de transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis com eficácia real (art.º 413, nº 2);
- Hipoteca de imóveis (art.º 714º.)
- Cessão de créditos hipotecários desde que a hipoteca recaia sobre imóveis (art.º 78º./2)
- Consignação de rendimentos quanto a imóveis (art.º 660º./1)
- Doação de imóveis (art.º947º./1)
- Transação extrajudicial se esta conter requisitos especiais no sentido de exigir escritura pública (art.º 1250º)

³⁰ DL-263-A/2007, 23 de julho já tinha dado disposição aos artigos 875º., 714º. E 1143º referindo exigências de escrituras nas normas existentes, o eram” salvo disposição legal em contrário”.

- Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal (art.º 1419/1 e 1422-A/4)
- Alienação de herança e de quinhão hereditário, em determinadas situações como disposição no artigo 2126º.
- O mútuo, de acordo com o valor (art.º 1143º) atualmente 25.000€;
- A renda perpétua (art.º 1232º.)
- A renda vitalícia, de acordo com o valor (art.º 1239º.) atualmente 25.000€
- A resolução da compra e venda exarada a retro se respeitante a imóveis (art.º 930º.)

Quanto às alterações inseridas no código do notariado temos em conta que até então tinha como exclusividade a escritura pública como nos casos previstos no art.º 80º./1, que foi revogado pelo art.º 8º do Diploma 116/2008 dispunha que:

“Celebram-se, em geral, por escritura pública, os atos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis “.

Seguindo a regra do diploma 116/2008 tanto pode ser tratado por escritura publica como por documento particular autenticado;

- a) Todos os atos referidos no corpo do então artigo 80º. do CN.
- b) Constituição alteração e distrate de consignação de rendimentos e de fixação ou alteração de prestações mensais de alimentos, quando estão em causa, coisas imóveis;
- c) Alienação, repúdio e renúncia de herança ou legado, de que façam parte coisas imóveis;
- d) Constituição e liquidação de sociedades civis;
- e) Constituição e modificação de hipotecas, cessão ou penhor;
- f) Divisão de coisa comum;
- g) Partilhas de imóveis, patrimónios hereditários ou societários.

É um facto que o sistema criado pela lei simplificou, desmaterializou e deu origem à eliminação de atos e procedimentos que tornavam os processos mais demorados e dispendiosos, sobretudo no que concerne ao registo predial.

A criação de “balcões únicos” e os serviços *online* contribuem para a simplificação das diligências a dar aos atos e processos e, efetivamente, eliminaram as formalidades burocráticas beneficiando o cidadão.

Uma das alterações juridicamente relevantes tem a ver com a eliminação da competência territorial das conservatórias. Desta forma os serviços de registo predial sentiram um acréscimo na sua produtividade.

Também relevante é o facto da possibilidade de obtenção de documentos vindos de outros serviços administrativos, pela via *online*, como é o caso das certidões.

Igualmente significativo o ser possível a feitura de alguns registos, via *online*, como o caso dos imóveis.

Por imperiosas alterações, dadas as morosidades e burocracias dispensáveis, às diligências sobre a matéria, registos prediais, que faz parte integrante da cidadania do nosso país e considerando que a mesma podia, efetivamente, estar mais perto do cidadão, nos últimos tempos temos assistido a profundas modificações, no domínio dos registos e notariado no nosso ordenamento jurídico.

Reconhecemos a intenção, esforço e empenho do legislador na reforma dos registos, implementando simplificações em diligências que beneficiam o cidadão,

As desmaterializações dos procedimentos administrativos assim como a informatização dos serviços vieram trazer não só proximidade, nas soluções outrora morosas e complicadas, como economia por menos dispendiosos os atos.

Para justificarmos a forma de simplificação do registo atualmente, não podemos deixar de afirmar a importância do registo das propriedades que temos vindo a acompanhar.

O Registo predial³¹.

“ O nascimento do registo predial, com a natureza que hoje tem, está ligado à evolução das garantias sobre imóveis. Foi a necessidade de melhorar os meios de tornar as hipotecas conhecidas que levou a sua instituição. Do registo deste tipo específico de direito sobre imóveis passou-se para o registo geral de direitos sobre imóveis”³²

³¹ Para além das obras gerais, a nossa Doutrina, é vasta e interessada na investigação ao longo dos tempos, do fenómeno – registo predial- muitos são os estudiosos, principalmente, Carlos Ferreira de Almeida, Publicidade e Teoria dos Registos, José de Oliveira Ascensão “ Efeitos substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica; Isabel Pereira Mendes “ Estudos sobre Registo Predial”; Armindo Saraiva Matias “ Efeitos do Registo Predial; J. de Seabra Lopes, “ Direito dos Registos e do Notariado”; Mónica Jardim “ O Sistema Registral Germânico.

³² É no final do séc. XVIII e no início do séc. XIX que se começam a estruturar, na Europa os registos modernos. A consciência da sua utilidade pode ser ilustrada com uma citação de Adam Smith: “o registo das hipotecas e em

“Em Portugal, o registo predial moderno foi lançado por um decreto de 26 de outubro de 1836, que aprovou a primeira lei hipotecária”³³

Desde então foram inúmeros os diplomas sobre a matéria. Atualmente lidamos com o Código do Registo Predial aprovado pelo DL-224/84, de 6 de julho, mas já com bastantes alterações.

Os registos prediais são uma disciplina do Direito de aparência fácil nas suas lides e compreensão, mas o seu carácter é profundo e determinante o que a torna essencial à nossa vida económica, social e societária juridicamente relevante fazendo parte da estrutura económica do País.

Cremos que a eficiência colhida na simplicidade implementada pela lei, neste sistema tão abrangente, produz os seus frutos desde que se tenha sempre presente a necessidade, indispensável do conhecimento jurídico bem como atentar, permanentemente, a atualizações das experiencias e práticas na aplicação diária dos atos a serem tratados.

Serão valiosos os instrumentos, vindos da bondade do legislador, se entendermos que cabe a nós estimulá-los e dignificá-los na prática do nosso dia a dia na certeza e consciência que é o que temos de armas de trabalho, que são as melhores e não há outras.

Entramos, seguidamente, no Capítulo I com a menção das leis que obrigam, encaminham e protegem todo o material do sistema de registos prediais que nos propomos compilar, observando notas preambulares consideradas pertinentes e nortearmos, em consequência os procedimentos na aplicação prática do Registo predial., visando o que me é essencial a consciência no documento Particular Autenticado.

“Nullum officium referenda gratia necessarium est”

Nenhum dever é mais importante que a gratidão

geral de todos os direitos sobre a propriedade imóvel, na medida em que dá grande segurança tanto aos credores como aos compradores, é extremamente vantajoso para o público.

Extraído “Riqueza das Nações” 2ª. Edição, Lisboa, Gulbenkian, 1989, vol. II, pág. 547.

³³ A história da legislação portuguesa sobre o registo predial está (quase) feita nos próprios, preâmbulos dos sucessivos diplomas legais, sendo de destacar o do DL-42.565, de 8 de outubro de 1959, que aprovou o Código do Registo Predial de 1959.

TÍTULO I

GENERALIDADES E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

São antigas as práticas de registo público de imóveis e visam vários propósitos, entre eles a fiscalidade dos mesmos imóveis.

Nos tempos de hoje, o registo predial prende-se à evolução das garantias sobre imóveis.

As hipotecas foram a causa principal da instituição do registo, pela necessidade de melhorar a forma de as tornar conhecidas, de lhe dar fé pública de criar um princípio obrigacional que protegesse os intervenientes em hipoteca de imóveis.

Pela delicadeza deste ato, tudo indica que foi a partir do registo deste tipo específico, hipotecas, que se passou a generalizar o registo de direitos sobre imóveis.

Data de 1836 o período em que aparece o registo das hipotecas, seguido pela lei hipotecária de 1 de julho de 1863.³⁴

Manuel da Nazaré Ribeiro, no seu artigo “Breve Notícia Histórica”³⁵ dá relevo aos cinco períodos marcantes com relação ao registo predial e sua evolução.

Sintetiza-se, por extensa a matéria, os pontos principais, objeto do estudo, e quanto ao Regulamento de 20 de janeiro de 1898.³⁶

1º Período até 1836. Neste espaço de tempo, toda e qualquer legislação hipotecária não exige o registo, a lei é alheia à feitura do registo.

2º Período de 1836 até 1863³⁷.

“O DL de 26 de outubro de 1836 depois de estabelecer no seu art.º 1º que em todos os julgados, onde existirem juízes de Direito haverá um ou mais livros de registo,³⁸ no art.º 2º refere-se

³⁴ - Entramos num terceiro período até ao Código Civil de 1867 até à entrada em vigor do Regulamento de 1898 e este vigora até à entrada em vigor do Código do Registo Predial de 1933.

Na verdade, cito Doutrina - Dr. Artur Alberto de Castro Pereira Lopes Cardoso: -O Código do Registo Predial aprovado pelo DL nº. 17.070, de 4 de julho de 1929, só nesse ano logrou ter em vigor todas as suas disposições. Efetivamente, a primeira alteração sofrida, data de 1930, DL nº. 18.742, de 18 de agosto de 1930. Revista Ordem dos Advogados Ano 1946 Vol. I Ano 6 nº. 1 e 2

³⁵ Revista Ordem dos Advogados, do Registo Predial, Ano 1952- Doutrina
<https://portal.oa.pt/comunicação/publicações/revista>

³⁶ Idem, idem.

³⁷ Inicia-se este período com o aparecimento do chamado registo das hipotecas criado em 26/10/1836 prolongando-se até à lei hipotecária de 1/7/1863.

³⁸ “Destinaram-se estes livros ao registo, perante o Administrador do Concelho de Melgaço, das hipotecas, quer anteriores, quer posteriores ao Decreto da instalação do mesmo Registo (v. Decreto de 26 de outubro de 1836). De cada registo - "anterior ou posterior" -, que era normalmente numerado sequencialmente dentro do correspondente livro, constam os elementos seguintes: dia, mês, ano da realização do ato, nomes do

à obrigatoriedade do registo e o artigo seguinte declara que os encargos sobre os prédios serão ineficazes enquanto não forem registados e os seus efeitos só começarão a contar-se da data do registo.”³⁹

3º Período de 1863 até ao Código Civil (1867)

Citando a Doutrina: “A Lei Hipotecária de 1de julho de 1863 estabelece uns certos princípios que dão já a estrutura do registo, o da publicidade e da especialidade, da prioridade e da legalidade.

O princípio da publicidade, art.º 36: se se não tiver efetuado o registo do Direito não se pode fazer valer esse direito contra outro que tivesse efetuado o registo mesmo sendo posterior.

O princípio da especialidade: a descrição é separada da inscrição. A descrição passa a ser a base do sistema de registo.

Estabelecem-se, ainda os princípios da prioridade e da legalidade, estes princípios fazem eco do regulamento da Lei Hipotecária de 4 de agosto de 1864.”

4º Período de 1867 até 1898

Após a Lei Hipotecária, o Código Civil de 1867 estabeleceu já normas definitivas sobre o registo.⁴⁰

Por fim, um 5º Período de 1898 a 1929

No Regulamento de 1898, no seu essencial, melhora-se a individualização na identificação dos prédios, simplificando-se o sistema de registo e, de uma forma geral, simplificando também todo o serviço.⁴¹

Administrador do Concelho e dos intervenientes, bem como a identificação das partes e dos bens hipotecados e assinaturas dos presentes. Na maior parte dos casos, as hipotecas vinham na sequência de dívidas contraídas por particulares, por empréstimo de dinheiro, junto de diversas Confrarias” – Direção Geral do Livro dos Arquivos e das Bibliotecas – Registo de Hipotecas

Digitarq.advct.arquivos.pt

³⁹Ct. No art.º 5º do Decreto de 26/10/1836 (desconhece-se o numero) decreta-se que, para que os registos conservem os seus efeitos, além de 10 anos contados da sua data, deverão ser renovados dentro do último ano de cada decénio. Pode ainda dizer-se que através de várias disposições do Decreto se nota o fim, que é o registo de hipotecas. No parágrafo 2º. Do artº.4º.mencionam-se dois diplomas que são dos mais antigos textos concernentes à matéria – as Leis de 22 de dezembro de 1761 e de 20 de junho de 1774. Cita ainda: - O Decreto de 1836 foi posto em execução pelo Decreto de 3/1/1837 (desconhece-se o numero do Decreto)

⁴⁰ Código Civil de 1867. Dos Privilégios Imobiliários, subsecção, das hipotecas em geral, art.º 888º.- A hipoteca é o direito concedido a certos credores, de serem pagos pelo valor de certos bens imobiliários do devedor e com preferência a outros credores, achando-se os seus créditos devidamente registados. C. Proc. art.º 949,950 – Lei hipotecária, art.º 89º-R I,665; VII, 407 -D.I,241; IV,689;VII,434.

⁴¹ É esta em síntese, a contribuição do regulamento de 20 de janeiro de 1898. Estudo do autor e texto do artigo citado “ Breve Notícia Histórica.

CAPITULO I

PROCEDIMENTOS DE PROMOÇÃO DO REGISTO PREDIAL

MODALIDADES:

O pedido de registo pode ser efetuado pessoalmente, por via eletrónica ou por correio, de acordo com o disposto no art.º 41º B do CRP.

Excetuando a instauração de processos de justificação, de retificação e de impugnação de decisão de conservador, é possível pedir quaisquer atos de registo predial, por via eletrónica, nomeadamente registo de prédios, seja qual for a sua localização.

Por via eletrónica:

A movimentação deste tipo de pedido, passa, em primeiro lugar, pela existência de um certificado digital. Este certificado é instrumento de trabalho dos advogados, solicitadores e notários.

Trata-se de um documento eletrónico que identifica o titular com a sua assinatura, justificando assim a sua identidade de forma unívoca. Com a utilização deste instrumento de verificação que é o certificado digital é reconhecido garante de segurança no acesso e movimentação dos serviços eletrónicos.

Por via correio:

O pedido de registo, com a identificação do apresentante, é remetido por carta registada, e leva anexados todos os documentos que servem de base ao pedido, bem como as quantias para pagamento que se mostrem devidas (41º D).

Resulta desta via a emissão de um comprovativo de apresentação, nos termos do art.º 64º:

“por cada pedido de registo é emitido um documento comprovativo da apresentação, do qual constam a identificação do apresentante, o número de ordem, a data e a hora daquela, o facto, os documentos e as quantias entregues, bem como o pedido de urgência, se for caso disso.”

CAPITULO II

PRINCÍPIOS

Na vigência do Código de 1984 temos profundas alterações ao sistema de registo, mas mantiveram-se inalteráveis os princípios, hoje em vigor na boa prática e essencialidades do registo como o da fé-pública ou da especialidade, não sendo os outros de menor importância.

É o Código de 1959 que traz uma pluralidade de princípios que se expressam ao longo das regras e, com a sua aplicação, o registo entra numa fase de maturidade quanto ao seu estudo e assenta na importância que tem o registo predial.

O registo predial, como qualquer matéria juridicamente relevante, rege-se por princípios jurídicos aos quais obedece e servem de orientação material na prática diária, e iniciamos pelo princípio base de qualquer um outro no nosso entender, o princípio da boa fé.

-Princípio da fé pública

O registo faz fé de que o direito existe, nos precisos termos em que o registo o define.

“O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define” (art.º 7º CRP).

Os registos existem para dar publicidade de certos factos, mostrando as condições em que existem quanto à descrição do imóvel e do seu titular.

A lei é expressa, por fim, às essencialidades do registo, dando publicidade à situação jurídica dos imóveis. (art.º 1º CRP)

A lei é taxativa quanto aos fatos enumerados a registo (art.º 2º/1 e é destes que tem de se dar a fé pública através da sua publicidade (elencados de a) a z) do artigo).

Igualmente o efeito presuntivo do registo predial na ação de impugnação de escritura de justificação notarial, prevista nos artigos 116º, nº1, do Código do Registo Predial, que nos remete para o nº. 2 do art.º 34 “O registo definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite. E 89º e 101º do Código do Notariado.

“ A presunção resultante da inscrição do direito de propriedade do registo predial, não abrange a área, limites ou confrontações dos prédios descritos, não tendo o registo a finalidade

de garantir os elementos de identificação do prédio.”⁴²

O princípio da fé pública é da competência do notário, assim como é da competência do Conservador que verifica a veracidade do pedido, e se o direito foi validamente adquirido. O Conservador garante nos termos em que verifica o pedido, os documentos e a feitura deste.

“A declaração da nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa-fé...” (art.º 17º/2)

A doutrina diz:

“O direito português encara a fé-pública pelo ponto de vista da presunção derivada do registo. Esta presunção é vasta e sólida. O registo definitivo faz presumir, não só que o direito registado existe, como que pertence à pessoa em cujo nome está inscrito, nos precisos termos em que o registo o define. Para explicar o preceito temos de o relacionar com o princípio da legalidade.”

Princípio da Legalidade

É o princípio da fé-pública que melhor reflete o princípio da legalidade.

O legislador ao consagrar este princípio em matéria de registo predial, obriga a que o conservador aprecie todos os documentos com profundidade, quer quanto à legalidade material, quer quanto à legalidade formal.

“A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos” art.º 68º CRP. É um princípio fundamental.

É o princípio que garante a veracidade do registo, a legitimidade das partes (art.º 36º a 38º ou a qualidade de representantes art.º 39 CRP) a efetivação do registo e a conclusão do processo.

⁴²STJ-74/07.3TCGMR.G1.S1, 14/11/2013, 2ª SECÇÃO SERRA BAPTISTA- DIREITO REAL REGISTO PREDIAL USUCAPIÃO PRESUNÇÃO ÔNUS DA PROVA

”A presunção derivada do registo predial pode entrar em conflito com a presunção da titularidade resultante da posse de outrem sobre o mesmo prédio. Resultando do art. 1268.º do CC que a presunção derivada do registo apenas prevalecerá se for anterior ao início da posse, pois, de contrário, será a presunção a favor do possuidor que prevalecerá. Significando esta última presunção que o possuidor, numa ação de reivindicação, não tem o ónus da prova, cabendo ao reivindicante esse encargo”

Apreciada a viabilidade do pedido, nos termos do art.º 68º, o conservador pode recusar o registo, nos termos do art.º 69º.

Diz-nos o art.º 68º do CRP:

“Compete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo, em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos dispositivos neles contidos”.

É a trave mestra do nosso ordenamento jurídico.

O registo é recusado por falta e título:

“Quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados;
Quando se verifique que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo;
Quando for manifesta a nulidade do facto;
Quando o registo já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas;”

Além destes casos, o registo só pode ser recusado se não puder ser feito como provisório por dúvidas (verificada a natureza do ato.) (Art.º 69º CRP)

Também pode fazer o registo provisório por natureza se se tratar de:

- Pedido de inscrição de ações;
- Constituição da propriedade horizontal;
- Inscrições de penhora;
- Hipoteca voluntária, judicial ou da hipoteca referida no art.º 701º do Código Civil (antes de passada em julgado a sentença que julgue procedente o pedido)
- E, todos os outros elencados no artigo 92º do CRP.

A inscrição tem por finalidade definir a situação jurídica em que se encontra o prédio descrito.

Registo exarado provisório por natureza, refere-se a determinados fatos inscritos conforme os previstos no art.º 92º “são pedidas como provisórias as seguintes inscrições” (segue-se um elenco de alíneas que ensinam um conjunto elevado de atos) e a ter em conta a obrigatoriedade do registo conforme o art.º 8º/A, com a especificidade do art.º 2º.

“Obrigatoriedade do registo” que nos remete para o art.º 92º/1 quanto á provisoriedade por natureza.

A reter que quando se trate de registo provisório por natureza devem ser acautelados os interesses dos contraentes, salvaguardando a prioridade perante outros pedidos que sobre o mesmo prédio venha a incidir. Nesta situação o registo será efetuado.

Quanto à especificidade do registo provisório por dúvidas, respeitantes a averbamentos às respetivas inscrições e quando os fatos enumerados no art.º 101º CRP e que não devam ser feitos por natureza.

Catarino Nunes, ensina que é dever do conservador “desembaraçar” de quaisquer complexidades os atos que tenha de inscrever quanto à:

- a) Regularidade formal;
- b) Legitimidade para pedir;
- c) Legalidade dos títulos apresentados;
- d) Validade dos atos;
- e) Capacidade;
- f) Situação tabular.

Assim verifica a validade dos atos quanto á legalidade, não dos títulos, mas dos próprios atos.

Encontramos na disposição do DL 26/2004, de 4 de fevereiro a força transmitida a este princípio através do art.º 11º.

Ao Notário, cabe a apreciação de toda a documentação que instrui o pedido de registo predial, face a todos os documentos apresentados ou apenas exibidos, e neste caso, deverá anotar, fazendo menção, o seu conteúdo.

Princípio da legitimação

Devido à consagração do princípio da legitimação (art.º 7º, 8º e 9º) de direito, plasmado no art.º 9º do CRP, retiramos a necessidade de os bens estarem registados definitivamente a favor de quem onera ou transmite o prédio.

Só quem estiver munido de título probatório suficiente poderá exercer direito sobre imóveis.

Um dos exemplos mais significativos dessa importância tem a ver com a figura a que corresponde o trato sucessivo. Na prática verificamos o seguinte:

Ex.: “A” transmitiu, por sucessão, para “B” que por sua vez transmitiu para “C” que doou a “D”.

O trato sucessivo resume-se à transmissão de direitos anteriores, ou seja, é através do princípio da legitimação que é possível concretizar-se na ordem tabular a essencial regra jurídica de que o direito já tem de existir. É um princípio que assegura a legitimação registral.

Este princípio caracteriza-se pela obrigação de que os bens que se transmitem ou sobre os quais se constituiu um encargo, estejam definitivamente inscritos a favor de quem os transmite ou onera.

Daqui podemos extrair o princípio do trato Sucessivo

Princípio do Trato Sucessivo

Este princípio tem norma no art.º 34º com correlação para o art.º 2º /1 e) a mera posse é sujeita a registo

“O registo definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera”

Dispensa-se a inscrição intermédia em nome de quem titula os bens ou dos direitos, desde que façam parte da herança indivisa. Retiramos do art.º 35ºCRP)

Para que se proceda à tramitação desta figura do trato sucessivo, devemos ter em conta, em primeiro lugar, a descrição predial que identifica física e fiscalmente o imóvel, onde se verificam os elementos essenciais, como sendo a sua localização, composição, área e confrontações (art.º 79º a 83º CRP).

A importância da inscrição constante no verbete matricial que dá a conhecer a situação jurídica, artigo matricial e titular do prédio, art.º 91º ss. CRP. A inscrição define a situação jurídica em que se encontra o prédio. Este princípio remete-nos para o princípio da legalidade.

Seguidamente a ter em conta o preceito do art.º 116º “... pode obter a primeira inscrição, mediante escritura de justificação notarial ...”

Outras situações em casos de justificação e de suprimento em caso de arresto, penhora ou declaração de insolvência, estão plasmadas nos art.º 118 e 119º do CRP.

Princípio da publicidade

Este princípio define que todos os atos sujeitos a registo têm a sua publicidade pública assegurada.⁴³ Tratado no primeiro princípio– fé-pública.

⁴³ “ Citando González;- O fenómeno do conhecimento surge com o prolongamento da ordem jurídica concreta, independente por isso das desconexões que esta possa manter com a ordem jurídica abstrata.. Surge então o fenómeno da publicidade. A publicidade jurídico-privada pode assumir diversos graus, que se distinguem em função das repercussões que a publicidade pode ter sobre a realidade que manifesta. Numa ordem crescente de

Princípio da prioridade

Neste princípio, o número de ordem que for dado na apresentação do registo é o que deve ser tido em conta. Consagra o art.º 6º do CRP que:

“o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.”

Este princípio é basilar para o registo de penhora e hipoteca.

O registante deve observar a ordem da apresentação, pois o número a que esta tiver direito determina a prioridade do título e a sua eficácia.

Princípio da especialidade

Este princípio determina que o imóvel deverá ter descrição, respeitante à composição, área e confrontações e titular do prédio e inscrição referente à matriz, com artigo matricial e nome titular.

Princípio da Imparcialidade

Ao Notário cabe o dever da imparcialidade da equidistância entre os interessados e ter em conta apenas e só os documentos e fatos probatórios.

O art.º 13 do DL 26/2004, de 4 de fevereiro impõe que ao Notário é proibido praticar determinados atos que causem conflito por veracidade de prova nos seguintes casos:

- a) Quando neles tenha interesse pessoal;
- b) Quando neles tenha interesse o seu cônjuge, ou pessoa em situação análoga há mais de dois anos, algum parente ou afim em linha reta ou até ao segundo grau da linha colateral;
- c) Quando neles intervenha como procurador ou representante legal o seu cônjuge, ou pessoa em situação análoga há mais de dois anos, algum parente ou afim em linha reta ou até ao segundo grau da linha colateral.

Princípio da oficiosidade

“O registo efetua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei” art.º 41º (Em impresso próprio que é fornecido, gratuitamente, em qualquer Conservatória de Registo Predial e está disponível *online*.)

importância, existe em primeiro nível, correspondente à simples notícia, que se verifica sempre que se publicitem situações que independentemente da comunicação já são públicas, notórias.” Alíneas a() e b) do nº 2 do artº 5º do Código do Registo Predial. Diz o autor José Alberto R. L. González – Registos e Notariado – Aulas – Princípio da Publicidade.

Por esta disposição compreendida no Capítulo II do CRP, quanto ao Pedido de Registo e nos indica o Princípio da Instância.

O registo devia ser exclusivamente pedido pelos interessados que pediam apenas os registos que lhes interessavam ou lhes dizia diretamente respeito.

Com as alterações introduzidas pelo DL 116/2008, afasta-se a interpretação dada ao “Pedido da Instância” (ainda em vigor a epigrafe no CRP) passando o registo predial a ser dominado pelo Princípio da oficiosidade e da obrigatoriedade (redação atual do nº1 do art.º 8º CRP e art.º 8º-A e 8º B).

Há situações em que o CRP autoriza o Conservador a efetuar atos de registo sem haver a necessidade da apresentação de requerimento por parte dos interessados, são os atos oficiosos.

Exemplo, os factos constituídos simultaneamente com os de aquisição ou mera posse, os quais dependem do registo desses fatos e determinados atos de conversão ou cancelamento, dependentes também de outros registos ou fatos:

“Se a plena propriedade for inscrita com base na aquisição separada da propriedade e do direito de usufruto, proceder-se-á oficiosamente ao cancelamento do registo daquele direito.” artigo 98º/3;

“É averbada a inscrição da propriedade, feita nos termos do nº2/art.º 98...sem prejuízo do cancelamento oficioso do respetivo registo...”

“A conversão em definitiva da inscrição da ação em que se julgue modificado ou extinto o facto registado ou se declare nulo ou anulado um registo determina o correspondente averbamento oficioso “art.º 101º/4

“Se o citado declarar que os bens não lhe pertencem ou não fizer nenhuma declaração, o tribunal ou agente de execução comunica o facto ao serviço de registo para conversão oficiosa do registo” art.º 119º/3”

Se o citado declarar que os bens lhe pertencem a declaração é anotada no registo oficiosamente. Art.º 119º/4

“Proferida decisão final que julgue insubsistente a recusa da prática do ato nos termos requeridos, o conservador deve lavrar o registo recusado, com base na apresentação correspondente, ou converter oficiosamente o registo provisório.” Art.º 148/4

No caso de recusa do registo deve anotar-se a caducidade do registo provisório e converter-se oficiosamente o registo dependente. Art.º 149/1.

Não é obrigatório que o apresentante seja o principal interessado.

O pedido deve conter a identificação do apresentante e um conjunto de documentos instrutórios. Documentos consoante os fatos a registar, tendo por base indispensável os seguintes:

- a) Caderneta devidamente atualizada pela repartição de finanças ou, na falta desta, certidão matricial (com validade por um ano);
- b) Se o prédio for omissso na matriz, deverá fazer-se o pedido de inscrição e juntar-se uma cópia do pedido ou pedir certidão do pedido de inscrição; (pode ser pedida on-line)
- c) Título base do pedido.

Na sequência das alterações introduzidas pelo DL 116/2008, há a possibilidade de se efetuar o pedido presencialmente, em serviço de registo, por pessoa com legitimidade para o efeito e revestir a forma verbal, isto é, a instrução do processo de pedido de registo, por uma entidade com legitimidade para o fazer, inicia pela “Apresentação” feita em impresso próprio. Este impresso (apresentação) contém todos os fatos que se pretendem levar a registo com toda a prova documental.

O pedido por via postal e por via imediata é efetuado pela forma escrita através do modelo aprovado pelo Instituto do Registo e Notariado, IP.

Não menos importantes, no âmbito dos princípios gerais do Código do Registo Predial e a que devemos dar atenção na aplicação da prática, o Princípio contido no art.º 4º n.º. 1 e 2.

Princípio da eficiência entre as partes

Os prédios ainda não registados, desde que sejam fatos sujeitos a registo, podem ser invocados entre as próprias partes ou, na falta destas, pelos seus herdeiros.

Entre as próprias partes, excetua-se o fato constitutivo da hipoteca, que depende da realização do registo a sua eficácia.

Princípio da legitimação sobre imóveis

A partir do dinamismo implícito no art.º 9º do CRP que temos a regra sobre a legitimação de direitos. Quanto aos fatos de onde resultem a transmissão de direitos ou constituição de encargos, não podem ser titulados os imóveis, sem que os bens estejam devidamente inscritos a favor do titular de quem se adquira o direito.

Excetua-se, da regra, o n.º 2 e suas alíneas do art.º 9º.

Quanto ao n.º 3 do citado artigo, dispõe a importância de se o prédio estiver situado onde não tenha vigorado o registo obrigatório, dado que o registo antes não era obrigatório, os atos posteriores a 1 de outubro de 1984, como primeiros para transmissão, pode ser titulado

sem a exigência da regra "não podem ser titulados sem os bens estejam devidamente inscritos..." se for exibido documento comprovativo ou se justifique simultaneamente o direito da pessoa de quem se adquire.

CAPITULO III

O PEDIDO

A - QUANTO À APRESENTAÇÃO:

Como já referido supra, os pedidos de registo podem ser apresentados presencialmente, via correio e por via eletrónica.⁴⁴

- O pedido de registo presencial, tal como o registo pelo correio, é efetuado pela forma escrita, de acordo com modelos aprovados por deliberação do conselho diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, IP.

- Devem ser efetuados por entidades públicas que intervenham como sujeitos ativos ou passivos nos atos. “Pelos tribunais, pelo Ministério Público, pelos administradores judiciais, pelos agentes de execução ou pelos oficiais de justiça a realizar diligências próprias do agente de execução, quer sejam apresentados presencialmente ou por correio, não carecem de utilizar o modelo do IRN, IP”

Por via eletrónica, é regulamentado por portaria e obedece ao instituto responsável. Podem ser enviados por solicitadores, advogados, notários, pelas câmaras de comércio e indústria e pelos interessados com legitimidade.

Por carta registada, com os documentos que servem de base ao pedido, bem como da quantia que se mostre devida ou comprovativo do pagamento antecipado de acordo com os termos de portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

Por via imediata nos serviços de registo, com depósito imediato, em envelope fechado. Esta forma segue as regras do pedido feito através do correio (com as adaptações necessárias)

B -QUANTO AOS ELEMENTOS:

O pedido⁴⁵ deve ser acompanhado de todos os elementos documentais que o instruem devidamente, identificação dos fatos⁴⁶ e dos titulares interessados, a favor de quem se pretende conste o registo.

⁴⁴ Pedido presencial, por via postal e por via eletrónica1 — O pedido de registo efetuado presencialmente em serviço de registo por pessoa com legitimidade para o efeito pode revestir a forma verbal.2 — O pedido de registo por via postal e por via imediata é efetuado pela forma escrita, de acordo com modelos aprovados por despacho do presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P 3 — Os pedidos de registo efetuados por escrito por entidades públicas que intervenham como sujeitos passivos ou ativos nos atos, pelos tribunais, pelo Ministério Público, pelos administradores de insolvência ou pelos agentes de execução, quer sejam apresentados presencialmente, por correio ou por via imediata, não carecem de utilizar o modelo referido no número anterior. Portaria 621/2008/18/7

Quanto ao imóvel, se o prédio for descrito e se a descrição estiver em conformidade com a situação do prédio, no momento do pedido, basta mencionar o número da descrição.

Deverá ser feita a verificação, atempadamente, se a caderneta está devidamente atualizada pelo serviço de finanças e se se mantém a harmonização entre o registo e a matriz.

Deverão estar em conformidade a descrição e caderneta ou título e caderneta.

A premissa é a conjugação do registo com a matriz predial e o título.

A descrição⁴⁷ exige que os elementos matriciais do prédio estejam em conformidade com toda a história do prédio constante no registo ou no título que documenta o pedido.

Excetua-se esta harmonização de áreas diferentes, se em relação à área maior não exceder 20% com relação aos prédios rústicos não submetidos ao cadastro geométrico; 5% aos rústicos submetidos ao cadastro geométrico e 10% quanto aos urbanos, quer seja casa, quer seja lote de terreno para construção urbana.

Igualmente é dispensada a harmonização entre o prédio (s) não descrito cuja área seja diferente entre o título e a inscrição matricial.

Se a área da matriz for inferior à área da descrição e se o interessado declarar erro de medição e se aceitar a área inferior o registo pode ter o pedido em consideração e aceitar o pedido de retificação.

O pedido de alteração ou retificação, a pedido do interessado, pode ser feito pelos serviços de registo, com as declarações feitas por aquele.

A cópia do pedido de retificação de área à matriz permite a feitura do registo que fica pendente quanto ao artigo matricial e será atualizado, por norma, oficiosamente, mas a pedido do interessado com a exibição da nova caderneta.

É na sequência do pedido de registo que se cria a descrição predial (art.º 80º CRP):

⁴⁵ O pedido de registo deve conter a indicação do apresentante, dos factos e prédios a que respeita, o pedido e a indicação dos documentos entregues, devendo ser assinado quando revista a forma escrita. Portaria 621/2008/18/7.

⁴⁶ 1 — Os factos de registo não oficioso são indicados, com referência aos respetivos prédios, pela ordem resultante da sua dependência ou, sendo independentes, segundo a sua antiguidade. 2 — A indicação dos prédios faz -se pelo número da descrição, freguesia e concelho ou, quando não descritos, pelo número da inscrição matricial, natureza, freguesia e concelho a que pertence. 3 — A indicação das parcelas a desanexar faz -se pelo número da descrição predial e da freguesia e concelho a que pertence o prédio do qual se pretende desanexar uma ou várias parcelas. 4 — A identificação pelo interessado dos documentos entregues no pedido de registo só é exigível nos casos em que o pedido se efetue por via postal, imediata ou por telecópia. 5 — Os documentos entregues nos termos do número anterior são identificados por referência à sua natureza e data. Portaria 621/2008/18/7

⁴⁷ A individualidade do prédio é a descrição (art.º 79º e seguintes do Código do Registo Predial) que compreende a identificação física, económica e fiscal. “De cada prédio é feita uma descrição distinta” diz González:- Da descrição devem constar basicamente, pelo menos, as menções a que alude o art.º 82º do Código do Registo Predial. No registo de bens móveis, este deverá conter as especificações a que se referem os artigos 43º, 48º nº2 e 50º do Código do Registo de Bens Móveis.”

“As descrições são feitas na dependência de uma inscrição ou de um averbamento. O disposto no número anterior não impede a abertura da descrição, em caso de recusa, para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 69º e, se a descrição resultar de desanexação de outro prédio, deve ser feita a anotação da desanexação na ficha deste último.”

“No caso de recusa é anotado na ficha o ato recusado a seguir ao número, data e hora da respetiva apresentação”. (art.º 69º/3)

C - QUANTO AOS DOCUMENTOS:

A forma mais importante a ter em conta é a via eletrónica, dado que é mais fácil remediar algo pela via presencial ou por correio, pelo manusear das peças, impresso e documentos. Ainda que a base e os documentos probatórios sejam tidos na mesma conta.

Os documentos que são necessários para submeter o registo, para além do impresso próprio são todos que sirvam de prova, de acordo com o que se pretende registar e se apõe no pedido. Têm de comprovar a legitimidade e os poderes de representação de quem se identifica no ato. Se no título, que instrui o registo constar, de forma inequívoca a capacidade do representante, é considerada uma forma probatória que basta por si só.

É da competência do solicitador, advogado e câmara de comércio e indústria a obtenção, por via eletrónica, dos documentos necessários à instrução do pedido.

Se os documentos necessários a juntar no pedido de registo, já tiverem sido objeto de apresentação em Serviços de Registo da Administração Pública ou já estiverem arquivados, via eletrónica, não é necessário voltar a apresentá-los, o que significa uma poupança ao interessado, mas sim mencioná-los, identificando-os no pedido.

A reter que os originais devem ficar arquivados junto das entidades promotoras do registo, desde que submetidos eletronicamente.

No caso de necessidade de declarações complementares ao pedido, o mesmo pode ser feito sem necessidade de apresentação de novos documentos, se for apenas exigida pelos serviços, sejam prestadas declarações principais ou complementares.

Após a receção do pedido de registo é enviado um comprovativo que menciona o conteúdo do pedido e documentos entregues, assim como a informação quanto aos emolumentos.

O tempo no pagamento destes emolumentos condiciona a prioridade do registo. Este só fica assegurado e é anotado, no livro correspondente, mediante comprovativo do pagamento devido.

Para legitimar e assegurar a entrada do pedido na conservatória, o sistema informático ao rececionar o pagamento, avisa, através de mensagem eletrónica, que o pedido de registo deu entrada.

Contem também a indicação da conservatória para onde o mesmo foi distribuído, bem como o número de apresentação que lhe foi atribuído.

A informação vinda via informática referida supra, é enviada para o endereço associado ao certificado digital do apresentante mencionado no pedido. (solicitador, advogado ou notário).

Se os serviços de registo detetarem deficiências que impossibilitem a feitura do registo, a conservatória informa o apresentante para suprir essas deficiências no prazo de 5 dias.

Do não suprimento das possíveis deficiências, dentro do prazo estipulado, o apresentante é notificado da situação do registo que pode ter sido lavrado provisoriamente ou recusado.

Se tudo estiver em conformidade o registo é feito dentro do prazo de 10 dias, contados a partir da entrada do comprovativo do pagamento dos emolumentos.

Essencialidades a ter em conta são a verificação da qualidade do documento original que deve ser legível e com boa apresentação, usar tinta preta, uma boa digitalização e colocar num só ficheiro a totalidade das páginas, comprovar se está correta a digitalização dos documentos, ou seja, verificar atentamente os originais para que as digitalizações sejam perfeitas, dado que os originais não são enviados, mas sim apenas digitalizados.

Consideramos terminar este Capítulo, com as essencialidades na prática do registo predial, principalmente por via eletrónica, sendo esta o dia a dia do profissional com competência para o fazer.

TITULO II

A COMPETÊNCIA DO SOLICITADOR NO REGISTO E NOTARIADO

I-COMPETÊNCIAS E DISPOSIÇÕES LEGISLATIVAS

A competência do solicitador, no âmbito registral e notarial, teve início no ano 2000, com a entrada em vigor do DL nº 28/2000 de 13 de março.

Neste Decreto-lei atribui-se ao solicitador e a outros profissionais, nomeadamente advogados e câmaras de comércio, competências para várias diligências notariais, como por exemplo, poderem extrair e autenticar fotocópias de documentos originais que lhes sejam apresentados.(Apêndice VIII)

Referimo-nos, no caso concreto, às públicas-formas que, habitualmente, são extraídas e denominadas como conferência de fotocópias.

O documento é apresentado ao profissional no seu original e deste é extraída a competente fotocópia.

Esta possibilidade, vinda da lei acontece, legitimamente, no escritório do solicitador, profissional detentor de todos os meios necessários para o efeito.

O mesmo Decreto-lei habilita a que sejam feitas certificações de fotocópias.

Na prática, o profissional recebe um original acompanhado de uma cópia do mesmo.

Os documentos recebidos são devidamente analisados e verificados, letra a letra, palavra a palavra, vírgula a vírgula e, perante a conformidade entre o original e a cópia, procede-se á certificação da fotocópia.

Tanto num documento como no outro, perante e por força da lei, é atribuído o valor probatório dos originais.

Com a aprovação do DL nº 237/2001, passa a ser permitida a realização de reconhecimentos de assinatura, com menções especiais e por semelhança, nos termos previstos no Código Notarial e ainda as traduções e as certificações das traduções.(Apêndice VI e VII)

O art.º 38º do DL 76-A/2006 de 29 de março, veio trazer o alargamento e a desformalização de uma série de atos, nomeadamente ao que aos atos societários diz respeito.

Este artigo veio permitir também aos Solicitadores fazer os reconhecimentos presenciais, os reconhecimentos simples e com menções especiais.

Não é mais que um reforço do que já era permitido.

Assim, ao Solicitador é permitido fazer o reconhecimento simples de letra e assinatura ou apenas de assinatura.

É no art.º 38º no seu n.º 2, que confirma que, à legalização dos documentos é atribuída força probatória, da mesma forma que tivessem sido elaborados por Notário, profissional de fé pública, impondo, no entanto, um elemento de segurança, e o registo no sistema informático da Ordem profissional competente, no caso concreto dos Solicitadores, no sistema ROAS.⁴⁸

Face a isso foi aprovada, de imediato, a Portaria 657-B/2006 que veio regulamentar o sistema informático.

Seguidamente, foi aprovado o DL 8/2007 que, no fundo, vem permitir a certificação de fotocópias dos documentos.⁴⁹

O DL 116/2008 de 4 de Julho é a “cereja no topo do bolo”, uma vez que é este Decreto-Lei que vem permitir alargar as competências do Solicitador aos atos notariais e, portanto, criar condições para que os solicitadores, em regime de Balcão Único, possam praticar todos os atos de transmissão de imóveis e sua oneração, alienação de herança ou de quinhão hereditário, constituição de direito real de habitação periódica.(Apêndice IV e II)

Com a entrada em vigor deste Decreto o art.º 80º do Código Notarial foi praticamente revogado com algumas exceções.

Em termos de atos notariais, os solicitadores continuam a não poder praticar determinados atos, tais como:

⁴⁸Registo online dos Atos dos Solicitadores

. É o sistema de validação online de documentos registados.

⁴⁹ DL-8/2007 de 17 de janeiro” Artigo 18.º

Alteração ao Regulamento Emolumento dos Registos e do Notariado

Os artigos 9.º, 15.º, 16.º-B, 20.º, 22.º e 27.º do Regulamento Emolumento dos Registos e do Notariado, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 322-A/2001, 14 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 315/2002, de 27 de dezembro, pela Lei n.º 32-B/2002, de 30 de dezembro, e pelos Decretos-Leis n.º 194/2003, de 23 de agosto, 53/2004, de 18 de março, 199/2004, de 18 de agosto, 111/2005, de 8 de julho, 178-A/2005, de 28 de outubro, 76-A/2006, de 29 de março, 85/2006, de 23 de maio, e 125/2006, de 29 de junho, passam a ter a seguinte redação: 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 redação:

«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.

- Habilitações de herdeiros;
- Justificações notariais;
- Constituição de Associações;
- Testamentos.

Além de que, no caso dos Distrates, documento que compreende declaração proferida por uma entidade bancária em como deixou de ter interesse naquele fato. Destina-se a proceder ao cancelamento de uma inscrição que tenha sido efetuada a favor de um terceiro que deixe de ter interesse no registo.

Com relação aos Distrates, queríamos dizer, se o ato tiver sido praticado em Cartório Notarial, o Distrate desse documento também tem de ser tratado em Cartório Notarial.

O DL 116/2008 cria também elementos de segurança à prática destes atos:

Em primeiro lugar, quem titula tem de realizar, obrigatoriamente, um depósito eletrónico no próprio dia, portanto há esta obrigação de depositar, numa plataforma eletrónica, não só o documento particular, mas também todos os documentos que o instruem, bem como proceder ao registo predial, que é obrigatório.

Outros requisitos, igualmente importantes, a ter em conta, tem a ver com as entidades que lavram estes atos.

Estas entidades têm de assegurar o cumprimento integral das obrigações fiscais, sob pena de serem responsabilizadas solidariamente com o sujeito passivo do imposto.

Além disso, a entidade tem, com o titulado, a obrigatoriedade de arquivar os documentos que instruem o DPA. Tem de ficar arquivados no escritório da entidade, neste caso concreto, falamos da entidade Solicitador.

Uma outra questão interessante que se retira do DL 116/2008, prende-se ao fato de permitir ao Solicitador que este possa emitir ou extrair certidões de documento arquivado.

Até aqui, a extração de certidões era da competência exclusiva do Cartório Notarial ou das entidades públicas que arquivassem os documentos.

A determinada altura, colocou-se a dúvida que tipo de documento seria entregue ao cliente, uma vez que o próprio DPA tinha de ficar arquivado e faziam-se Públicas-formas ou fotocópias certificadas.

Estipula o Parecer N° 3/2010 do IRN que, tendo em conta que foi dado aos Solicitadores a competência para a prática de atos notariais e como está obrigado ao arquivo dos documentos no seu escritório, de acordo com as regras exigidas, é-lhe reconhecida a competência de também extrair do DPA certidões.

Como já referido, o depósito eletrónico é um garante de segurança adicional e vem previsto no art.º 24º do DL 116/2008:

“Estão sujeitos a depósito eletrónico os documentos particulares autenticados que titulem atos sujeitos a registo predial nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, bem como os documentos que os instruem e que devam ficar arquivados por não constarem de arquivo público.”

“O depósito eletrónico dos documentos particulares autenticados pode ser efetuado no momento do pedido online de atos de registo predial.”

Assim como é feita a verificação da liquidação dos impostos e seguidamente o registo predial.

Quanto às competências atribuídas ao Solicitador alargam-se em comparação com a situação dos notários.

A possibilidade (saída) mais significativa, quanto ao notário, é a limitação que lhe é atribuída quanto à competência territorial.

O Notário só pode praticar atos no conselho onde está localizado e, portanto, se tiver de se deslocar, por necessidade do cidadão, não pode sair dessa circunscrição.

Refere o art.º 7º do Estatuto do Notariado, aprovado pelo DL 26/2004 de 4 de fevereiro:

“A competência do notário é exercida na circunscrição territorial do município em que está instalado o respetivo cartório”.

Foi eliminada a competência territorial ao Solicitador que pode praticar atos em todo o território nacional. Art.º 38º do DL nº. 76-A de 2006, fazendo, porém, depender a sua validade do registo informático regulado pela Portaria 657-B/2006, de 29 de junho.

São requisitos exigíveis ao Solicitador para poder autenticar documentos particulares:

- Possuir certificado digital válido e ativado no sistema de caixa de correio eletrónico.

Este certificado deverá estar devidamente instalado nas ferramentas competentes, para poder comunicar, eletronicamente, com as diversas entidades, que forem necessárias para quaisquer atos. A devida instalação do certificado é garante entre a comunicação com as entidades necessárias, a certeza das comunicações.

Deverá também obedecer ao Regulamento da sua Ordem quanto à imagem e atos que lhe correspondem.

II- IMPEDIMENTOS

Quanto a impedimentos do solicitador, o Código do Notariado reconhece este profissional, enquanto titular.

Estipula o art.º 3º Órgãos especiais “no Capítulo da Organização dos serviços notariais

no nº 1: “Excecionalmente, desempenham funções notariais:

Alínea d)” as entidades a quem a lei atribua, em relação a certos atos, a competência dos notários.”

É justamente aqui, nesta alínea, que consideramos que os solicitadores são contemplados, ostensivamente.

Tendo em conta que são sempre observadas as normas do Código do Notariado.

Os Diplomas que atribuem competências ao solicitador, não mencionam, expressamente a sujeição ao CN. Mas essa sujeição resulta do mesmo código, pelo já citado nº1 do art.º 3º. Ora se as suas funções são notariais, aplica-se o CN.

O DL 116/2008 por remissão do art.º 24º, assim como o nº3 do art.º 3º do CN, o solicitador está sujeito aos casos de impedimento previstos no art.º 5º, que dispõe:

“1 – O notário não pode realizar atos em que sejam partes ou beneficiários, diretos ou indiretos, quer ele próprio, quer o seu cônjuge ou qualquer parente ou afim na linha reta ou em 2º grau da linha colateral.

2 – O impedimento é extensivo aos atos cujas partes ou beneficiários tenham como procurador ou representante legal alguma das pessoas compreendidas no número anterior.

3 – O notário pode intervir nos atos em que seja parte ou interessada uma sociedade por ações, de que ele ou as pessoas indicadas no nº 1 sejam sócios, e nos atos em que seja parte ou interessada alguma pessoa coletiva de utilidade pública a cuja administração ele pertença.”

Na verdade, temos de admitir, que o legislador ao investir o solicitador em certos atos notariais teve o cuidado de lhe mandar aplicar a regra da lei notarial.

Faz parte do impedimento, na prática de atos notariais, nomeadamente, nos atos:

- Certificação da conformidade de fotocópias na presença dos documentos originais;
- Reconhecimentos de assinatura;
- Autenticação de documentos particulares;

- Certificação de traduções de documentos, desde que o próprio (solicitador) seja parte ou beneficiário, direto ou indireto, estendendo-se ao seu cônjuge ou qualquer parente ou afim na linha reta ou em 2º. Grau da linha colateral.

Com o cuidado estabelecido nesta disposição satisfazem-se as garantias, o rigor, a imparcialidade e isenção que devem ser sempre observados nos atos notariais.

CAPITULO I

DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO, AUTENTICAÇÃO e DOCUMENTO AUTÊNTICO

O Documento Particular Autenticado, DPA.

“Os documentos escritos podem ser autênticos ou particulares⁵⁰ “ (art.º 363º CC)”

São considerados documentos particulares todos os documentos escritos (para além da escritura). Os documentos particulares devem ser assinados pelo seu autor ou por outrem a seu rogo (art.º 373ºCC), devem ter a assinatura ou a letra e assinatura reconhecida, ou poderão ser autenticados, desde que haja confirmação pelas partes, perante a entidade legalmente habilitada para o efeito.

Os documentos particulares, desde que autenticados, têm a mesma força probatória dos documentos autênticos, ainda que o não substitua.

A lei pode exigir documento autêntico para a validade do ato.

“Os documentos particulares autenticados nos termos da lei notarial têm força probatória dos documentos autênticos, mas não os substituem quando a lei exija documento desta natureza para a validade do ato.”⁵¹

Estes atos estão especialmente regulados do DL 116/2008 de 4 de julho, que entrou em vigor a 1 de janeiro de 2009.

O legislador acentuou a desformalização de muitos atos que estavam sujeitos a escritura pública, assim como, alargou a outros juristas e entidades, a atribuição de competências que estavam reservadas apenas aos notários.

A Introdução do DPA, em alternativa ao DA, veio revolucionar, a nível formal, a maioria dos atos notariais.

Este meio alternativo tem vindo a crescer, com acentuado sucesso, não só por se tornar numa forma mais célere, ágil e eficaz na contratação, assim como pela criação de vasto leque de entidades com competência para o autenticar, como foram reduzidas e simplificadas as formalidades e encargos.

⁵⁰ Diz González: - “Os documentos escritos são de duas espécies: autênticos e particulares. Os autênticos podem ser oficiais, quando elaborados por uma autoridade pública, ou extrajudicial quando elaborados por um oficial público. Os particulares por seu turno, podem ser autenticados, quando o seu conteúdo seja formalmente reconhecido perante notário (art.º 150º a 152º do Código Notarial) legalizados, quando apenas seja reconhecida a sua letra ou assinatura (art.ºs 153º e seguintes do mesmo diploma) e particulares stricto sensu, todos os demais.

⁵¹ Art.º 377 do código civil – documentos autênticos

O DPA tem por norma serem as partes a redigir o documento e apresenta-lo à entidade competente (escolhida) para exarar o termo de autenticação.

Enquanto o DA é o notário que redige o instrumento, conforme a vontade das partes, adequando-o ao ordenamento jurídico, e é lavrado e exarado por ele nos livros notariais respetivos.

Quando as partes têm um solicitador, este geralmente elabora a minuta do ato, de acordo com a sua vontade, já no âmbito jurídico, e entrega ao notário, para apreciação, podendo este sugerir alguma adaptação ou emenda nalguma imperfeição, segundo o seu ponto de vista.(Apêndice I, II e III)

Na verdade, tendo em conta as exigências de diversos requisitos a ter quanto ao DPA, apesar de ser uma faculdade, é sempre aconselhável que seja o solicitador, ou outra entidade com legitimidade, ainda que seja uma especialidade na prática diária daquele, a redigir o documento particular, principalmente quando o mesmo ato é obrigatoriamente sujeito a registo e as partes não têm conhecimentos suficientes, nem jurídicos nem técnicos para o elaborar.

A entidade profissional, solicitador, de acordo com a declaração consensual e manifestação de vontade das partes, adequa essa mesma vontade às exigências e formalidades legais comuns e especiais dos atos notariais.

A redação a dar ao documento particular deverá ser o mais semelhante possível à do contrato, com uma terminologia clara e precisa, insuscetível de interpretações dúbias, devendo o texto ser tratado no presente do indicativo e na terceira pessoa.

Não deve haver abreviaturas, e deverá ter-se em atenção as emendas, rasuras e entrelinhas. (art.º 40º e 41º Código Notariado).

Deverá adotar-se o sistema notarial, adaptando o documento particular ao caso concreto.

As essencialidades a constar no documento particular prendem-se a:

- Identificação completa das partes e de seus representantes, se os houver;
- As cláusulas que determinam o negócio jurídico, que deverão ter forma articulada, sendo feitas, quando aplicável, as menções exigíveis relativas ao registo, a ter em conta a referência à descrição e inscrição do imóvel e o valor dos bens;
- Fazer menção a documentos que façam parte integrante do contrato;
- Referência quanto ao local, data e hora, antes das assinaturas.

O documento particular quando autenticado, é lavrado num só exemplar e só não são entregues aos interessados no ato, os documentos que titulem o ato sujeito a registo predial, bem como os que tiverem de ficar arquivados.

É obrigação imposta à entidade autenticadora, proceder ao depósito eletrónico dos documentos particulares autenticados, assim como de todos os documentos que o instruem.

Este ato deverá ser efetuado no mesmo dia da autenticação, bem como a promoção, obrigatória do registo predial, que deverá ser feito em simultâneo com o depósito eletrónico.

No escritório da entidade solicitador optou-se, por uma questão de maior segurança, arquivar e manter em arquivo os originais dos documentos depositados.

Pelo fato referido, conclui-se que, se o documento particular autenticado, sendo elaborado num só exemplar e esse ficar arquivado nos arquivos e posse do solicitador, este entrega aos outorgantes uma fotocópia certificada do original ou uma certidão, ainda que faculte, também o código de identificação do depósito obrigatório, para que seja possível a consulta e visualização online do documento.(Apêndice V)

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

Quanto à elaboração do termo de autenticação, fica o solicitador na presença de um ato solene da maior responsabilidade. (Apêndice X e XI)

Neste ato, o solicitador é obrigado a satisfazer as formalidades comuns dos instrumentos notariais e a fazer as declarações, advertências, alusões, menções e referências, juntar e identificar documentos necessários ou exigidos para o ato.

Como por exemplo, a obrigação de referir o valor dos impostos e data da liquidação ou da disposição legal que os isenta.

A importância deste ato, podemos dizer que se define pela autenticidade e legitimidade do conteúdo do documento particular.

É no termo de autenticação que se efetuam todas e quaisquer declarações e advertências, que complementem, eliminem ou sanem imperfeições, havendo-as.

Feita a apresentação do documento para autenticação, esta é reduzida a termo, no próprio documento ou em folha anexa, conforme disposto no art.º 36º nº 4 do CN.

A autenticação consiste na confirmação do conteúdo de um documento efetuado pelas partes, quando assim for, em que o outorgante, na presença de entidade competente para o efeito, declara expressamente que o leu, que está ciente do seu conteúdo e que o mesmo exprime, inequivocamente, a sua vontade.

Faz parte do dever e obrigação do Solicitador, (ou de outras entidades com competência) fazer a explicação minuciosa do conteúdo do documento particular que lhe é apresentado, tirando qualquer dúvida até sua total compreensão, advertindo das consequências do ato.

A forma do texto é de extrema importância documental, pelo que deverá ser descritivo e analítico. Os termos a aplicar deverão ser claros e precisos, bem como a sua linguagem verbal, deverá ser insuscetível de interpretações diversas.⁵²

O termo inicia com a identificação do lugar onde é lavrado ou assinado, mencionando a data e hora em que se realizou, quando solicitado pelas partes, cf. art.º 46º do CN.

Referências da entidade competente e presente no ato podendo mencionar-se a legislação que lhe deu essa competência (esclarecendo ainda melhor o interessado), segue-se a identificação completa e pormenorizada dos outorgantes⁵³, verificar e indicar a forma como se

⁵² Art.º 42º CN. Anexa-se minuta da apresentação do termo

⁵³ Art.º 46/1 c) CN.

identificou a identidade e os seus poderes.⁵⁴ Referir procurações e todos os documentos que comprovem a qualidade dos poderes⁵⁵.

Referência quanto à natureza do negócio jurídico, de acordo com o constante no documento particular que esteja a ser objeto de autenticação;

Transcrever todas as declarações das partes, tendo em conta que leram o documento ou (na impossibilidade por não saberem ler) ouviram ler e estão de acordo com a explicação feita do seu conteúdo e que este exprime a sua vontade, pelo que o assinam;

Descrever todas as autorizações e consentimentos, desde que prestados no contrato, ou identificar, se constarem em documento autónomo.⁵⁶

Mencionar as advertências feitas com relação a omissões ou falsas declarações prestadas por intervenção de mediador imobiliário;⁵⁷

Da possibilidade de anulabilidade do ato, se detetados vícios de forma ou a sua ineficácia, e que pela sua natureza não possa ser recusado,⁵⁸ nos termos dos art.ºs 173º e 174º do CN;

Ou com qualquer outro fundamento, como por exemplo, as faltas de consentimento ou autorizações, ou falta de poderes ou o seu suprimento judicial.

Mencionar a verificação de documentos que estejam disponíveis via online, como certidões permanentes, referenciando o código de acesso; licença de utilização se mencionada no registo, cadernetas prediais (acessíveis às entidades competentes), consulta sobre dados relacionados com a intenção de exercer o direito de preferência. O registo prova-se por meio de certidões.⁵⁹

Mencionar os documentos que têm de ficar arquivados obrigatoriamente, como sendo procurações, autorizações ou consentimentos, comprovativos de pagamentos de impostos, como o DUC de IMT e IS;⁶⁰

Menção de documentos exibidos, tais como certidão predial, caderneta ou documento matricial que a substitua e qualquer documento comprovativo de alvará, de

⁵⁴ Art.º 48º e 49º. CN e art.º 151/2 e alíneas h),i) e j) do art.º 46º e art.º 65º a 69º do CN e disposições

Do art.º 51º CN e art.º 152; art.º 154º e 155º CN

⁵⁵ Art.º 46º /1 e)

⁵⁶ Nomeadamente, em caso de documento que seja consentimento conjugal relativo a casa de morada de família, consentimento de filhos ou netos, venda de pais e avós a filhos ou netos.

⁵⁷ Art.º 50º do DL 211/2004 de 20 de agosto.

⁵⁸ Art.º 25º/1 do DL 116/2008 de 4 de julho – o ato deverá ser recusado enquanto não se encontrar pago ou assegurado o imposto (s)

⁵⁹ Art.º 110º do CRP

⁶⁰ Art.º 46/1 f)

autorização de utilização ou da sua dispensa e justificar, da ficha técnica da habitação e do certificado energético⁶¹ entregue ao comprador.

Após a menção de que foi feita a leitura e explicado o seu conteúdo, sem ter ficado dúvidas, será dito e mencionado que será feito o depósito eletrónico que é obrigatório e de que o imposto de selo foi liquidado de acordo com o estipulado na verba 15.8 da tabela geral do Imposto de Selo.

Indicação de se algum dos outorgantes não assina e justificar, seguindo-se as ressalvas ou emendas, rasuras ou traços e inutilização de espaços em branco.⁶²

O termo termina com a assinatura de todos os intervenientes, que saibam assinar, sendo feita, por último, a da entidade legalmente habilitada presente e responsável pela feitura do Termo.

Quanto á entidade Solicitador na elaboração do termo de autenticação e consequente depósito/registo de acordo com o consagrado na Portaria nº. 657-B/2006, de 29 de junho, a promoção do depósito eletrónico obrigatório, dispensa o registo em sistema informático (Plataforma ROAS para solicitadores), nada obsta que o registo seja feito, em sistema informático, devendo mencionar-se o fato e o número no termo de autenticação.

Contudo, este registo (no ROAS) é sempre obrigatório, desde que o ato não seja sujeito a registo predial. Logo, não sendo também sujeito a depósito eletrónico. (o que acontece, por exemplo num documento particular autenticado de apenas mútuo).

⁶¹ Art.º 46/1 g); DL nº. 281/99 de 26 de julho art.º 1º; art.º 49 do DL 555/99 de 16 de dezembro; art.º 9º do DL nº 68/2004 de 25 de março e DL 78/2006 de 4 de abril quanto ao certificado energético, ainda que não seja obrigatória a sua menção, deverá fazer-se menção à sua entrega ou na falta, referir as sanções legislativas.

⁶² Art.º 40/4 CN

CAPITULO II

MATERIAIS E ESPECIFICIDADES UTILIZÁVEIS

Os materiais e especificidades utilizáveis no gabinete do solicitador na prática nos atos, obedecem ao Código do Notariado.

Assim como, consagra o art.º 39 CN, que deve ser usada a cor preta, sendo a cor que não altera e permitindo a duração da escrita.

O papel deve ser branco. O DPA pode ser manuscrito.

Ainda que se utilize o método informático, sendo necessário utilizar caracteres nítidos. Este método não pode ter quaisquer rasuras, emendas ou ressalvas, pelo que é o escolhido e se evita o manuscrito.

Deve ser aposto o carimbo profissional, que legitima o mesmo.

A redação do documento deverá ser feita em língua portuguesa (art.º 41º CN), em termos claros e precisos, evitando-se menções supérfluas.

Devem ter apenas o essencial relativamente à vontade das partes que deve ser tido em conta a explicação às mesmas dos termos jurídicos aplicados.

Não deixar espaços em branco. Estes a existir, devem ser traçados na horizontal, como indica o n.º.4 do CN e redação dada pelo DL n.º 250/96, de 24 de dezembro.

Se, por imprevisto, houver necessidade de elaborar o documento à mão e for detetado erro ou omissão, pode ser emendado ou entrelinhar.

O erro deve ser traçado, de forma a que a palavra errada seja lida, e no final do texto, mas antes das assinaturas deve fazer-se, de forma clara a indicação: - “emendei”; “rasurei”; “ressalvei”, “tracei”, rubricando à frente. E só depois se procede às assinaturas.

Considerando a hipótese de se verificar que a palavra eliminada que foi traçada não está visível de forma a poder ser lida, poderá dar origem a um ato nulo por vício de forma, de acordo com o art.º 70º do CN com remissão para o art.º 41º/2 da mesma norma.

Pela importância juridicamente relevante, de que pode resultar erro, se transcreve a lei:

“O ato notarial é nulo, por vício de forma, apenas quando falte algum dos seguintes requisitos”: (70º/1)

- a) A menção do dia, mês e ano ou do lugar em que foi lavrado;
- b) A declaração do cumprimento das formalidades previstas nos artigos 65.º e 66.º;
- c) A observância do disposto na primeira parte do n.º 2 do artigo 41.º;

- d) A assinatura de qualquer intérprete, perito, leitor, abonador ou testemunha;
- e) A assinatura de qualquer dos outorgantes que saiba e possa assinar;
- f) A assinatura do notário;
- g) A observância do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 46.º.

2 - As nulidades previstas nas alíneas a), b), d), e), f) e g) do número anterior consideram-se sanadas, conforme os casos previstos no elenco das alíneas a) a e) deste artigo 70º .

“As palavras emendadas, escritas sobre rasura ou entrelinhadas devem ser expressamente ressalvadas.” (art.º 41º /1CN)

“A eliminação de palavras escritas deve ser feita por meio de traços que as cortem e de forma que as palavras traçadas permaneçam legíveis, sendo aplicável à respetiva ressalva o disposto no número anterior.” (art.º 41º/2)

“As ressalvas são feitas antes da assinatura dos atos de cujo texto constem e, tratando-se de atos lavrados em livros de notas, dos respetivos documentos complementares ou de instrumentos de procuração, devem ser manuscritas pelo funcionário que os assina.” (41º/3)

“As palavras emendadas, escritas sobre rasuras ou entrelinhadas que não forem ressalvadas consideram-se não escritas, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo do Código Civil.” (art.º 41º/4)

“Se o documento contiver palavras emendadas, truncadas ou escritas sobre rasuras ou entrelinhas, sem a devida ressalva, determinará o julgador livremente a medida em que os vícios externos do documento excluem ou reduzem a sua força probatória “(art.º 371º CC).

5 - As palavras traçadas, mas legíveis, que não forem ressalvadas consideram-se não eliminadas. (art.º 41º/5).

CAPITULO III

FORMALISMOS COMUNS DE ATOS NOTARIAIS APLICADOS AO TERMO DE AUTENTICAÇÃO DO DPA

As formalidades comuns exigidas ao termo de autenticação do DPA, fazem parte dos requisitos dos instrumentos notariais.

Trata-se de informações que cada ato notarial deve conter, quando é produzido de acordo com o disposto no art.º 46º do CN.

Neste artigo e seguintes estão plasmados os requisitos gerais como requisitos especiais a reter os que vêm contidos no art.º 54ºss.

No elenco de alíneas do art.º 46º de a) a n), todas de superior importância, salientamos:

A alínea a) imperiosa a designação do dia mês e ano, hora da realização, lugar em que é lavrado, indicação de perante quem é lavrado;

E na alínea c), o nome e toda a identificação completa e precisa, não esquecendo o número de contribuinte, considerando que estamos a tratar de pessoa singular

Verifica-se a identidade nos termos do art.º 48º do CN.

A referência das procurações e dos documentos relativos aos instrumentos que justifiquem a qualidade de procurador e, neste caso, no procurador verificamos apenas a qualidade, ao contrário dos casos que existe uma representação legal ou orgânica que, para além da qualidade verificamos os poderes para o ato.(Apêndice IV)

Por isso é que a terminologia do termo de autenticação varia. Podemos usar:

- Verifiquei a identidade pelo cartão de cidadão;
- Verifiquei a qualidade (do segundo) por procuração;
- Verifiquei a qualidade e os poderes para o ato (do terceiro) por certidão do registo comercial. Em termos de sociedades, pode ter a qualidade de sócio, mas o ser sócio por si só, não lhe dá a qualidade e os poderes para o ato.

Ainda assim, pode ser sócio e não ser gerente. Pode nomear outro gerente estranho à sociedade.

Para finalizar o termo, temos o nome completo, estado, residência habitual de todas as pessoas que tenham de intervir, como abonadores, interpretes, peritos, médicos, testemunhas e leitores.

Estes intervenientes acidentais não são identificados no mesmo local em que são identificados os outorgantes. São-no no final do termo de autenticação, antes das advertências e das assinaturas.

TITULO III

PROCEDIMENTOS NA APLICAÇÃO PRÁTICA DO REGISTO PREDIAL

Os mecanismos dos objetos sujeitos a registo predial ⁶³obedecem às regras do Instituto dos Registos e Notariado, Instituto Público (IRN, IP), dotado de autonomia administrativa, com a finalidade de proceder à execução e acompanhamento das normas que preenchem as políticas atribuídas aos serviços de registo, com o objetivo de prestar serviços, não só aos cidadãos, mas também às empresas, de acordo com as suas necessidades.

No que concerne ao predial, comercial, de bens móveis e pessoas coletivas e no âmbito da identificação civil e do registo civil, de nacionalidade. Igualmente fiscaliza a atividade notarial e assegura e controla a sua regulação e diligências.

Temos, assim, que os cidadãos e empresas se encontram protegidos pelas normas e requisitos estipulados pelo IRN, IP.

O estabelecido na norma, o DL116/2008 é o responsável por todas as alterações aos atos de registo predial:⁶⁴

“Adota medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos”.

Tenho em consideração a Portaria 621/2008, de 18 de julho, que regulamenta os pedidos de registo.

⁶³ Estão sujeitos a registo, os factos mencionados no artigo 2º do Código do Registo Predial e as ações, decisões, procedimentos e providências mencionadas no artigo 3º do Código do Registo Predial. De entre estas salientam-se, pela sua importância, os seguintes:

Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, usamos e habitação, superfície ou servidão. Por exemplo: a aquisição de um imóvel por compra ou doação. Neste último caso, se o doador reservar para si o usufruto do bem doado, o registo de aquisição a favor do donatário implica a realização, oficiosa (sem depender da vontade das partes), do registo de usufruto.

Os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal e do direito de habitação periódica;

As operações de transformação fundiária resultantes de loteamento, de estruturação de compropriedade e de reparcelamento, bem como as respetivas alterações;

A hipoteca;

A locação financeira;

A penhora e o arresto;

As ações que tenham por fim, principal ou acessório, o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção de algum dos direitos anteriormente referidos, bem como as respetivas decisões finais.

Os procedimentos que tenham por fim o decretamento do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição de bens. Instituto dos Registos e Notariado.

⁶⁴ Tenho em consideração a Portaria 621/2008, de 18 de julho, que regulamenta os pedidos de registo e, por sua vez, a Portaria nº 283/2013, de 30 de agosto que altera a portaria 621/2008 quanto aos números dos artigos 2º/3º, 4º e 5º.

Primeiramente, o registo predial, para a generalidade dos atos, é obrigatório.

A reter, contudo, que há fatos que não são de registo obrigatório.⁶⁵

O registo não é obrigatório com relação aos seguintes fatos:

-Na aquisição de bens sem determinação de parte ou direito de prédios pertencentes a herança e já registados em nome dos autores da herança, que se destinam a partilhas.

-Fatos que incidam sobre o direito de um dos titulares de bens que façam parte de herança. É o caso de uma venda que um herdeiro faça a outro herdeiro ou a um terceiro, do seu direito à herança indivisa, a venda do quinhão hereditário;

-A aquisição e hipotecas provisórias, antes de exarado o respetivo contrato de compra e venda e hipoteca;

-A promessa de alienação ou oneração;

-Pactos de preferências e disposições testamentárias, de preferência, desde que lhes tivesse sido atribuída eficácia real;

-Ações que determinem e decretem arresto, arrolamento ou outras providencias que prejudiquem a livre disposição de bens;

- As providências cautelares não são de registo obrigatório desde que se encontre pedido o registo da ação principal.

A reter que pelo fato de o registo não ser obrigatório, nestes casos concretos, não quer dizer que o registo não seja exequível.

Se for da vontade do interessado requerer o registo, pode fazê-lo.

A finalidade do registo predial tem por objetivo principal dar publicidade à situação jurídica dos imóveis.

Os prédios ficam assegurados, no âmbito jurídico, com o registo feito.

⁶⁵ Estão dispensados de registo, os seguintes factos:

- A aquisição sem determinação de parte ou direito a favor de todos os herdeiros de prédio pertencente a herança ainda não partilhada, bem como os factos que incidam sobre o direito de algum dos titulares de bens que fazem parte de herança (exemplo: venda feita por um dos herdeiros do seu direito à herança indivisa, feita a outro herdeiro ou a terceiro);
- As ações e procedimentos que determinem o decretamento de arresto, arrolamento ou outras providências que afetem a livre a livre disposição de bens;
- A aquisição e hipoteca provisórias, antes de titulados os respetivos contratos.
- A constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efetuado com base em documento de que conste o consentimento do credor;
- A promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real;
- O registo da providência cautelar não é obrigatório se já se encontrar pedido o registo da ação principal.

Instituto dos Registos e Notariado.

Na presença do registo, o cidadão tem à sua disposição todas as informações que necessite com relação ao imóvel pelo qual tenha interesse, nomeadamente na compra de casa ou prédio rústico.

As informações disponibilizadas pelo registo, através da descrição predial, o eventual comprador, por exemplo:

Saberá a composição, bem como a situação matricial a quem pertence, se o imóvel tem encargos e sobre que incidem, como hipotecas, penhoras ou outros ónus que o vincule.

O pedido de registo, assim como quaisquer atos relacionados com o mesmo, pode ser apresentado em qualquer instituto de serviços de registo predial, independentemente da localização geográfica do prédio,⁶⁶ uma das importantes alterações introduzidas pela Lei 116/2008.

Este diploma elimina a competência territorial para a prática de atos de registo permitindo também a obtenção de meios de prova, se necessários, para a efetivação do pedido, em qualquer serviço de registo predial.

Contudo, independentemente da alteração que pôs termo à competência territorial, simplificando a apresentação dos atos de registo predial, continua a haver estreita ligação do imóvel à conservatória da sua zona geográfica.

É na Conservatória correspondente à zona onde se situa o imóvel que se encontram as “raízes” do imóvel, a sua história em suporte papel, costumes e hábitos jurídicos anteriormente à informatização.

A origem do imóvel, expressa nas fichas e livros, arquivados no suporte do registo do prédio, são as ajudas na correlação de atos, principalmente tratando-se de prédios não descritos, que necessitam sempre de prova da omissão do registo, ou não.

Ou seja, é na Conservatória “mãe” onde se encontram os verbetes, descrições e inscrições do prédio para atos que suscitem dúvidas ou pequem por falta de elementos correspondentes à sequência normal, quanto aos dados reais e pessoais existentes na Conservatória, com o ato pedido na vigência da informatização.⁶⁷

⁶⁶“Sem prejuízo, a interposição de recuso hierárquico ou de impugnação judicial da decisão do conservador considera-se feita a apresentação das respetivas petições no serviço de registo a que pertencia o funcionário que proferiu a decisão ocorrida.” IRN,IP

⁶⁷ A Portaria nº. 109/2013, de 19 de março procede à reorganização dos serviços de registo predial, no princípio de critérios de necessidade e de adequação, em prejuízo dos anteriores critérios de divisão concelhia e respetivo número de habitantes.

As conservatórias de registo predial podem funcionar em regime de anexação com outros serviços de registo. IRN, IP.

Quanto aos atos sujeitos a registo obrigatório, este obedece ao cumprimento de prazo.

O prazo não deve ultrapassar os dois meses a contar da data da feitura do documento que serve de base ao pedido de registo, como é o caso da compra e venda.

Depois temos prazos específicos indicados para determinadas entidades, tais como:⁶⁸

- “Dez dias após a data da audiência de julgamento no pedido de registo das ações sujeitas a registo, solicitado pelo tribunal;
- Um mês a contar da data do trânsito em julgado no pedido de registo das decisões finais sujeitas a registo solicitadas pelo tribunal;
- Um mês a contar da data em que os factos tiverem sido titulados no registo das providências cautelares decretadas nos procedimentos do arresto e do arrolamento, bem como de quaisquer outras providências que afetem a livre disposição de bens.”

Quanto ao registo de aquisição e hipoteca, antes de lavrado o contrato, o prazo vigora por seis meses, se for feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.

O registo de aquisição, antes de lavrado o contrato, se feito com base em contrato-promessa, tem igualmente o prazo de seis meses, podendo este prazo ser renovado por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, tendo em conta documento comprovativo em como as partes dão o seu consentimento.

A ter em conta que os fatos sujeitos a registos, desde que sejam titulados em serviço de registo competente, são imediatamente apresentados.

Tendo em conta os atos de registo e consequente prazo de cumprimento, se este prazo não se verificar cumprido, haverá lugar a sanção pelo incumprimento da obrigação, no prazo legal.

Neste contexto, a omissão do cumprimento determina o pagamento acrescido de quantia igual à estipulada no título de emolumentos, não tendo em conta a possível gratuitidade, isenção ou redução de que o ato possa beneficiar.

Esta sanção é devida pela entidade obrigada a promover o registo.

Cada pedido de registo tem um custo que varia de acordo com o tipo de registo e obedece a uma tabela própria dos respetivos serviços.⁶⁹

⁶⁸ IRN, IP

⁶⁹ Tabela disponível para consulta no sítio eletrónico do IRN, IP:
Regulamento emolumento: atos de registo predial, artigo 13º Ato único relativo a diversos prédios:

Para se poder pedir o registo dum prédio urbano ou rústico, tem de se ter presente, em primeiro lugar, a importância do prédio estar inscrito na matriz.

É pela inscrição na matriz, que se inicia a documentação necessária ao pedido de registo.

Se o prédio for omissos, não tiver caderneta, terá de se fazer uma declaração para sua inscrição.

Se estiver inscrito, mas ainda sem título, deverá ser pedida declaração da causa da pendência, de pedido de retificação ou alteração.

A emissão dessa certidão comprovativa do estado do prédio, serve de base ao registo, onde fica mencionado que o prédio está pendente de inscrição pelo motivo que for.

Pela disposição da informatização a prova de o prédio estar inscrito ou não, na matriz, é pedida diretamente pelos serviços de registo, mediante acesso direto à informação da base de dados da entidade competente.

Se não for possível essa informação, através de consulta, *online*, os serviços de registo pedem, oficiosamente, documento comprovativo da inscrição ou não do prédio, à entidade competente (serviço de finanças matriz predial ou cadastral) e será emitido o documento solicitado, diretamente para os serviços de registo, gratuitamente.

Se o interessado pelo registo do prédio assim o entender, e mediante as suas declarações, qualquer alteração, retificação, declaração a pedir a inscrição, ou seja, o que for necessário para uniformizar matriz com conservatória, pode ser feito pelos serviços de registo,

-São considerado como um ato único, para efeitos emolumentares, as inscrições ou os averbamentos a inscrições lavradas em fichas diversas para o registo do mesmo facto.

Artigo 14º 15 16 17

Atos gratuitos

1- São gratuitos os seguintes atos de registo:

- a) Averbamentos à descrição de alterações toponímicas, matriciais e de outros factos não dependentes da vontade dos interessados, cujo registo seja imposto pela lei;
- b) Averbamentos a que se referem os artigos 98º, nº 3, e 101º, nºs 4 e 5, do Código do Registo Predial;
- c) Averbamentos a que se referem os n.ºs 6 a 8 e 10 do artigo 92º e o artigo 149º do Código do Registo Predial;
- d) Averbamentos de atualização dos registos por efeito da redenominação automática dos valores monetários;
- e) Averbamentos do ato declarativo de utilidade pública, nos casos de expropriação de bens destinados a integrar o domínio público do Estado, quando requeridos por entidades públicas.
- f) (Revogado.)

2- São ainda gratuitos os seguintes atos:

- a) Retificação de atos de registo ou documentos, resultante de erro ou inexatidão proveniente de deficiência dos títulos emitidos pelos serviços dos registos e do notariado;
- b) Conferência de fotocópias, nos termos do Decreto-Lei nº 30/2000, de 13 de março;
- c) Certidões, fotocópias e comunicações que decorram do cumprimento de obrigações legais e que não devam entrar em regra de custas.
- d) A recusa de atos de registo quando o facto já se encontrar registado.

ou pelo interessado, dirigindo-se diretamente aos serviços de finanças ou ainda via *online*, desde que proprietário do imóvel, por acesso ao Portal de Finanças.

A declaração em causa faz prova durante um ano para atos dos serviços de registo, nomeadamente para cancelamentos de registo ou qualquer ato que seja preciso provar o estado do prédio na matriz.

Após a prova matricial do estado do prédio na matriz, caderneta devidamente atualizada ou documento que a substitua, de pendência, junta-se o título de base que justifica o pedido de registo e serve de força probatória ao preenchimento de impresso próprio para o efeito.⁷⁰

O pedido de registo provisório por natureza é de extrema importância.

“Requerido registo pelo promitente-vendedor, com base num contrato promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional, deve o mesmo ser qualificado registralmente como aquisição antes de titulado o contrato, sendo a sua inscrição provisória por natureza”⁷¹

Este ato supra-referido, acautela os interesses dos interessados, na medida em que salvaguarda a prioridade sobre outro pedido que entretanto possa vir a incidir sobre o prédio.

Contudo, a importância enquanto vigoram, fica pendente de documentos que o titulem para a sua conversão em definitivo, dado que se trata dum registo meramente cautelar, logo sensível ao tempo.

O prazo para conversão vai até seis meses, podendo ser prorrogado por período igual e até um ano, se devidamente justificado, com base em documento comprovativo do consentimento das partes.

Qualquer registo obedece às declarações do proprietário ou titular do direito e assinado assim como feito o seu reconhecimento presencial.

Se for o próprio a entregar o pedido de registo, dispensa-se o reconhecimento, sendo feita a assinatura na presença do funcionário do serviço de registo, aquando da apresentação da declaração pedido de registo.⁷²

⁷⁰ Através de impressos disponíveis em formato digital no site IRN, IP Aquisição e hipoteca voluntária, antes de lavrado o contrato, utilizando para o efeito, impressos próprios, pode ser pedido o registo de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio.

A versão de preenchimento eletrónico e salvaguarda dos dados preenchidos nos novos impressos do Registo Predial (disponibilizados desde a 18/07/2008).

http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/a_registral/servicos-e.

⁷¹ STJ 20-01-2009 – FONSECA RAMOS, Proc. N. 08A3800

⁷² - “O Decreto-Lei nº 263-A/2007, de 23 de julho, criou o procedimento especial de transmissão, oneração e registo de prédio urbano em atendimento presencial único.

TÍTULO IV

O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA E CERTEZA JURÍDICA

O princípio da segurança e certeza jurídica^{73 74} pode ser posto em causa na facilitação que se alcançou com o DPA.

“Os dois fundamentos do Estado de Direito são a segurança e a certeza jurídica.

A segurança e a certeza do direito são indispensáveis para que haja justiça, porque é óbvio que na desordem não é possível reconhecer direitos ou exigir o cumprimento de obrigações.”⁷⁵⁷⁶

IRN, IP O procedimento “Casa pronta” permite a realização imediata, e num único ponto de atendimento, de todas as operações necessárias à transmissão de um imóvel.

“IRN, IP Desde 21 de julho de 2008, deixou de ter de apresentar certidões de registo civil ou de registo comercial nas Conservatórias de registo predial. O serviço pode obtê-las diretamente junto dos serviços de registo, sem ter de as solicitar ao interessado.

⁷³ Princípio da segurança jurídica: está intimamente ligado à certeza do Direito, possuindo uma dimensão objetiva e uma dimensão subjetiva.

O aspecto objetivo da segurança jurídica relaciona-se com a estabilidade das relações jurídicas, por meio da proteção ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada (art. 5º, XXXVI, da CF). Na maior parte dos países democráticos, a proteção a essas situações jurídicas é meramente legal, no Brasil, cuida-se de matéria estritamente constitucional, dotada de fundamentalidade formal e material.

O aspecto subjetivo da segurança jurídica é o princípio da proteção à confiança. Segundo Maria Sylvia, “a proteção à confiança leva em conta a boa-fé do cidadão, que acredita e espera que os atos praticados pelo Poder Público sejam lícitos e, nessa qualidade, serão mantidos e respeitados pela própria Administração e por terceiros.” Na prática, esse princípio assegura às pessoas o direito de usufruir benefícios patrimoniais, mesmo quando derivado de atos ilegais ou leis inconstitucionais, exatamente em virtude da consolidação de expectativas derivadas do decurso do tempo. - Opus Luris-Falconi

⁷⁴ A segurança e a certeza do direito são indispensáveis para que haja justiça, porque é óbvio que na desordem não é possível reconhecer direitos ou exigir o cumprimento de obrigações. – Segurança jurídica e certeza do direito. CARLOS MOTA PINTO

⁷⁵ Paulo Mota Pinto - Segurança jurídica e certeza do direito. Realidade ou Utopia num Estado Democrático de Direito?

⁷⁶ Os cuidados a observar quanto ao documento particular, como título executivo, no espírito da lei.

In “ A REFORMA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL: A SUPRESSÃO DOS DOCUMENTOS PARTICULARES DO ELENCO DOS TÍTULOS EXECUTIVOS”, de 21/9/2013, in “Revista Julgar, on-line, Doutrina, onde refere que “Ora, o facto de aqueles documentos particulares revestirem a forma de título executivo pode ter sido essencial para a formação da vontade dos credores aquando da celebração daquele negócio jurídico ou da constituição daquela relação jurídica em particular. A aplicação da lei nova, sem mais, aos títulos executivos formados ao abrigo da lei anterior e ainda subsistentes lesa direitos adquiridos dos credores que apenas a prossecução de um elevado interesse público poderia derrogar.

A doutrina e a jurisprudência constitucionais têm entendido que uma norma retroativa cuja aplicação afete de forma inadmissível e arbitrária os direitos e expectativas legitimamente fundados dos cidadãos é inconstitucional, com fundamento na violação do princípio da segurança e da proteção da confiança consagrado no artigo 2.º da CRP”.

A aplicação da lei nova, sem mais, aos títulos executivos formados ao abrigo da lei anterior e ainda subsistentes lesa direitos adquiridos dos credores que apenas a prossecução de um elevado interesse público poderia derrogar. A doutrina e a jurisprudência constitucionais têm entendido que uma norma retroativa cuja aplicação afete de forma inadmissível e arbitrária os direitos e expectativas legitimamente fundados dos cidadãos é inconstitucional, com fundamento na violação do princípio da segurança e da proteção da confiança consagrado no artigo 2.º da CRP”. Gomes Canotilho- Direito constitucional e Teoria da constituição, 7ª. Edição. Acórdão TRL 138/14.7T CFUN.L1-6 TOMÉ RAMIÃO ...Documento Particular 19-06-2014

Regras a observar:

A inobservância de regras fundamentais pode levar o ato, documento e termo de autenticação à nulidade ou anulabilidade.

São regras fundamentais a observar na escrita, na redação e nas ressalvas, cuja inobservância pode conduzir à nulidade do ato.

O ato particular obedece a formalidades cuja omissão também podem conduzir à nulidade ou anulabilidade:

- A falta da menção da data e do lugar (e da hora)⁷⁷ da celebração, a competência territorial e funcionalidade da entidade autenticadora (notários, advogados, solicitadores, conservadores ou oficiais dos serviços de registo);
- Os casos de impedimentos;
- A falta de forma;

QUANTO À FALTA DE FORMA:

Pode também determinar a nulidade e anulabilidade:

Qualquer um dos requisitos determinados pela lei, são motivo de se poder verificar nulidade do ato:

A reter os ensinamentos da Doutrina:

Ferreirinha diz:

“...apor ou inscrever nos documentos fotocopiados a declaração de conformidade com o original o local e a data da realização do ato, o nome e assinatura do autor da certificação, bem como o carimbo profissional ou qualquer outra marca identificativa da entidade que procede à certificação, atribuindo a lei a essas fotocópias o valor probatório dos originais.”⁷⁸

Mota Pinto ensina que a doutrina procura destrinçar as figuras (DPA e DA) realçando os seus efeitos próprios “ se por um lado, o negócio nulo não produz, desde o início (ab initio) por força da falta ou vício de um elemento interno ou formativo, os efeitos a que tendia, o negócio anulável não obstante a falta de vício de um elemento interno ou formativo,

⁷⁷ Apesar da lei não ter como facultativa a menção da hora, considero relevante esta referencia pois não deixa de ser um elemento de justificação de segurança, situando, expressamente, o ato não só no espaço, mas também no tempo.

⁷⁸ Fernando Neto Ferreira – A função Notarial do Advogado, guias práticos Registos e Notariado 2016.

produz os seus efeitos e é tratado como válido, enquanto não for julgada procedente uma acção de anulação”⁷⁹.

No mesmo sentido ensina Castro Mendes que “os negócios jurídicos carecem do reconhecimento da vontade do autor pelas outras pessoas, em ordem aos mesmos se tornam juridicamente atendíveis”⁸⁰

É neste âmbito que Pais de Vasconcelos indica que:

“A forma é, assim, o modo como a acção juridicamente relevante, o ato ou o negócio jurídico, se insere, neste âmbito social...” “a forma pode servir dois propósitos distintos:

Ou pode ter como objectivo a demonstração da prática do negócio (forma ad probationem) ou então surge como requisito de validade do contrato (forma ad substantiam).⁸¹

Adianta a Doutrina que é apenas no caso da forma ad substantiam que a preterição da forma implica a nulidade do negócio.

Quanto à forma juntamos aos ensinamentos, os de Oliveira Ascensão:

“Não há ato sem forma. Se o consentimento foi dado pelo levantamento do polegar, a forma será esta. Não podemos confundir a forma com exigências especiais. Como as que conduzem à forma documental. Forma há sempre. O modo ou maneira de exteriorizar é a forma.”⁸²

Ensina, também, Manuel Andrade:

“as exigências especiais da forma já são, em si, excepcionais por serem contrárias ao plano normativo da liberdade de forma. As limitações à exceção, ao reduzirem o seu âmbito de eficácia, apontam no sentido do regime geral da liberdade de forma e não têm, por isso, carácter excepcional. Podem ser aplicadas analogicamente”.⁸³

Pode também determinar a nulidade e anulabilidade:

A ineficácia do ato. As regras relativas aos intervenientes.⁸⁴

⁷⁹ Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, Coimbra Editora, 3ª. Ed., 2005 pág. 619.

⁸⁰ Castro Mendes Teoria Geral do Direito pág. 435

⁸¹ Pedro Pais de Vasconcelos, Superação Judicial das Invalidades Formais nos Negócios Jurídicos-Privados, Estudos em Homenagem à Professora Doutora Isabel de Magalhães Collaço, Vol. II Almedina, Coimbra, 2002, págs. 313 a 338.

Idem, Idem, -Superação Judicial da Invalidez Formal no Negócio Jurídico de Direito Privado, pág. 320

⁸² Oliveira Ascensão, Direito Civil-Teoria Geral, Vol. I e II, Ações e Factos Jurídicos, Coimbra Editora, Coimbra, 2ª edição, 2003, Pag.58.

⁸³ Manuel Andrade-Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. I e II Facto Jurídico, em especial Negócio Jurídico Coimbra Editora 1992

⁸⁴ Desde que os intervenientes sejam cegos, surdos, mudos ou surdos-mudos, ou que não saibam escrever ou não possam fazer justificadamente. E os casos que determinam intervenção de peritos, médicos, tradutores, testemunhas instrumentais ou leitores; As relativas à representação orgânica (das sociedades e de outras pessoas colectivas, tais como associações sem personalidade), a representação voluntária procuradores e gestores de

A observar também requisitos fundamentais, tais como:

- O fraccionamento de prédios rústicos, ou o loteamento urbano;
- A falta de consentimento conjugal;
- Negócio consigo mesmo;
- Venda de pais a filhos ou de avós a netos;
- A representação sem poderes (gestão de negócios ou os atos inoponíveis à execução)⁸⁵.

Iguais formalidades a cumprir na promoção da desformalização dos negócios jurídicos.

Documentos eventualmente necessários para instruir os atos ou a sua dispensa:

- Licença de utilização ou de construção;
- Ficha técnica de habitação;
- Certificado energético;
- Mediação imobiliária;
- Certidões camarárias relativas a loteamento;
- Ou destaque de parcelas;
- Constituição de compropriedade ou aumento de número de compartes.

O seu arquivo ou apenas a exibição e, bem assim, as formalidades a observar relativas aos documentos passados no estrangeiro, nomeadamente os casos de impedimento, incapacidade e inabilidade dos tradutores.⁸⁶ ... autor titulação de negócios jurídicos.

Rigor a observar nas formalidades do cumprimento das obrigações fiscais – imposto do selo e IMT.

“Ao depósito electrónico dos títulos e dos documentos instrutórios, os requisitos da sua validade e sanção das invalidades e, bem assim, a própria organização do arquivo por onde se deparam as maiores dificuldades “.

A intenção do legislador foi alargar o conceito de autenticação obrigatória sendo tudo verificado como se de uma escritura pública se tratasse.

Não serão colocados em causa os valores de segurança e da certeza jurídica se o ato for elaborado, formalizado e obedecer ao espírito da lei às indicações expressas na transparência profissional.

negócios) e o âmbito dos correspondentes poderes. – Titulação de negócios jurídicos sobre imóveis – David Martins Lopes de Figueiredo.

⁸⁵ Cit. David Martins Lopes de Figueiredo – Titulação dos Atos Jurídicos Sobre Imóveis

⁸⁶ Idem, idem. 2ª edição 2014, Coimbra, Almedina.

O documento apresentado ao técnico de direito não sofrerá de qualquer vício de forma ou validade jurídica. E se tanto for posto em causa, carecerá sempre de fundamento legal, com responsabilidade atribuída ao técnico de Direito.

Pedido de registo pode ainda ser recusado pelo conservador ao abrigo das disposições conjugadas nos artigos 220º,⁸⁷ 363º⁸⁸, 369º,⁸⁹ 875º⁹⁰ C. C.35º/2⁹¹ do C. N. e 68º⁹² e 69º nº1 d)⁹³ C.R.P.

O Princípio da segurança, e da certeza jurídica pode, efectivamente, considerar-se mais significativamente, no seio da escritura pública, tendo em conta a figura idónea, experiente e criada para o efeito com as competências que lhe pertencem, o Notário. (artigo 4º./2/b) CN.) Detentor do Princípio da Fé Pública coligado com o Princípio da Confiança. É um instrumento de legalização elaborado por si (notário) baseado nos parâmetros da lei, de acordo com a vontade das partes e se responsabiliza pelo acto subscrevendo-o perante a assinatura das partes.

É um documento em que a declaração de vontade é considerada por forma expressa e escrita, elaborado e subscrito pelo notário, que aceita para si toda a responsabilidade do ato. Obedecendo, por natureza, aos princípios orientadores da lei onde tem por base o Princípio da segurança, da confiança bem como da certeza jurídica.

Quanto ao DPA: «A validade da autenticação dos documentos particulares, referidos no número anterior, está dependente do depósito electrónico desses documentos, bem como de todos os documentos que os instruem» (art.º 24º, nº 2, do D.L. nº 116/2008)

Diz, ainda, a lei no seu, o nº 1 do art.º 24º do D.L. nº 116/2008 que:

«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 nº 207/95, de 14 de Agosto», e o art.º. 27º deste Código (C.N.), aliás com ligeiras modificações em relação ao enunciado do art. 43º do Código do Notariado de 1967, na redacção do D.L. nº 513-F/79, de 24.12, diz-nos que:

«Além dos livros e dos instrumentos avulsos que não devam ser entregues às partes, ficam arquivados nos cartórios os documentos apresentados para integrar ou instruir os actos lavrados nos livros ou fora deles, salvo quando a lei determine o contrário ou apenas exija a

⁸⁷ Inobservância da forma legal.

⁸⁸ Modalidades dos documentos escritos, podem ser autênticos ou particulares.

⁸⁹ Documentos autênticos, competência da autoridade ou oficial publica

⁹⁰ A forma

⁹¹ Espécies de documentos-documentos e execução dos atos notariais

⁹² Qualificação do pedido de registo – princípio da legalidade

⁹³ Recusa do registo.

sua exibição». ⁹⁴

Salienta, este Parecer, o princípio do reforço da segurança jurídica em que se traduz o depósito electrónico.

– “que consiste na reprodução em ambiente informático do arquivo efetuado pelas entidades titadoras em suporte de papel – não pode ir além do depósito electrónico dos documentos que a entidade tituladora, em cumprimento do disposto no art.º 27º do C.N., arquivou.” ⁹⁵

Para o cumprimento do Princípio de segurança e certeza jurídica, impõe-se que a única interpretação a dar à norma, sob pena de se cometer ilegalidade e/ou invalidade do depósito electrónico, ⁹⁶ seja que a submissão, no sítio da Internet ⁹⁷ do DPA e dos documentos instrutórios se faça conjuntamente, ou seja no mesmo procedimento informático devendo as novas entidades autenticadoras, criadas pela Lei (116/2008 de 4 de Julho, cumprir todas as obrigações dos notários de acordo com a escrituras pública,

“com a diferença formal de que no documento por este autenticado, seja ele por si elaborado ou não, têm de verificar todos os pressupostos necessários às escrituras públicas e

⁹⁴ Perante este quadro normativo, escreveu-se na nota (7) do Parecer emitido no Pº

R.P. 101/2009 SJC-CT o seguinte:

«Considerando que o critério para o depósito electrónico dos documentos instrutórios do documento particular autenticado resultante da letra do artigo 4º/1 da Portaria nº 1535/2008, e que assenta na necessidade de arquivo daqueles documentos pela entidade tituladora por não constarem de arquivo público, não é o critério que perpassa do artigo 27º do CN, que manda arquivar os documentos apresentados para integrar ou instruir os actos, salvo quando a lei determine o contrário ou apenas exija a sua exibição, nem o que consta do artigo 24º/2 do Decreto-Lei nº 116/2008, que faz depender a validade da autenticação dos documentos particulares do depósito electrónico desses documentos, bem como de todos os documentos que os instruem, parece que o elemento de segurança adicional em que o depósito electrónico se traduz, reproduzindo em ambiente informático o arquivo efetuado pelas entidades titadoras em suporte de papel, justifica que este depósito deva valer para o documento particular autenticado e para todos os documentos instrutórios que tenham sido arquivados nos termos do disposto na lei notarial, subsidiariamente aplicável aos documentos particulares que titulem actos sujeitos a registo predial exemplo do artigo 24º/1 do Decreto-Lei nº 116/2008, independentemente da sua natureza».

⁹⁵ o que a citada norma de direito notarial nos diz é que devem ser arquivados os documentos apresentados para integrar ou instruir os actos, salvo quando a lei determine o contrário ou apenas exija a sua exibição. Esta ressalva deve iluminar a interpretação (restritiva) do nº 2 do art.º. 24º do D.L. nº 116/2008 e a interpretação (declarativa) do nº 1 do art. 4º da Portaria nº 1535/2008, fornecendo-nos o critério razoável que deve presidir ao depósito electrónico. Instituto dos Registos e Notariado- P.º n.º C.P. 96/2010 SJC-CT artº.4.º /1da Portaria n.º1535/2008 de 30 de Dezembro.

⁹⁶ Advogados, solicitadores e notários podem recorrer a este serviço, uma vez que possuem certificados digitais integrados nas respetivas cédulas profissionais. Outros profissionais, competentes para a autenticação de documentos particulares, com exceção dos funcionários das conservatórias, podem usar o certificado digital constante do cartão de cidadão.

⁹⁷ Com endereço www.predialonline.mj.pt O certificado digital é um documento eletrónico que liga os dados de verificação de assinatura ao seu titular e confirma a identidade desse titular. Para ser qualificado, o certificado digital tem de ser emitido por uma entidade certificadora credenciada. Este tipo de certificado, quando utilizado para assinar um documento electrónico equivale, para efeitos legais, a uma assinatura manuscrita.

ser obrigatoriamente depositado electronicamente na página criada propositadamente para o efeito”,⁹⁸ “Esta formalidade – o depósito electrónico efectuado pelas entidades autorizadas é a única actual verdadeira diferença entre as escrituras públicas e os documentos particulares autenticados”.⁹⁹

⁹⁸ Instituto dos Registos e Notariado

⁹⁹ Idem idem - apoio@itij.mj.pt

DISTINÇÃO ENTRE DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO E ESCRITURA PÚBLICA

A principal diferença entre a legalização do DPA e a escritura está no fato de o notário autenticar as assinaturas das partes e das suas próprias declarações no documento que ele próprio elabora, (artigo 42º nº2 CN,) e do Notário não carecer de sistema electrónico de segurança, sendo necessário, por depósito electrónico com relação ao DPA.

O ato da escritura publica exprime, por natureza, solenização, autenticando a vontade das partes.

A elaboração da escritura pública compreende um procedimento rigoroso¹⁰⁰ ainda que o DPA também compreenda o mesmo rigor, mas não se confundem, são atos de características diferentes, distintas entre si.¹⁰¹

¹⁰⁰ A competência para lavrar escritura pública é exclusiva dos notários. E há atos que não podem ser substituídos por outra forma de legalização. A escritura continua sendo a única forma, no nosso ordenamento jurídico de titular determinados atos jurídicos quicá por mais sensíveis e complexos e rigorosos, como o é a Habilitação e Justificação. O Notário é o autor do documento, o qual é subscrito pelas partes e por ele próprio e está sujeito a um especial regime de conservação.

¹⁰¹ Parecer –INRP, C.P.81/2009 STJ-CT- defendem que:” função autenticadora dos documentos particulares que titulam atos elencados no art.º 22º. Do DL-116/2008 é bem mais exigente do que aquela que é exercida na autenticação dos demais documentos particulares. A propósito cremos que o art.º 24º./1 do Decreto demanda dois esclarecimentos: primeiro a citada norma refere-se aos documentos particulares que titulam atos sujeitos a registo predial elencados no art.º 22º. Do mesmo Decreto-Lei e não a todos os documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial (esta norma não se aplicará ao documento exigido pelo art.º 56º./1 do CRP. Para o cancelamento da hipoteca). Em segundo, continua o Parecer, esta norma (art.º 24/1 do Decreto Lei deverá merecer uma especial atenção na elaboração do conceito de Documento Particular Autenticado enquanto título dos atos elencados no art.º 22º. Do Decreto 116/2008. Dela decorre com suficiente nitidez que o documento deverá conter os requisitos de legalidade (também substantiva, naturalmente) no negócio jurídico e que se aplicará, no que não estiver expressamente regulado, o Código do Notariado.

A reforma veio alargar a titulação ao DPA que veio, na realidade abrir novo caminho de simplicidade e celeridade, mas para que o DPA constitua título bastante, é preciso que ocorra contrato assinado pelas partes, o termo de autenticação do mesmo e o depósito electrónico para validar a autenticação.

Assume autonomia, a autenticação do documento particular, em relação ao depósito electrónico do DPA, pelo que o depósito electrónico não substitui o termo de autenticação e, se este faltar, considera-se violada a forma legal aplicada ao negócio jurídico.

O Princípio da Segurança Jurídica é imbuído do espírito de fazer parte integrante do Princípio da Certeza Jurídica e do Princípio da Confiança, nascidos para trazer estabilidade para as relações sociais, económicas e negócios jurídicos, e desejam os três ser apenas um só Princípio que faz parte do Estado de Direito, com valor igual ao Princípio da Boa fé.

“A segurança jurídica reconduz-se a proteção da confiança, tal como a jurisprudência constitucional alemã (seguida pela portuguesa) a tem interpretado.” JORGE MIRANDA¹⁰²

Tendo em conta as fragilidades que podem advir, da interpretação da lei, na aplicação prática nos atos negócios jurídicos e utilização de documentos que se desejam probatórios, o Princípio da Segurança, Confiança e Certeza Jurídica deve ser apanágio de exaustivo estudo, por parte do técnico de Direito, principalmente aos novos titulares de poderes atribuídos pela Lei, na dedicação dada aos instrumentos de legalização, nomeadamente na utilização do Documento Particular Autenticado.

Acórdão n.º 786/96, de 19/6/1996 do Tribunal Constitucional, onde pode ler-se:

"O princípio da proteção da confiança exprime uma ideia de justiça que aprofunda o Estado de direito democrático. Segundo ela, o Estado não pode legislar alterando as expectativas legítimas dos cidadãos relativamente às respetivas posições jurídicas, a não ser que razões ponderosas o ditem (...). Prevalecem, neste último caso, a necessidade e o valor dos fins almejados, perante a segurança e a solidez das expectativas. Mas tal sacrifício das expectativas deve ser previsível para os cidadãos atingidos e não desproporcional à lesão dos interesses subjacentes (...) Pressuposto de tal violação é a validade das expectativas. Isso não implica, necessariamente, que estas

¹⁰² Os cidadãos têm direito à proteção da confiança, da confiança que podem pôr nos atos do poder político que contendam com as suas esferas jurídicas. O Estado está vinculado a um dever de boa-fé (ou seja, de cumprimento substantivo, e não meramente formal, das normas e de lealdade e respeito pelos particulares. Jorge Miranda in Acórdão 138/14-7T CFUN.L1-6

correspondam a direitos subjetivos, mas apenas que tenham um fundamento jurídico. E, por outro lado, não bastam quaisquer expectativas tuteladas juridicamente para que se justifique a intervenção do princípio da confiança.

A validade das expectativas impõe que a previsibilidade da manutenção de uma posição jurídica se fundamente em valores reconhecidos no sistema e não apenas na inércia ou na manutenção do status quo.”

O Documento Particular Autenticado, reiterando o que já foi referido, como instrumento de legalização veio beneficiar o cidadão, na celeridade e economia, como instrumento de trabalho, veio beneficiar o profissional, legitimado pela lei, essencialmente no tempo, não necessitando de se deslocar às Repartições.

O Princípio da segurança e certeza jurídica é dado ao profissional, bem como ao cidadão, na observância, aplicação e respeito pela Norma:

Artigo 363.º do Código Civil:

1- Os documentos escritos podem ser autênticos ou particulares.

2- Autênticos são os documentos exarados, com as formalidades legais, pelas autoridades públicas nos limites da sua competência ou, dentro do círculo de atividade que lhe é atribuído, pelo notário ou outro oficial público provido de fé pública; todos os outros documentos são particulares.

3- Os documentos particulares são havidos por autenticados, quando confirmados pelas partes, perante notário, nos termos prescritos nas leis notariais.¹⁰³

¹⁰³ Decorre desta norma, de forma expressa, que a autenticidade, só pode ser conferida a um documento por autoridade pública ou oficial público, dotados de fé pública. Desde logo porque a fé pública é uma prerrogativa exclusiva do Estado que, no uso dela, através dos seus agentes (notários ou outros, mas sempre oficiais públicos), confere garantias de verdade e autenticidade aos documentos (e actos) em que intervém. IRN.

CONCLUSÃO

Pela Reforma do Registo Predial – DL 116/2008/4 de julho:

- O registo passou a ser obrigatório;
- Procedeu-se à abolição da competência territorial;
- Foi eliminada a necessidade de apresentação de documentos nos

serviços de registo, como certidões e outros documentos a que o próprio serviço tenha acesso;

- Oficiosidade das deficiências do registo;
- A escritura pública passou a ser facultativa para determinados atos

Os atos sobre bens imóveis passaram a poder ser formalizados através de

Documento Particular Autenticado

Através de site Predial *online*¹⁰⁴ são disponibilizados os seguintes serviços:

- Depósito do Documento Particular Autenticado;
- Certidão Permanente;
- Informação sobre o Direito Legal de Preferência;
- Atos de registo por via eletrónica.

O nosso sistema registral tem como norma a proteção de terceiros quanto à segurança do comércio jurídico imobiliário.

É através da lei civilista que no nosso ordenamento jurídico os direitos jurídicos se adquirem, pelo efeito do contrato com eficácia real (408º CC).

“A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, e a escritura pública é força probatória dos factos praticados pela entidade que os pratica.”

” *Os documentos autênticos fazem prova plena dos factos que referem como praticados pela autoridade ou oficial público respetivo, assim como dos factos que neles são atestados com base nas percepções da entidade documentador...*” (371º CC)

Contudo, a escritura não assegura que o bem passe a pertencer ao adquirente no título, nem tão pouco ao transmitente, isto é, apesar da força probatória - que só pode ser ilidida invocando a falsidade – esta não comprova o direito do transmitente.

A forma que garante a veracidade da posse é o registo predial.

¹⁰⁴ – www.predialonline.mj.pt

O registo atesta a legitimidade das partes, conforme atesta o art.º 36º a 38º do CRP, com as epígrafes “Regra geral da legitimidade”, “Contitularidade de direitos” e “Averbamentos às descrições.”

A efetivação do registo é conclusão do processo.

Através do princípio da obrigatoriedade do registo, estamos perante outro que completa o conceito, o princípio da fé-pública, princípio que se mantém inalterado, com base no princípio da legitimidade, e podemos até dizer, baseado em todos os outros princípios que através das inovações sistemáticas vão norteando o registo.

A reter a importância do Princípio da Prioridade que permite uma maior transparência à atividade, não só das conservatórias, mas também a uma maior responsabilização dos conservadores e oficiais do registo.

Para além do documento autentico, escritura, (DA) exarado com as formalidades legais, por autoridade pública, notário, nos limites da sua competência (art.º 363ºCC) que sempre esteve e está à nossa disposição, temos, atualmente outra forma de legalização de atos que, efetivamente, veio ajudar a vida profissional do dia a dia em matéria de registo predial, o Documento Particular Autenticado.

Os tipos de negócios jurídicos que podem ser titulados por DPA que titulem a generalidade dos atos sujeitos a registo, pela forma legal e desmaterialização são exarados nos institutos:

-Balcão único, Conservatórias, Câmara de Comercio e Industria, notários, bem como Solicitadores e Advogados.

Excetua-se os atos previstos no art.º 80º do Código do Notariado, no que concerne às Habilitações, Justificações, atos de revogação, retificação ou quaisquer alterações, que venham a ser necessárias a negócio celebrado por escritura pública.

O registo predial *online* é feito através de depósito de DPA que titule atos sujeito a registo predial, de acordo com o consagrado no art.º 24º do DL 116/2008 de 4 de julho, assim como todos os documentos que o instruem e que devam ficar arquivados por não constarem de arquivo publico.

Os documentos de que conste o consentimento do credor ao cancelamento do registo de hipoteca podem ser também depositados eletronicamente.

Têm legitimidade para titular negócios jurídicos sobre prédios por Documento Particular Autenticado e elaborar o seu Termo de Autenticação, os Solicitadores, Advogados, Câmara de Comércio e Industria e Notários.

Estas entidades devem proceder no ato da realização da autenticação, ao depósito eletrónico do DPA, bem como dos documentos que o instruem.

É através da Internet que estes atos se praticam ou serviço com competência de registo predial.

Os Documentos Particulares Autenticados exarados sob a responsabilidade dos profissionais e institutos criados pela Lei, nomeadamente solicitadores, são objeto de obrigatoriedade, por parte destes, de realizar o depósito eletrónico do documento, assim como dos instrumentos que façam parte do mesmo e que devam ficar arquivados.¹⁰⁵ Há um site próprio justamente para o cumprimento dessa obrigação, que terá de ser na data em que se realiza a autenticação do DPA.

Para efetivação do depósito do DPA deverá ser preenchido, pelo depositante, um formulário de depósito eletrónico e são anexados os documentos digitalizados, que deverão ser legíveis pelo que terão de ser observadas a qualidade do original.

Para que estes atos se realizem em conformidade com a disposição da norma (depósitos eletrónicos do DPA), o profissional ou instituto tem de ter um certificado digital por onde se comprova a qualidade em que atua, como depositante.

Garante este documento não só a veracidade do ato, pela entidade e qualidade profissional, como pela segurança que o mesmo oferece no acesso a serviços eletrónicos.

Outra particularidade que legitima a idoneidade do DPA é o prazo da sua autenticação.

O depósito eletrónico terá de ser realizado na data da efetivação da autenticação do documento particular.

Os documentos autenticos obedecem às formalidades legais, pelas autoridades públicas, pelo notário ou outro oficial público provido de fé-pública, nos limites da sua competência ou dentro do círculo de atividade que lhe é atribuído.

Para além do documento autentico, escritura, todos os outros documentos são particulares.

¹⁰⁵ <http://www.predialonline.mj.pt>

RESPOSTA À PERGUNTA DA PRESENTE DISSERTAÇÃO

O Documento Particular Autenticado veio, como alternativa ao documento autêntico, facilitar as diligências do cidadão comum e dos profissionais habilitados a fazê-lo?

-Com a disposição consagrada na Lei 116/2008, que implementou o Documento Particular Autenticado, instrumento de trabalho que torna as diligências do registo mais simplificadas. A efetivação do registo passou a ser mais célere, sobretudo por evitar deslocções às repartições públicas pelos profissionais, que não precisam sair do seu gabinete de trabalho, tornando os serviços mais económicos para o cidadão comum.

Dou por terminado o meu trabalho, com a verdade de que comporta o esforço e empenho extraídos dos conhecimentos adquiridos de ilustres saberes que tenho vindo a alicerçar na prática diária, anotando as essencialidades legais, obrigatórias e inovadoras, sempre com o especial cuidado na aplicação dos princípios orientadores da Lei e na preocupação perene a ter em conta, na dignificação e compreensão da pratica dos atos, o cidadão comum a quem é prestado o serviço profissional.

JURISPRUDÊNCIA

Lida e seleccionada (www.dgsi.pt)

STJ 14/11/2013 – SERRA BATISTA, PROC. Nº. 74/07.3TCGMR.G1.S1

STJ 20-01-2009 – FONSECA RAMOS-contrato promessa compra e venda.

Decreto-Lei nº 263-A/2007, de 23 de julho

Decreto-lei 42.565 de 8 de outubro de 1959 (aprovou o CRP de 1959)

ACORDÃO

STJ 774/09.tbvcd. p1. s1, 1ª. Secção. Relator HELDER ROQUE

Descritores: Entre outros: Escritura Publica / Vícios de vontade/Ilicitude

Pareceres Doutrinários de :

- MANUEL ANDRADE, Teoria Geral da Relação Jurídica, II, 2ª reimpressão, 1966, 273 a 276 e nota (2);
- MOTA PINTO, Notas sobre Alguns Temas da Doutrina Geral do Negócio Jurídico Segundo o Novo Código Civil, Ciência e Técnica Fiscal, nºs 100 e 101, Lisboa, 1967, 156;
- PAULO MOTA PINTO, Falta e Vícios da Vontade – O Código Civil e os Regimes mais Recentes, FDUC, Comemorações dos 35 Anos do Código Civil, II, 2006, 494.;
- PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, Teoria Geral do Direito Civil, 2012 – 7ª edição, 580;
- GOMES CANOTILHO, Constituição da República Portuguesa.

ACORDÃO TRL-138/14.7T CFUN.11-6

TOMÉ RAMIÃO

Descritores: entre outros, Documento Particular

19-06-2014

DECRETO LEI Nº. 237/2001 de 30 de Agosto (Nº. de actos sujeitos a registo)

DECRETO-LEI 116/2008 de 4 de julho

PARECER, Instituto dos Registos e Notariado- P.º n.º C.P. 96/2010 SJC-CT

PARECER, Instituto Nacional dos Registos e Notariado, C.P.81/2009 STJ-CT

IDEM - R.P. 101/2009 SJC-CT

apoio@itij.mj.pt

www.predialonline.mj.pt

BIBLIOGRAFIA

SANTOS, FILIPE CASSIANO DOS, Aulas práticas e teóricas, mestrado apontamentos.

ASCENSÃO, JOSÉ OLIVEIRA, Direito Civil: Reais, 5ª. Edição, Coimbra Editora, 2000.

GAMEIRO, ANTÓNIO/ JANUÁRIO, RUI, Direito Registral Predial, Quid Juris.

JANUÁRIO, RUI/ GAMEIRO, ANTÓNIO, Do contrato de Compra e Venda e do Documento Particular Autenticado- editora Wolters Kluwer.

ROCHA, ARMANDO, Ética e os Tributos ao longo dos Tempos, Diretor da Faculdade de Ciências Empresariais, Universidade Lusíada de Vila Nova de Famalicão.

FERREIRA, AMÍLCAR AUGOSTO, “O Crime da fraude fiscal, reações do Poder legislativo e judicial à sua punibilidade “ Dissertação de Mestrado, Universidade do Minho.

GUERREIRO, MOUTEIRA J.A., “Em busca da Definição de Escritura Pública”, texto apresentado no Congresso do Notariado Português, em 15/5/2017.

ANDRADE, MANUEL, “Teoria Geral da Relação Jurídica.”

OLIVEIRA, MARIA ALINE ARAÚJO DE, Estudo Histórico da Escritura de Compra e Venda.

GONZALEZ, CARLOS EMÉRITO, Citado por Aline Oliveira venda em Barbacena desde a época de D. João até ao fim do 1º reinado-www.revistapersona.com.ar/aline.htm.

GALHARDAS, PAULA ISABEL, Instituto dos Registos e Notariado –Registo Predial Online.

GONZALEZ, JOSÉ ALBERTO R. LORENZO, Registos e Notariado, aulas; Direito e Prática Notarial, Formulários, 4ª. Edição revista e aumentada; Código Civil Anotado Vol. I a VI; Direitos Reais, 5ª. Edição, Quid Juris.

www.revistapersona.com.ar/aline.htm - Estudo histórico da escritura pública.

FERREIRINHA, FERNANDO NETO, A função Notarial do Advogado, Teoria e Prática, 2016, Edição Almedina.

ALMEIDA, CARLOS FERREIRA, Publicidade e Teoria dos Registos.

MENDES, ISABEL PEREIRA, Estudos sobre Registo Predial.

MATIAS, ARMINDO SARAIVA, Efeitos do Registo Predial.

LOPES, J. SEABRA, Direito dos Registos e do Notariado.

JARDIM, MÓNICA, O Sistema Registral Germânico.

RIQUEZA DAS NAÇÕES, 2ª. Edição, Lisboa, Gulbenkian, 1989, pág.547, “Registo das Hipotecas”.

PAÚL, GASPAR LOUREIRO DE ALMEIDA CARDOSO, Código Civil de 1867 aprovado por Carta de Lei de 1/7/1867, anotado.

LEGISLAÇÃO AVULSA/ COLETÂNEAS LEGAIS E DE JURISPRUDÊNCIA

CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL 16ª Edição Almedina.

CÓDIGO DO NOTARIADO 16ª. Edição Almedina.

SANTOS CASSIANO FILIPE DOS- Código das Sociedades Comerciais, Comentários e Anotações. Coimbra.

IDEM – participação nas aulas, revisões debates sobre Princípios Jurídicos e anotações.

PINTO CARLOS MOTA – Teoria Geral do Direito Civil maio 2005, Coimbra Editora.

IDEM - Teoria Geral da Relação Jurídica pág. 486 e segs.

VASCONCELOS PEDRO PAIS – Teoria Geral do Direito Civil, 5ª. Edição Coimbra pág. 759 e segs.

IDEM-idem 8ª. Edição, 2015

ANDRADE, MANUEL, Teoria Geral da Relação Jurídica I e II (1987 e (1992)

LOPES SEABRA J, 2009 Direito dos Registos e do Notariado, 5ª. Edição, Coimbra

PINTO, PAULO MOTA, Editora: Coimbra Editora Tema: Direito Civil ,2009.

IDEM, Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo - Volume I Coimbra Editora

FERREIRINHA, FERNANDO NETO-Manual de Direito Notarial, Ed. Almedina Fevereiro 2016

IDEM – Código do Notariado, Anotado, Almedina, Registos e Notariado 2014

IDEM – A Função Notarial do Advogado, Guias Práticos, Registos e Notariado Almedina, 2016

GONÇALES, JOSÉ ALBERTO, Direitos Riais e Direito Registral Imobiliário, pág 345 e segs.

ASCENÇÃO, O OLIVEIRA, Direito Civil, Teoria Geral, Vol. II, Ações e Factos Jurídicos, Coimbra Editora, 2ª. Edição 2003 pág. 58

FIGUEIREDO, DAVID MARTINS-Titulação dos Atos Jurídicos Sobre Imóveis,
2ª. Ed. 2014, Coimbra.

MENDES, CASTRO – Teoria Geral do Direito, II 1979.