

COIMBRA
BUSINESS
SCHOOL

 **iscac** 
Politécnico de Coimbra

**COIMBRA
BUSINESS
SCHOOL**
 **iscac** 
Politécnico de Coimbra

Hugo William Salvador Ambrósio

**Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de
Compra e Venda de Bens Imóveis**

Coimbra, outubro de 2024



Hugo William Salvador Ambrósio

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Relatório de estágio submetido ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de **Mestre em Solicitadoria de Empresa**, realizado sob a orientação do Professor Doutor Pedro Fortunato Rodrigues Melanda e supervisão de José Manuel Brás Rosa.

Coimbra, outubro de 2024

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro ser o autor deste relatório de estágio, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido a outra Instituição de ensino superior para obtenção de um grau académico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas e que tenho consciência de que o plágio constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação do presente relatório de estágio.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

DEDICATÓRIA

Aos meus Avôs, Luis e Armando.

AGRADECIMENTOS

Queria começar por agradecer a Professora Doutora Roberta pela atenção, dedicação e toda a assistência fornecida. O seu apoio foi indispensável para o desenvolvimento deste trabalho.

Agradeço ao Professor Doutor Pedro pela sua disponibilidade e, especialmente, pela prontidão com que resolveu a situação, mesmo diante das circunstâncias.

Expresso o meu reconhecimento ao escritório onde realizei o estágio, ao José, por me ensinar inúmeros aspetos da prática da solicitação, à Elisabete e à Nicole, pela paciência e pelo apoio indispensáveis na realização de todas as tarefas que me foram atribuídas. Todos contribuíram significativamente para o meu desenvolvimento profissional.

Às minhas avós, Maria e Teresa, que tanto me ajudaram ao longo do ciclo de estudos. Sou imensamente grato pelos bons momentos compartilhados e pela motivação constante que me proporcionaram.

Agradeço aos meus pais, Carla e Luis, que sempre me incentivaram e apoiaram nos momentos mais desafiadores, fica a minha mais profunda gratidão. Ao meu irmão, Raphaél que me apoiou e motivou. Sem o vosso apoio, esta jornada não teria sido possível.

À minha namorada, Mafi, que sempre esteve ao meu lado e me apoiou em todo o processo deste Mestrado. Sempre me motivaste, alegraste e partilhaste os momentos difíceis comigo. Sou grato por me impulsionares a evoluir e por acreditares em mim; esta jornada não teria sido possível sem ti.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

RESUMO

Este relatório de estágio curricular teve como foco a elaboração de documentos particulares autenticados (DPA), aplicados principalmente na compra e venda de bens imóveis. Para compreender o processo de preparação de um DPA, analisou-se o papel do Solicitador, com ênfase nas suas competências, funções e na legislação que lhe confere funções notariais para titular atos relativos a imóveis. Em relação ao documento particular autenticado, fez-se um breve enquadramento legal para discutir a sua admissibilidade na formalização de negócios sobre imóveis. O relatório aborda ainda o regime civilístico da compra e venda de bens imóveis, apresentando a forma e os efeitos deste tipo de contrato, conforme o sistema do título adotado pela legislação nacional. Considerando a obrigatoriedade do registo predial, abordaram-se também os princípios do Direito do Registo Predial aplicáveis à compra e venda de imóveis. Consolidadas essas bases teóricas, analisou-se o processo de elaboração do DPA em todas as suas fases: desde a explanação do ato pelos contraentes, a verificação dos documentos necessários, a autenticação formal do documento, o depósito no registo predial, até o seu arquivo pelo solicitador, conforme estipulado na legislação vigente.

Em suma, o processo de elaboração de um DPA é complexo e as etapas necessárias à sua elaboração são essenciais para manter a segurança jurídica do mercado imobiliário.

Palavras-chave: Contrato de Compra e Venda, Documento Particular Autenticado, Titulação de Bens imóveis, Solicitador

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

ABSTRACT

This curricular internship report focused on the preparation of authenticated private documents (APD), primarily used in the purchase and sale of real estate properties. To understand the process of preparing an APD, the role of the Solicitor was analyzed, emphasizing their competencies, functions, and the legislation granting them notarial powers to formalize acts related to real estate. A brief legal framework for authenticated private documents was also provided to discuss their admissibility in formalizing real estate transactions. Additionally, the report explores the civil framework governing the purchase and sale of real estate, presenting the form and effects of this type of contract under the title system adopted by national legislation. Given the mandatory nature of property registration, the principles of Property Registry Law applicable to real estate transactions were also addressed. Building on this theoretical foundation, the report analyzed the APD preparation process in all its phases: from explaining the act by the contracting parties, verifying the necessary documents, formal authentication of the document, filing in the property registry, to the archiving by the solicitor as required by current legislation.

In summary, the process of preparing an APD is complex, and the necessary steps are essential for maintaining legal security within the real estate market.

Keywords: Authenticated Private Document, Purchase and Sale Contract, Real Estate Titling, Solicitor

ÍNDICE GERAL

Introdução.....	1
1 Estágio curricular.....	3
1.1 Caracterização do Local de Estágio.....	3
1.2 Tarefas Desenvolvidas.....	4
2 A Figura do Solicitador.....	5
2.1 História do Solicitador.....	5
2.2 Deveres do Solicitador.....	7
2.3 A Função Notarial do Solicitador.....	10
2.4 Atos dos Solicitadores.....	14
3 Prova documental.....	14
3.1 Noção.....	14
3.2 Documentos Autênticos.....	15
3.3 Documentos Particulares.....	17
3.4 Documento Particular Autenticado.....	19
4 Compra e Venda de um Bem Imóvel.....	21
4.1 Conceito.....	21
4.2 Forma.....	22
4.3 Efeitos.....	24
4.3.1 Efeito Real.....	24
4.3.2 Efeitos Obrigacionais.....	25
5 Registo Predial.....	28

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

5.1	Princípio da Especialidade.....	28
5.2	Princípio da Legitimação	29
5.3	Princípio do Trato Sucessivo	29
5.4	Princípio da Prioridade	30
5.5	Princípio da Instância.....	30
5.6	Princípio da Presunção.....	31
5.7	Princípio da Eficácia Entre as Partes	31
5.8	Princípio da Oponibilidade a Terceiros	31
5.9	Princípio da Publicidade	32
5.10	Princípio da Instância e da Legalidade.....	32
6	Elaboração de um DPA de Compra e Venda	33
6.1	Atendimento dos Clientes	33
6.2	Documentos necessários para o ato	33
6.2.1	Caderneta Predial.....	34
6.2.2	Certidão Permanente predial	35
6.2.3	Anúncio do Direito legal de Preferência	36
6.2.4	Outros Documentos Exibidos.....	36
6.3	Redação do Documento Particular	37
6.4	Termo de Autenticação	38
6.5	Liquidação dos impostos	41
6.6	Registo Online dos Atos dos Solicitadores 2.0.....	42
6.7	Depósito do ato	43
6.8	Arquivo do DPA	44

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Conclusão	47
Referências Bibliográficas.....	49
Jurisprudência.....	51

Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas

CC - Código Civil

CRP – Código do Registo Predial

CN – Código do Notariado

OSAE – Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução

EOSAE – Estatuto da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução

CD – Código Deontológico dos Solicitadores e Agentes de Execução

DUC – Documento Único de Cobrança

CIS – Código do Imposto do Selo

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

CRP – Código de Registo Predial

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Introdução

O presente trabalho tem como objetivo analisar o processo de elaboração de um documento particular autenticado pelo solicitador, mais precisamente na compra e venda de bens imóveis, cujo regime legal se encontra nos artigos 874.º e seguintes do Código Civil (CC).

Este estudo insere-se no âmbito de um estágio curricular realizado durante o Mestrado em Solicitadoria de Empresas, tendo por base o trabalho desenvolvido no escritório de solicitadoria José Rosa – Solicitador, que atua principalmente nas áreas do direito dos Registos e do Notariado.

Em primeiro lugar, caracterizou-se o estágio com uma breve introdução ao escritório, às áreas de direito praticadas, à organização geral e às tarefas desenvolvidas.

Seguidamente, o contexto em que a profissão de solicitador surge, através da recapitulação histórica da profissão, com destaque nos deveres profissionais no exercício da solicitadoria. Deu-se também ênfase à Lei n.º 10/2024, de 19 de janeiro, relativa aos atos próprios dos advogados e dos solicitadores. Para compreender a competência do solicitador na prática de atos notariais, abordou-se a função notarial do solicitador, através da elaboração de documentos particulares autenticados (DPA).

Posteriormente, expôs-se a distinção entre documentos autênticos, exarados por entidades dotadas de fé pública, como o notário, e entre documentos particulares, que podem ser autenticados por entidades com competência para o ato.

Subsequentemente, analisou-se o contrato de compra e venda de bens imóveis, destacando seu conceito, a forma aplicável, os seus efeitos e as obrigações dos contraentes.

Uma vez que a compra e venda de bens imóveis está sujeita a registo, nomeadamente quanto aos prédios em questão, expôs-se brevemente alguns aspetos do direito do registo predial, com evidenciando e os seus princípios.

Por fim, neste relatório de estágio, analisaram-se os processos de elaboração de um DPA de compra e venda, passando pelo atendimento dos clientes até aos documentos

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

necessários para o ato. Identificou-se também, o procedimento relacionado com a redação do documento particular bem como a forma que este deve ter quando apresentado formalmente. Após a autenticação do documento, procede-se à liquidação dos impostos, concluindo o processo com o depósito do ato no sítio do registo predial online¹. Por fim, o DPA deve ser arquivado conforme as regras estabelecidas na legislação.

¹ <https://www.predialonline.pt/PredialOnline/> Disponível e acedido no dia 23/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

1 Estágio curricular

1.1 Caracterização do Local de Estágio

O estágio curricular decorreu no escritório de Solicitadoria José Rosa – Solicitador, localizado na Rua dos Combatentes da Grande Guerra número 203/205, 5300-113 Bragança. Com uma duração de seis meses, o estágio teve início no dia 22 de novembro de 2023 e terminou no dia 27 de maio de 2024, perfazendo um total de 960 horas. A supervisão foi assegurada pelo Doutor José Manuel Brás Rosa, solicitador deste escritório com cédula profissional ativa n.º 6901, em articulação com o Professor Doutor Pedro Fortunato Rodrigues Melanda.

Este escritório iniciou a sua atividade no dia um de agosto de 2014 e atualmente exercem nele funções o solicitador José Rosa e duas colaboradoras, Elisabete Melgo e Nicole Fontenete.

A atividade do escritório concentra-se principalmente no âmbito do direito do Notariado e dos Registos. Entre as tarefas desenvolvidas incluem-se: prestar informação aos clientes para que cumpram os requisitos necessários dos atos efetuados, elaborar documentos particulares autenticados, procurações, reconhecimentos de assinaturas, autenticações e traduções; representar os interesses dos clientes perante repartições das finanças e conservatórias de registo civil, automóvel, predial ou comercial; constituir sociedades, efetuar cessões de quotas, alterar contratos de sociedade; elaborar contratos de arrendamento, participar óbitos, solicitar a avaliação de imóveis perante o serviço de finanças competente, criar artigos, auxiliar na georreferenciação, retificar a área de prédios, legalizar prédios, aconselhar fiscalmente e apresentar reclamações junto das repartições das finanças.

Os casos recorrentes no escritório provêm maioritariamente da região Trás-os-Montes, com ênfase nas cidades de Bragança, Macedo de Cavaleiros, Vinhais, Vimioso.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

1.2 Tarefas Desenvolvidas

Durante o estágio, desempenharam-se diversas tarefas essenciais ao bom funcionamento do escritório, assegurando assim o normal desenrolar das atividades diárias e funções habituais. O atendimento ao cliente constitui uma das principais atividades desenvolvidas no escritório, focando-se em auxiliar pessoas com diversos problemas jurídicos, especialmente relacionados com a titulação de negócios jurídicos. Nesta função, é essencial fornecer orientações claras e precisas, explicando os procedimentos necessários para resolver cada situação. Para além disso também são indicados todos os documentos exigidos para a elaboração de atos específicos e a verificação da sua conformidade com os requisitos legais.

Grande parte do atendimento é dedicado à prestação de informações quanto à celebração de um ato por via de um documento particular autenticado.

Adicionalmente, pode ser necessário preencher um requerimento de registo automóvel para efetuar uma transferência de propriedade de um automóvel. Para esse efeito, recorre-se ao sítio automóvel on-line² que possibilita vários atos de registo sobre veículos.

Uma das tarefas essenciais desempenhadas no escritório é a elaboração de atos jurídicos específicos e nestes destacam-se os Contratos-promessa de Compra e Venda e documentos particulares autenticados.

Nos primeiros é fundamental adaptar as cláusulas do contrato às vontades expressas pelas partes envolvidas, assegurando que o contrato reflète as exigências legais aplicáveis. Esse processo envolve uma análise detalhada das intenções das partes e a garantia de que os interesses de ambas estão devidamente protegidos no documento.

Já no segundo caso este é feito em contratos que requerem um documento particular autenticado, sendo necessário a redação do documento em conformidade com o contrato

² <https://www.automovelonline.mj.pt/AutoOnlineProd/> Disponível e acedido a 26/08/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

que as partes pretendem celebrar e elaborar o termo de autenticação. Esta etapa formaliza o documento e confere-lhe validade jurídica

Para assegurar a validade dos atos jurídicos, é essencial recolher toda a documentação exigida por lei. Esta tarefa inclui a verificação e atualização de documentos como a caderneta predial de um prédio ou solicitar uma certidão permanente predial.

Por outro lado, pode ser necessário preencher uma requisição de certidão negativa relativa a um prédio não inscrito na matriz predial. Neste sentido, para determinar a situação de registo de um prédio, pode ser necessário deslocar-se para a conservatória de registo predial e requerer perante o funcionário competente as informações necessárias sobre um determinado prédio. Seguidamente, é entregue uma cópia reconhecida pelo solicitador do processo aos outorgantes. A cópia apresenta o documento particular autenticado celebrado junto com os documentos que instruem o ato sem prejuízo dos documentos que devam ficar arquivados por lei e que não podem ser entregues às partes.

Por fim, organiza-se o arquivo dos documentos particulares autenticados em conformidade com os requisitos da lei notarial.

2 A Figura do Solicitador

2.1 História do Solicitador

A história da profissão de solicitador em Portugal apresenta uma evolução que se desenvolveu ao longo dos séculos. As suas raízes começam na Idade Média quando a primeira menção à profissão é efetuada em 1174 no Foral de Oezar (Castelo dos Templários) como “Vozeiro”. Em 1468 surge pela primeira vez o termo solicitador em Portugal, quando o rei D. Afonso V nomeia Brás Afonso³ como solicitador de todos os feitos e coisas da justiça.

³ Brás Afonso nasceu em Lisboa por volta do ano 1420. Aos 19 anos era clérigo e bacharel em Direito Canónico. Em 1442 exerceu funções de bedel e escrivão na Universidade de Lisboa e, em 1456 foi estudante de Leis. Ao longo da sua carreira teve a oportunidade de ser Ouvidor da Corte, em 1466 desempenhou o cargo de Terceiro dos Agravos. Por fim, foi no dia 10 de maio de 1468 que obteve o título de Solicitador de todos os feitos e assuntos de Justiça da Corte e da Casa da Suplicação. COSTA, Miguel Ângelo, Revista

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

A função de solicitador encontra-se desenvolvida mais pormenorizadamente em 1521 quando surgiram as Ordenações Manuelinas que estabeleceram que o profissional devia “saber ler e escrever tinha de ser bem diligente em maneira que por sua múnica e negligência não se alongasse os feitos da Justiça e dos presos”⁴. Em 1603 foram publicadas as Ordenações Filipinas que em 1643, pela lei 29 de janeiro, apresentavam uma distinção entre as profissões de advogado e solicitador.

A primeira associação de solicitadores foi registada na cidade de Lisboa no dia 7 de abril de 1868. Denominada Associação de Socorros Mútuos de Solicitadores Encartados de Lisboa, tinha como principal objetivo defender a dignidade e os interesses dos Solicitadores Encartados. Além disso, desempenhava um papel de âmbito social, prestando auxílio a necessitados.

É necessário esperar por 1927 para que, através o Decreto n.º 13809, de 22/06/1927, seja aprovado o primeiro Estatuto Judiciário, no qual, os artigos 782.º e seguintes legislam a profissão, a forma de admissão, o exame e provimento, os quadros e as Câmaras dos Solicitadores de Lisboa, Porto e Coimbra. Os profissionais passam a ser obrigados a estar inscritos nas respetivas Câmaras de Solicitadores. Em 1944 surge o terceiro Estatuto aprovado pelo Decreto 33547, de 23/02/1944 em que foi efetuada uma fusão das três Câmaras (Lisboa, Porto e Coimbra) criando o Conselho Geral dotado de personalidade jurídica com sujeição ao Ministro da Justiça.

Em 2004 a Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto foi publicada definindo os Atos Próprios dos Advogados e dos Solicitadores. Esta Lei atribuiu apenas aos advogados e solicitadores a competência de exercer profissionalmente o mandato jurídico e a representação profissional. No ano de 2006 entrou em vigor outra legislação de extrema importância, o Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, que alarga as competências

Sollicitare, Edição n.º 33, p. 52-53, <https://osae.pt/pt/artigo/revista-sollicitare/1/1/6/271> disponível e consultado no dia 12/07/2024.

⁴ Resumo histórico da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução, <https://osae.pt/pt/pag/OSAE/resumo-historico/1/1/1/88> disponível e consultado no dia 12/07/2024

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

dos solicitadores através a prática de reconhecimentos simples, presenciais e por semelhança ou a autenticação de documentos particulares.

No dia 14 de setembro de 2015, foi aprovada e publicada no Diário da República a Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro que veio transformar a Câmara dos Solicitadores em Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (OSAE). Este novo Estatuto criou novos órgãos dos quais, Bastonário da Ordem, Colégio Profissional dos Solicitadores, Conselho Regional de Coimbra e Assembleias de Representantes da OSAE e por cada Colégio. Este Estatuto entrou em vigor no dia 23 de janeiro de 2016, data em que foi organizada a tomada de posse dos novos órgãos.

O Estatuto da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (EOSAE) apresentou diversas alterações até ao presente, nomeadamente, a Lei n.º 79/2021, de 24 de novembro, que transpõe no ordenamento jurídico português a Diretiva (UE) 2019/713 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de abril de 2019, relativa ao combate à fraude e à contrafação de meios de pagamento que não em numerário e a Lei n.º 7/2024, de 19 de janeiro que procedeu a alterações do Estatuto.

2.2 Deveres do Solicitador

Os solicitadores são agentes que promovem a justiça e que são vinculados por direitos e deveres estabelecidos em Estatuto e Código Deontológico (CD)⁵. Conforme mencionado, a Lei n.º 154/2015, de 14 de setembro, que aprova em anexo o novo EOSAE, revoga, no seu artigo 4.º, o Estatuto da Câmara dos Solicitadores, anteriormente aprovado pelo Decreto-Lei n.º 88/2003, de 26 de abril.

O EOSAE apresenta a organização orgânica da Ordem e estabelece diferentes critérios éticos e profissionais que o solicitador ou o agente de execução com cédula ativa devem respeitar enquanto desempenham as suas funções.

⁵ Regulamento n.º 202/2015, de 28 de abril, este Código Deontológico aprofunda os deveres e os comportamentos que devem adotar os profissionais no âmbito das suas funções.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Dentro destes critérios, encontra-se a independência regulada nos artigos 119.º do EOSAE e 3.º do CD, determinando que os profissionais não devem ceder a pressões externas ou pessoais. Deve ser respeitada a imparcialidade perante os clientes, colegas, tribunais ou terceiros.

O dever de integridade estabelecido no artigo 121.º do EOSAE e 2.º do CD, vincula as relações públicas dos profissionais da Ordem, de modo a manter um comportamento, “público e profissional, adequado à dignidade e à responsabilidade associada às funções que exercem”⁶. Neste sentido, a conduta dos membros da Ordem deve concordar com os valores estabelecidos, nomeadamente honestidade, probidade, retidão, lealdade, cortesia, pontualidade e sinceridade. Quanto às relações profissionais, estas carecem ainda de agir de forma urbana perante colegas, magistrados, advogados e quaisquer trabalhadores.

Relativamente à comunidade, ao solicitador e ao agente de execução incumbe-lhes zelar pelo enaltecimento do Direito. A promoção de uma administração rápida da justiça e o aperfeiçoamento das práticas profissionais desenvolvem a figura da Ordem, sem prejuízo dos direitos, liberdades e garantias estabelecidas. Para tal, os artigos 124.º n.º 2 do EOSAE e 5.º n.º 2 do CD dispõem em específico os deveres dos profissionais da Ordem perante a comunidade:

- Interagir de forma urbana com outros profissionais da área e pessoas ou entidades com quem tenha contacto profissional;
- Recusar o exercício da profissão sempre que possa resultar em atos ilícitos;
- Abster-se de movimentar fundos que não sejam relacionados com questões analisadas;
- Gerir ou administrar com rigor valores confiados ao longo do exercício;
- Zelar pelo pagamento dos honorários e demais valores devidos aos colegas que o precederam no mandato ou nas funções confiadas;
- Atender aos critérios de traço profissional;

⁶ Artigo 121.º do Estatuto da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

- Não recusar processos pelos quais foi designado oficiosamente, sem prejuízo de impedimentos;
- Estabelecer um domicílio profissional e comunicar quaisquer alterações ao conselho geral, de forma que a Ordem possa avaliar os critérios essenciais para o bom desempenho da atividade;
- Registrar perante a Ordem os empregados forenses, de acordo com o regulamento estabelecido pela Assembleia Geral da Ordem;
- Exercer a profissão respeitando o Direito, sem recorrer a meios ilegais ou dilatórios, sem promover atos inúteis ou que prejudiquem a aplicação do direito, da administração da justiça e a descoberta da verdade;
- Atender as regras estabelecidas em matéria de honorários e esclarecer a aplicação dos mesmos perante o órgão competente da Ordem;
- Atualizar constantemente a sua sabedoria com base nas alterações legislativas e regulamentares.

Estas regras éticas destacam o rigor estabelecido e exigido pela Ordem perante os profissionais com o objetivo de desenvolver por parte dos cidadãos uma imagem competente e fiável. Com base nesses critérios, procura-se consolidar as profissões de solicitador e de agente de execução como figuras proeminentes na administração do direito.

O solicitador e o Agente de Execução também apresentam deveres perante a Ordem. O Estatuto dispõe no seu artigo 125.º (artigo 6.º do CD) medidas com o objetivo de assegurar a integridade profissional e ética. Assim, os profissionais da Ordem devem:

- Desenvolver o prestígio da Ordem e as atividades profissionais reguladas pela mesma;
- Respeitar escrupulosamente os deveres estabelecidos no Código de deontologia da Ordem;
- Zelar pela prossecução dos objetivos da Ordem;

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

- Desempenhar as funções para as quais foi eleito ou nomeado e mandatos confiados;
- No ato de inscrição, declarar, para efeitos de verificação de incompatibilidades, os cargos e funções que exerce caso estas possam prejudicar os termos do Estatuto;
- No prazo de 30 dias, suspender a sua inscrição perante a ordem no caso de ser reconhecida uma incompatibilidade superveniente;
- Apresentar perante a Ordem factos determinantes da incompetência exigida para o exercício das suas funções;
- Apresentar o pagamento pontual das quotas, taxas devidas por prestações de serviços pela Ordem, de penas pecuniárias ou sanções acessórias; e
- Tutelar os estágios dos associados estagiários com empenho.

O segredo profissional dos membros da Ordem vem titulado nos artigos 127.º do Estatuto e 7º do CD. O n.º 1 do artigo 127.º refere que os associados são obrigados a manter segredo sobre assuntos confiados através de documentos, factos ou informações que obtiveram durante o exercício das suas funções perante. Acresce ainda ao Solicitador, com base no artigo 141.º do Estatuto que o segredo profissional abrange também factos obtidos durante o desempenho de cargo na Ordem e factos relativos a assuntos profissionais obtidos junto de um colega associado ou em colaboração.

2.3 A Função Notarial do Solicitador

Com base no artigo 1.º do Código do Notariado (CN), a função notarial consiste em “dar forma legal e conferir fé pública aos atos jurídicos extrajudiciais”. Ainda que esta função esteja naturalmente atribuída aos notários⁷, a lei notarial tem alargado as suas competências a outras entidades. Com base no artigo 3.º n.º 1 do CN, são considerados órgãos notariais especiais:

- “a) Os agentes consulares portugueses;

⁷ O artigo 2.º do CN estabelece o notário como órgão principal da função notarial.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

- b) Os notários privativos das câmaras municipais e da Caixa Geral de Depósitos recrutados, de preferência, de entre os notários de carreira;
- c) Os comandantes das unidades ou forças militares, dos navios e aeronaves e das unidades de campanha, nos termos das disposições legais aplicáveis;
- d) As entidades a quem a lei atribua, em relação a certos atos, a competência dos notários.”

A alínea d) do artigo 3.º do CN apresenta a diversas entidades a possibilidade de lhes ser atribuídas o exercício de funções notariais por lei avulsa. Assim, FERNANDO NETO FERREIRINHA defende a necessidade de resguardar os atos notariais. Estes atos regem-se por leis rigorosas que impõem um elevado grau de responsabilidade devido à sua natureza. O autor refere que o legislador previu essa atribuição através de preceitos especiais de lei, sendo a medida plenamente justificada. Com efeito, apenas entidades ou pessoas com a devida formação especializada podem ser competentes para a prática de atos notariais, uma vez que o uso excessivo ou generalizado da função por entidades sem qualificação poderia comprometer a relevância da função notarial⁸.

Assim, das entidades qualificadas referidas na alínea d) do artigo 3.º n.º 1 do CN, se encontra o solicitador. Para entender a função notarial que esta figura desempenha, é necessário atender à evolução das suas competências na área.

A função notarial do solicitador inicia-se com o Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março, que lhe confere, assim como a outras entidades, a competência para a extração de fotocópias dos originais apresentados para certificação e para certificar a conformidade dessas fotocópias com os documentos originais. Este Decreto-Lei tem como objetivo promover e simplificar a certificação de atos, respondendo à crescente necessidade de acesso a este serviço e dinamizando a sua prestação.

⁸ FERREIRINHA, Fernando Neto, A Função Notarial dos Advogados e dos Solicitadores, Coimbra, Almedina, 2ª Edição, 2020, p. 7.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

O Decreto-Lei n.º 237/2001, de 30 de agosto estabelece o acesso à prática de reconhecimentos de assinaturas com menções especiais, por semelhança e à tradução ou certificação de traduções de documentos, nos termos previstos pelo CN, por câmaras de comércio e indústria (reconhecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 244/92, de 29 de outubro), advogados e solicitadores. Acrescenta-se ainda, que os documentos referidos apresentam a mesma força probatória conferida aos documentos emitidos pelos notários. Esta competência é novamente alargada às entidades referidas anteriormente com acréscimo dos conservadores e dos oficiais de registo, através o artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março. Assim, estas entidades são competentes para realizar reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais ou por semelhança, a autenticar documentos particulares, a certificar e a realizar traduções de documentos, bem como a certificar traduções, nos termos previstos pela lei notarial. Estes documentos possuem, igualmente, a mesma força probatória que os atos realizados por intervenção notarial.

No ordenamento jurídico português, o Decreto-Lei n.º 125/2006, de 29 de junho, introduz um meio para a criação de empresas online. De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei, este novo sistema constitui uma inovação na área da constituição de sociedades comerciais e civis sob a forma comercial para continuar o processo de simplificação dos procedimentos e melhorar as condições de investimento e criação de riquezas e emprego em Portugal. Os solicitadores, os advogados e os notários podem constituir estas sociedades, certificando a identidade, a capacidade, os poderes de representação e a vontade dos interessados, sempre com utilização de um meio de identificação eletrónico da sua identidade e respeitando os critérios formais para esses atos estabelecidos no Decreto-Lei.

Seguidamente, o Decreto-Lei n.º 8/2007, de 17 de janeiro, introduziu alterações ao artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, modificando, no seu n.º 1, a competência para certificar a conformidade das fotocópias com os documentos originais, bem como para realizar fotocópias dos documentos apresentados para certificação, nos termos previstos pelo Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

As entidades referidas no n.º 1 também passam a poder certificar a conformidade de documentos eletrónicos com os documentos originais, em suporte papel bem como a realizar a digitalização dos documentos originais apresentados para certificação.

Por fim, o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, veio introduzir medidas para simplificar, desmaterializar e eliminar atos e procedimentos no âmbito do registo predial e atos conexos. Neste sentido, solicitadores, advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e serviços de registo obtiveram competências para prestarem serviços relacionados com negócios jurídicos de bens imóveis em regime de “balcão único”, permitindo assim a sua realização por DPA.

Num contexto de desburocratização e promoção de maior celeridade e eficiência dos serviços notariais prestados aos cidadãos e às empresas, o alargamento das competências notariais aos solicitadores, estabelecido pelas alterações à legislação notarial, representa uma grande mais-valia. Para recapitular, os solicitadores podem praticar os seguintes atos notariais:

- Extrair fotocópias de documentos originais apresentados para certificação;
- Conferir fotocópias com os documentos originais;
- Certificar a conformidade de documentos eletrónicos com documentos originais através suporte de papel e digitalizar documentos originais apresentados para certificação;
- Realizar reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança;
- Autenticar documentos particulares;
- Traduzir e certificar documentos;
- Promover a constituição online de sociedades; e
- Formalizar negócios jurídicos relativos a bens imóveis através documento particular autenticado.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

2.4 Atos dos Solicitadores

Em conjugação com a função notarial, os solicitadores praticam outros tipos de atos. A Lei n.º 10/2024, de 19 de janeiro dos atos próprios dos advogados e dos solicitadores estabelece a base jurídica para a prática de todos os atos destes profissionais e protege a liberdade de exercício perante qualquer entidade pública ou privada. O artigo 4.º da Lei estabelece os atos próprios dos advogados e dos solicitadores.

Portanto, os solicitadores podem praticar os seguintes atos:

- Mandato forense (artigo 4.º n.º 2 e artigo 5.º);
- Elaboração de contratos e atos preparatórios (artigo 4.º n.º 4 alínea a));
- Negociação para cobrança de créditos (artigo 4.º n.º 4 alínea b));
- Mandato em atos administrativos ou tributários (artigo 4.º n.º 4 alínea c)); e
- Consulta jurídica (artigo 4.º n.º 4 alínea d) e artigo 6.º).

Também, o n.º 5 do artigo 4.º refere que estes atos são considerados atos próprio se forem praticados no interesse de terceiros e no exercício da sua atividade profissional. Relativamente ao mandato forense, os solicitadores apresentam o limite imposto pelo seu estatuto profissional e lei processual.

3 Prova documental

3.1 Noção

O artigo 362.º do CC estabelece o conceito de prova documental. Assim, é considerado prova documental, um objeto elaborado pelo homem com o objetivo de reproduzir ou representar uma pessoa, uma coisa ou facto. A doutrina refere que este conceito de prova documental abrange, para além dos documentos escritos, uma fotografia, uma planta, um marco divisório, entre outros. O que se considera, no entanto, essencial para a noção de prova documental é a função representativa ou reconstitutiva

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

do objeto⁹. Esta noção ampla de documento também se encontra referida na jurisprudência nacional através do Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 12 de outubro de 2023¹⁰.

Com base no artigo 363.º n.º 1 do CC, os documentos escritos subdividem-se em duas modalidades: documentos autênticos e documentos particulares.

3.2 Documentos Autênticos

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA estabelecem a natureza de documentos autênticos referindo que “podem ser exarados por qualquer autoridade ou oficial público como o notário. Exige-se, no entanto, para que sejam havidos como autênticos, que sejam exarados com as formalidades legais, e, além disso, quando provenientes de uma autoridade pública, que sejam lavrados dentro dos limites da sua competência, e, quando provenientes de um oficial público, que este seja provido de fé pública, isto é, tenha competência legal para atribuir fé pública ao documento”¹¹.

Estes documentos são processados pelo notário em “livros, ou em instrumentos avulsos, e os certificados, certidões e outros documentos análogo” com base no artigo 35 n.º 2 do CN.

Os documentos autênticos fazem prova plena dos factos baseando-se em critérios de autenticidade, uma vez que são praticados pela autoridade ou oficial público competente que atesta dos factos transcritos no ato com base na sua perceção de acordo com o artigo 371 n.º 1 do CC. No entanto, os factos celebrados perante uma entidade dotada de fé pública ocorreram, mas não podem garantir a verdade. Esta ideia é reforçada através a

⁹ LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, Código Civil Anotado, Volume I, Coimbra, Coimbra Editora, 2.ª Edição, p. 297-298.

¹⁰ Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 100/22.6T8MDR-C.G1, de 12 de outubro de 2023 relatado por Maria João Matos.

<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/32cb879eddb9373780258a54003d5295?OpenDocument> Disponível e acedido a 12/10/2024.

¹¹ LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, op. cit. p. 298.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

jurisprudência, nomeadamente, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6 de dezembro de 2011:

“Isto é, o documentador garante, pela fé pública de que está revestido, que os factos que documenta, se passaram; mas não garante, nem pode garantir, que tais factos correspondem à verdade. Dito doutro modo: o documento autêntico não fia, por exemplo, a veracidade das declarações que os outorgantes fazem ao documentador; só garante que eles as fizeram[8]. Pode, assim, demonstrar-se que a declaração inserta no documento não é sincera nem eficaz, sem necessidade de arguição da falsidade dele.

Trata-se de entendimento de há muito sustentado no direito português, daí que, sim, se possa dizer, como o faz a recorrente nas suas alegações, embora visando outro alcance, que só se o comprador tivesse entregue o dinheiro à vendedora perante o notário é que, ficando esse acto atestado na escritura, esta faria prova plena dessa entrega.”¹²

Neste sentido, também se pronuncia o Supremo Tribunal de Justiça no acórdão de 25 de janeiro de 2024 ao referir que:

“É doutrina e jurisprudência pacíficas que o valor probatório de um documento autêntico não respeita a tudo quanto nele se diz ou se contém, mas somente aos factos que se referem praticados pela autoridade ou oficial público respectivo, quanto aos factos referidos como percepções da entidade documentadora.”

Acresce ainda o mesmo acórdão relativamente à atuação da entidade que elabora o documento autêntico que:

“O oficial público apenas registou, lavrando em acto solene, que as partes tinham declarado o que ali ficou exarado, atestando formalmente estas declarações, que nada têm a ver com a factualidade essência probanda, o pagamento pelos Autores ao banco da dívida assumida pelo de cujus e sua mulher perante aquela entidade bancária.

¹² Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 2916/06.1TACB.C1.S1, de 6 de dezembro de 2011 relatado por Gregório da Silva Jesus. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/250340937b8d9a9f8025795f0055c0cd?OpenDocument> Disponível e acedido a 11/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Ou seja, apesar de demonstrada a autoria de um documento, daí não resulta, necessariamente, que os factos compreendidos nas declarações dele constantes se hajam de considerar provados, o mesmo é dizer que daí não advém que os documentos provem plenamente os factos neles referidos.

É que a força ou eficácia probatória plena atribuída pelo n.º 1 do artigo 376.º do Código Civil às declarações documentadas limita-se à materialidade, isto é, à existência dessas declarações, não abrangendo a exactidão das mesmas.”¹³

3.3 Documentos Particulares

Os documentos particulares são todos os documentos escritos que não são autênticos, com base no artigo 373.º n.º 1 do CC, devem ser assinados pelos outorgantes ou a rogo no caso de uma das partes não puder ou souber assinar. O rogo deve ser apresentado perante uma entidade autenticadora que certifique o conteúdo do ato perante o rogante, depois do documento ter sido lido na sua presença. O mesmo acontece nos casos em que o documento apresente uma parte que o rogante não saiba ou naquele momento não consiga ler em acordo com o disposto no artigo 373.º n.º 3 e 4 do CC.

O documento particular é considerado verdadeiro quando a letra e a assinatura ou apenas as assinaturas são reconhecidas, não impugnadas, ou sejam obtidas de forma legal ou judicial nos casos em que o autor da assinatura declarar não saber se a assinatura lhe pertence, como estipula o artigo 374.º n.º 1 do CC. Neste sentido, o artigo 375.º n.º 1 do CC estabelece que o conteúdo de um documento particular se considera verdadeiro quando as assinaturas apostas no documento são reconhecidas presencialmente, após verificação com as partes pela autoridade autenticadora competente nos termos das leis notariais. Neste momento, o documento particular é autenticado, com base no artigo 363.º n.º 3 do CC.

¹³ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 19343/19.3T8PRT.P1.S1, de 25 de janeiro de 2024 relatado por Nuno Ataíde das Neves. <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/36d30bad8f8d779280258aaf00625a80?OpenDocument> Disponível e acedido a 10/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Relativamente à força probatória de um DPA, disposta no artigo 376.º do CC, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA consideram que “1. O n.º 1 deve interpretar-se em harmonia com o disposto no n.º 2. Só as declarações contrárias aos interesses do declarante se devem considerar plenamente provadas, e não as favoráveis, como no caso de se declarar que se emprestou a alguém uma certa quantia. A força probatória do documento não impede que as declarações nele constantes sejam impugnadas com base na falta de vontade ou nos vícios da vontade capazes de a invalidarem.”¹⁴

No sentido de perceber o âmbito que a falsidade de um DPA abrange, atende-se o seguinte Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 24 de setembro de 2015:

“A falsidade no documento particular consiste em nele se mostrar exarada uma declaração que o seu autor não fez (artº 376º nº 1 do CC). Pressupõe a genuidade do documento particular e constitui meio de ilidir a sua força probatória plena Cfr. defende José Lebre de Freitas, A.Montalvão Machado e Rui Pinto, Código de Processo Civil, Coimbra Editora, 2001, p. 453. Ora, o documento não é falso, considerando a definição de falsidade que se fez constar, posto que de modo algum foi demonstrado, nem sequer alegado que o autor do documento, o requerente, tenha feito constar uma declaração que não fez.

Com a alegação de que o documento contém a inserção de declarações divergentes do ajustado, pretende a parte, também como no caso da falsidade, ilidir a força probatória legal do documento, podendo requerer a produção de prova. No caso dos autos os documentos facturas e guias de transporte e devolução, ainda que não tivessem sido impugnados, não teriam força probatória plena, pois que não se encontram assinados pelos seus autores, sendo que só aos documentos assinados pelo seu autor ou por outrem a seu rogo é que a lei confere força probatória (artº 373º e 376º do CC).”¹⁵

¹⁴ LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, op. cit. p. 309.

¹⁵ Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 181097/12.6Y1PRT.G1, de 24 de setembro de 2015 relatado por Helena Melo.

<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/2b1df6ccad80895780257f1400586216?OpenDocument> Disponível e acedido no dia 10/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

O artigo 377.º do CC estabelece que o DPA obtém a força probatória dos documentos autênticos, sem prejuízo dos requisitos de forma estabelecidos por lei que exijam documento autêntico para a validade do ato.

3.4 Documento Particular Autenticado

Para além da lei civilística, o CN define documentos autenticados no artigo 150.º n.º 1 pelo que “os documentos particulares adquirem a natureza de documentos autenticados desde que as partes confirmem o seu conteúdo perante o notário”. O notário exara um termo para autenticar o documento apresentado de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo. Seguidamente, para respeitar os critérios de validade deste tipo de documentos, é necessário atender ao disposto no artigo 151.º do CN. Este artigo remete para o artigo 46.º n.º 1 do CN relativo às formalidades comuns de um instrumento notarial e acresce que as partes devem declarar que leram o conteúdo do documento, que estão perfeitamente inteiradas do seu conteúdo e que exprime a vontade dos contraentes. Adita a esse formalismo, o dever de ressaltar as emendas, entrelinhas, rasuras ou traços contidos nos documentos.

Através o Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho referido anteriormente, são apresentados os tipos de atos realizados por meio de DPA.

Neste sentido, com base no preâmbulo do diploma, são apresentadas três medidas para agilizar o cumprimento do objetivo. Em primeiro lugar, tornar facultativo o recurso às escrituras públicas para a formalização de atos relacionados com bens imóveis, através a possibilidade de formalizar o ato por DPA. Em segundo lugar, as entidades autenticadoras são obrigadas a promover o registo predial do ato em que intervieram para descarregar o peso burocrático e os custos associados à deslocação aos serviços do registo. Por fim, para garantir a segurança jurídica, é necessário depositar eletronicamente o ato efetuado, cuja consulta permite, para todos os requisitos legais aplicáveis, a apresentação perante qualquer entidade pública ou privada do documento objeto do ato.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

O artigo 22.º do Decreto-Lei estabelece nas suas alíneas a validade dos atos que devem ser celebrados através da escritura pública ou DPA quando titulem atos referentes a bens imóveis¹⁶, nomeadamente:

- a compra e venda de imóveis (artigo 875.º do CC);
- o contrato-promessa oneroso de transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis com eficácia real (artigo 413.º do CC);
- a cessão de créditos hipotecários sobre um bem imóvel (artigo 578.º do CC);
- a consignação de rendimentos se respeitar a imóveis (artigo 660.º do CC);
- a hipoteca voluntária de imóveis (artigo 714.º do CC);
- a resolução da compra e venda a retro referente a imóveis (art.º 930.º do CC);
- a doação de imóveis (artigo 947.º do CC);
- o mútuo de valor superior a 25 000 euros (artigo 1143.º do CC);
- a renda perpétua (artigo 1232.º do CC);
- a renda vitalícia de valor superior ou igual a 25 000 euros (artigo 1239 do CC);
- a transação extrajudicial (artigo 1250.º do CC);
- a modificação do título constitutivo de propriedade horizontal (artigos 1419.º e 1422-A do CC); e
- a alienação de herança ou de quinhão hereditário referente a um bem cuja alienação deva ser feita uma determinada forma (artigo 2126.º do CC).

Para garantir o funcionamento desta alteração formal dos atos relativos a bens imóveis, o artigo 23.º n.º 2 do mesmo Decreto-Lei, estabelece que todas as disposições legais relativas a atos que importem “reconhecimento, constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre coisas imóveis ou outros equivalentes àqueles em relação

¹⁶ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, TEMAS DE REGISTOS E DE NOTARIADO, Coimbra, Almedina, 2010, p. 286, <https://repositorio.upt.pt/server/api/core/bitstreams/11fb0848-bbbc-4c6e-a39c-ad71f79b363d/content> Disponível e acedido no dia 25/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

aos quais se torna esta forma facultativa” podem ser efetuadas por escritura pública ou DPA¹⁷.

Naturalmente, o artigo 24.º n.º 1 deste Decreto-Lei estabelece a necessidade de atenção aos requisitos legais dos DPA e que se aplicam os normativos do CN acessoriamente.

4 Compra e Venda de um Bem Imóvel

4.1 Conceito

A compra e venda é um dos contratos de maior importância no ordenamento jurídico português “em virtude da função económica essencial que desempenha, mas também porque a sua regulação se apresenta paradigmática em relação aos outros contratos”¹⁸.

O artigo 874.º do CC, estabelece o conceito de compra e venda sendo “o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço”. Assim, percebe-se que este contrato permite a “transmissão de um direito contra o pagamento de uma quantia pecuniária, constituindo economicamente a troca de uma mercadoria por dinheiro”¹⁹.

PEDRO ROMANO MARTINEZ considera que a “noção constante do art. 874.º CC depreende-se que a compra e venda é um contrato translativo da propriedade ou de outro direito sobre um bem. Por via de um contrato de compra e venda não se transmitem coisas, mas direitos; podem ser direitos reais, direitos de crédito, direitos de autor, entre outros. Apesar de um tradicional âmbito de aplicação amplo, e com reflexos na legislação, a compra e venda é entendida como o negócio jurídico mediante o qual se transmitem coisas, ou melhor, a propriedade ou outro direito sobre coisas.”²⁰

¹⁷ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, op. cit. p.292.

¹⁸ LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, Direito das Obrigações - Volume III, Coimbra, Almedina, 14ª Edição, 2022, p. 10.

¹⁹ LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, op. cit. p. 10.

²⁰ MARTINEZ, Pedro Romano, Direito das Obrigações (parte especial) Contratos, Coimbra, Almedina, 2ª Edição, 2018, p. 21-22.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

A compra e venda é um contrato nominado e típico, com regime jurídico estabelecido no âmbito civil de acordo com os artigos 874.º e seguintes do CC, ou no âmbito comercial com base nos artigos 463.º e seguintes do Código Comercial. Verifica-se ainda, no Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, um regime especial relativo à compra e venda de bens de consumo e fornecimento de serviços e conteúdos digitais a consumidores.

Este contrato é oneroso, apresentando uma contrapartida pecuniária relativamente à transmissão de um bem, assim, requer um sacrifício no património das partes que celebram este tipo de contrato. Acrescenta-se que, o contrato de compra e venda é sinalagmático, uma vez que apresenta obrigações para o vendedor e o comprador. O vendedor obriga-se a entregar a coisa mediante o pagamento do preço acordado pelo comprador. Por outro lado, este contrato é real *quoad effectum*, devido ao facto de poder transmitir um direito real.

Nos termos gerais, o contrato de compra e venda é consensual pelo que é o acordo entre as partes que determina a formação contratual. Assim, a consensualidade do contrato decorre do facto de a lei prever que a sua formação seja independente da entrega da coisa e do pagamento do respetivo preço. Com base nas alíneas do artigo 879.º do CC, estas obrigações de entrega da coisa e do pagamento do preço constituem meros efeitos da compra e venda, havendo a possibilidade de ocorrerem posteriormente à celebração do contrato^{21 22}.

4.2 Forma

Carlos Ferreira de Almeida refere quanto ao conceito de forma que às “declarações contratuais, poderá dizer-se, pela negativa e de modo simplista, que é forma tudo o que na declaração não seja conteúdo. A ideia torna-se mais clara se se aditar que a forma abrange tanto a *forma significativa* (isto é, a parte sensível dos sinais usados na mensagem)

²¹ LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, op. cit. p. 20-21.

²² Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 08B1345, de 3 de julho de 2008 relatado por Santos Bernardino.
<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8a1c034201b109528025747b003c98e3?OpenDocument&Highlight=0.08B1345> Disponível e acedido a 25/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

como a *forma de emissão* (isto é, o conjunto de meios humanos e mecânicos usados na comunicação)”²³. Segundo o mesmo autor, não existem contratos sem forma porque existe sempre uma forma para a declaração de vontades, deste modo, surge uma hierarquia formal:

- “Forma livre, isto é, qualquer forma, v.g. oral ou gestual, e ainda, geralmente, o suporte escrito mas não assinado;”
- “Forma escrita, que exige geralmente como suporte um documento (particular) escrito e assinado (artigo 373.º, n.º 1);”
- “Forma solene, que comporta os atos com a intervenção de oficial com funções públicas de autenticação (cfr. Artigos 363.º, 2223.º), através da confirmação de um documento previamente redigido (documento autenticado), da redação de um documento (autêntico, por exemplo, a escritura pública) ou da presença ritual (de funcionário ou sacerdote, no casamento; cfr. Artigo 1616.º, alínea b)” ²⁴ (os artigos citados são referentes ao CC).

O contrato de compra e venda rege-se pelo princípio da forma livre, conforme previsto nas disposições relativas à liberdade de forma, estabelecidas no artigo 219.º do CC. Portanto, a validade do contrato de compra e venda não depende da observância de uma forma especial.

No entanto, como refere LUÍS MANUEL TELES MENEZES LEITÃO, existem várias exceções em que a mais importante é referente à compra e venda de bens imóveis transcrita no artigo 875.º do CC²⁵. Este artigo estipula que os atos que pretendam transmitir a propriedade de um bem imóvel só são válidos se celebrados por escritura pública ou, conforme referido anteriormente pelo artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, por DPA.

²³ DE ALMEIDA, Carlos Ferreira, Contratos I – Conceito. Fontes. Formação, Coimbra, Almedina, 7ª Edição, 2023, p. 99.

²⁴ DE ALMEIDA, Carlos Ferreira, op. cit. p. 100.

²⁵ LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, op. cit. p. 15.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

4.3 Efeitos

O artigo 879.º do CC apresenta os efeitos essenciais decorrentes de uma compra e venda. Em primeiro lugar, na alínea a), a “transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito”, seguido da alínea b) que estabelece a “obrigação de entregar a coisa” e a alínea c) referente à “obrigação de pagar o preço”. A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade de um direito dá-se por mero efeito do contrato de acordo com o artigo 408.º n.º 1 do CC. Assim, a expressão “por mero efeito do contrato” significa que a transferência ou constituição de direitos reais não está condicionada à tradição da coisa; ou seja, é possível dissociar o direito de propriedade da posse. Daí resulta a distinção entre a transferência do direito real de propriedade e a transferência da posse, citando PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA “a transmissão da propriedade não importa, necessariamente, a transmissão da posse. A posse, para que seja adquirida pelo comprador, tem de fundar-se em algum dos factos referidos no artigo 1263.º, designadamente na tradição material ou simbólica da coisa ou no constituto possessório.”²⁶

Assim, estabelece-se uma distinção entre o efeito real relativamente à transmissão da propriedade ou titularidade de um direito, e dois efeitos obrigacionais, relacionados com a obrigação de entregar a coisa e com o pagamento do preço²⁷.

4.3.1 Efeito Real

O efeito real é um dos efeitos essenciais da compra e venda, ocorre na transmissão da propriedade da coisa ou constituição de um direito. Este efeito é importante pela natureza contratual da compra e venda, uma vez que é necessário alienar ou constituir um direito. Para constituir ou transmitir um direito real, os contraentes celebram um contrato de compra e venda que produz a transferência da propriedade ou constitui um direito, de acordo com o artigo 879.º alínea a). Portanto após a celebração do contrato, o promitente

²⁶ LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, Código Civil Anotado, Volume II. Coimbra, Coimbra Editora, 2ª Edição, p. 152.

²⁷ LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, op. cit. p.20.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

adquirente torna-se titular do direito de propriedade estabelecido pelas declarações das partes. Assim, em Portugal vigora o sistema do título, que é regido pelos princípios da consensualidade e da causalidade.

LUÍS MANUEL TELES MENEZES LEITÃO define o princípio da consensualidade como “a constituição ou transferência dos direitos reais depende apenas da existência de um título de aquisição (*titulus adquirendi*), ou seja, de um ato pelo qual se revela a vontade de adquirir e transmitir em virtude de uma causa reconhecida pelo direito. Esse título é só por si suficiente para produzir o efeito real, pelo que a transmissão da propriedade se verifica logo com a celebração do contrato de compra e venda, não sendo qualquer ato posterior de entrega ou outra formalidade como, por exemplo, o registo.”²⁸

O autor também apresenta o conceito de princípio de causalidade, pelo que “a existência de uma justa causa de aquisição é sempre necessária para que o direito real se constitua ou se transmita. Como a existência de título é necessária para a constituição ou transmissão do direito real, a validade ou regularidade da causa de aquisição é imprescindível para que essa constituição ou transmissão se opere, pelo que qualquer vício no negócio causal afetará igualmente a transmissão da propriedade.”¹⁸

Conforme mencionado, o artigo 408.º n.º 1 estabelece que a transferência dos direitos reais sobre a coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato. Assim, este artigo apresenta as bases do sistema do título, o que sujeita esta transmissão da propriedade aos princípios enunciados.

4.3.2 Efeitos Obrigacionais

4.3.2.1 Obrigação de Pagar o Preço

A obrigação de pagar o preço é um dos efeitos essenciais do contrato de compra e venda, em que o comprador se compromete a pagar o preço acordado entre as partes, mediante a entrega da coisa pelo vendedor. Este pagamento é uma obrigação pecuniária

²⁸ LEITÃO, Luís Manuel Teles Menezes, op. cit. p.24.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

do comprador que será por regra em quantidade, de acordo com o estabelecido no artigo 550.º do CC, ou em específico de acordo com o artigo 552.º do CC.

Esta obrigação está sujeita a regras específicas relativamente ao tempo e lugar de cumprimento para garantir o sinalagma do contrato. Assim, estabelece o artigo 885.º do CC que pagamento do preço deve ocorrer no momento e local da entrega do bem vendido. Esta situação pressupõe que a transmissão de propriedade da coisa e a sua entrega coincidem com o pagamento do preço.

Sendo a compra e venda um contrato sinalagmático, que pressupõe a simultaneidade no cumprimento das obrigações, a falta de pagamento do preço pode dar lugar à resolução contratual por incumprimento, nos termos do artigo 802.º, n.º 2 do CC. No entanto, para garantir a situação jurídica dos bens, o artigo 886.º do CC proíbe essa faculdade do vendedor uma vez que foi transmitida a propriedade e entregue a coisa sem prejuízo de convenção em contrário. Deste modo, o vendedor tem de recorrer à ação para cobrança de preço estabelecida no artigo 817.º do CC constituindo o comprador em mora de acordo com o artigo 806.º n.º 1 do CC.

Concluindo, o recurso à resolução do contrato por falta de pagamento, pode ocorrer em três situações:

- No momento da formação contratual, as partes convencionarem essa capacidade (artigo 432.º n.º 1 do CC);
- O vendedor entregar a coisa sem ter transmitido o direito de propriedade (artigo 409.º reserva de propriedade); e
- O vendedor transmitir a propriedade sem ter entregue a coisa (artigo 428.º n.º 1 do CC).

4.3.2.2 Obrigação de Entrega da Coisa

Por fim, o último efeito da compra e venda é a obrigação de entregar a coisa atribuída ao vendedor. Este efeito surge no contrato de compra e venda como sendo o momento em que se transfere a posse do direito de propriedade, sendo um dever essencial do

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

vendedor²⁹. O artigo 882.º do CC estabelece regras a cumprir relativamente a esta obrigação. Refere a obrigação de conservação da coisa, que esta entrega abrange as partes integrantes, frutos pendentes e documentos relativos à coisa que permitam a fruição plena do direito, nomeadamente documentos fiscais, recibos de prestações cumpridas, títulos de arrendamento, documentos de registo, entre outros.

No entanto, a obrigação de entrega da coisa não se encontra estabelecida no conceito de compra e venda do artigo 874.º do CC, mas o legislador apresenta-a no artigo 879.º como um efeito essencial do contrato de compra e venda. Segundo RAUL VENTURA, existe uma diferença entre os efeitos essenciais citados nas alíneas a) e c) que estão referidos no conceito de compra e venda do nosso CC e que remetem para a vontade das partes, enquanto que a alínea b) apresenta um efeito legal do contrato de compra e venda.³⁰

Como referido, a transmissão da propriedade ocorre por mero efeito do contrato, o que constitui para o comprador um direito de crédito sobre o vendedor, apresentando assim a possibilidade de instaurar uma ação de reivindicação (artigo 1311.º n.º 1 do CC) na qualidade de proprietário da coisa. Com base na obrigação de entrega, considera-se transferida a posse para o comprador, nos termos do artigo 1263.º, alínea b), do CC. Esta posse pode ser antecipada com base na verificação do constituto possessório estabelecido nos artigos 1263 alínea c) e 1264 n.º 1 do CC.

Neste sentido, esta obrigação rege-se pelas regras gerais relativas à determinação do prazo estabelecido no artigo 777.º n.º 1 do CC e do lugar do cumprimento de acordo com o artigo 772.º do CC. Quanto ao tempo, se as partes não estipularem um prazo, o credor tem direito de reclamar o cumprimento a qualquer momento ficando assim o devedor em mora³¹. Da mesma forma, o devedor pode exonerar-se da obrigação em qualquer

²⁹ MARTINEZ, Pedro Romano, op. cit, p. 42 e ss.

³⁰ VENTURA, Raul, O Contrato de Compra e Venda no Código Civil, Efeitos Essenciais o contrato de compra e venda: A Transmissão da Propriedade da Coisa ou Titularidade do Direito; A Obrigação de Entregar a Coisa, <https://portal.oa.pt/upl/%7B9a5f3782-35b8-4b6f-9401-b710bf33f2fb%7D.pdf>, Acedido no dia 11/10/2024, p.619.

³¹ O artigo 805.º n.º 1 do CC estabelece a constituição do devedor em mora, no momento em que foi interpelado judicialmente ou extrajudicialmente para cumprir a sua obrigação.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

momento. Se for estipulado prazo, o vendedor terá de cumprir a sua obrigação dentro do prazo sob pena de incorrer em mora³².

No caso do lugar do cumprimento, tratando-se de um bem imóvel, naturalmente a entrega é simbólica (entrega da chave), podendo apenas ocorrer no lugar onde o imóvel se encontra, aplicando-se supletivamente a regra geral do artigo 772.º do CC.

5 Registo Predial

No direito do registo predial português, existem factos sujeitos obrigatoriamente a registos. Estes factos estão mencionados no artigo 2.º do Código do Registo Predial (CRP), sendo o contrato de compra e venda de um bem imóvel uma aquisição de um direito de propriedade, enquadra-se na alínea a).

Uma vez que o contrato de compra e venda de bens imóveis está sujeito a registo, é necessário identificar e perceber os princípios pelos quais o direito do registo predial se rege em Portugal. Para tal, importa indicar brevemente os princípios do direito do registo predial, elencados no CRP.

5.1 Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade estabelece que cada prédio deve ser objeto de uma descrição distinta e específica no registo predial. Os elementos de registo devem ser certos e determinados, nomeadamente quanto aos sujeitos em causa, o objeto em que incide e os factos inscritos.

Em primeiro lugar, os sujeitos que constem na inscrição podem não preencher os requisitos de descrição estabelecidos pelo artigo 93 n.º 1 alínea e) do CRP, mas a sua identidade deve ser determinável de acordo com o artigo 93.º n.º 3 do CRP.

³² Artigo 805.º n.º 2 alínea a) do CC.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Quanto ao objeto do registo, o prédio que se pretende registar deve ser identificável e certo, refere o artigo 82.º do CRP os elementos gerais necessários à identificação precisa do prédio.

Por fim, relativamente ao facto, é necessário identificar o facto constitutivo do registo, ou seja, que tipo de ato pretende-se registar, nomeadamente a aquisição ou oneração do prédio. É necessário que o facto esteja devidamente identificado para especificar que tipo de ato recai sobre o prédio.

5.2 Princípio da Legitimação

O princípio da legitimação reforça o princípio da publicidade. Este princípio determina que a titulação de um facto incidente num prédio deve estar definitivamente inscrita a favor de quem adquiriu o direito ou constituiu um encargo. Este princípio encontra-se referido no artigo 9.º do CRP e apresenta também as bases para outro princípio do direito do registo predial, o trato sucessivo.

5.3 Princípio do Trato Sucessivo

O princípio do trato sucessivo, apresenta a legitimidade do alienante. De acordo com CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, o registo predial pretende apresentar-se como o reflexo da realidade jurídica, para tal, o titular do direito sobre uma coisa registável deve coincidir com o nome inscrito no registo³³.

O artigo 34.º do CRP consagra este princípio, distinguindo entre a constituição de encargos sobre um bem sujeito a registo e a aquisição de um direito sobre tal bem.

O n.º 1 deste artigo estabelece que para converter o registo em definitivo, o titular que pretende onerar um bem deve encontrar-se previamente inscrito como legítimo proprietário no registo predial. O n.º 2 refere que, para a conversão em definitivo do registo de transferência de propriedade ou de outros direitos sobre um bem, o transmitente também deve encontrar-se previamente inscrito para o poder transmitir, salvo se

³³ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, Publicidade e Teoria dos Registos, Coimbra, Almedina, 1966, p. 233.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

apresentar um documento comprovativo do seu direito, desde que este ainda não tenha sido apresentado perante o serviço de registo.

O n.º 3 do artigo 34.º do CRP refere que a inscrição prévia pode ser dispensada mediante a aquisição de um direito com base em partilha.

5.4 Princípio da Prioridade

A prioridade do registo está prevista no artigo 6.º do CRP, estabelecendo que o direito registado em primeiro lugar tem precedência sobre os registos subsequentes. Quer isto dizer, que o direito registado primeiro deve ser analisado prioritariamente em relação a qualquer registo feito posteriormente. Este princípio aplica-se ainda a registos realizados em momento posterior, mesmo que o direito neles constituído seja anterior ao primeiro registo.

Refere ainda o n.º 3 do artigo 6.º do CRP, que o registo provisório convertido em definitivo conserva a sua prioridade sobre os demais registos. O mesmo se aplica relativamente aos registos recusados convertidos em definitivo na sequência de um recurso julgado procedente, de acordo com o n.º 4 do mesmo artigo.

Este princípio reforça o princípio do trato sucessivo apresentando a ordem temporal de titulação dos direitos que incidem sobre um prédio.

5.5 Princípio da Instância

O princípio da instância estabelece que o registo dos factos só pode ser efetuado mediante solicitação das partes interessadas e apresentação do documento que comprove, de forma legal, o facto sujeito a registo.

Este princípio encontra-se elencado no artigo 41.º do CRP e o n.º 2 deste artigo prevê o recurso a documentos arquivados para a elaboração de novo registo, no caso em que os mesmos sejam referenciados.

O n.º 3 do mesmo artigo refere uma exceção relativamente aos documentos escritos em língua estrangeira, apresentando a possibilidade de registo para documentos

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

em língua inglesa, francesa ou espanhola, caso o funcionário de registo domine a língua em questão.

5.6 Princípio da Presunção

O registo definitivo de um ato presume que o direito titulado existe e pertence ao titular inscrito conforme os factos referidos no registo. Este princípio vem enquadrado no artigo 7.º do CRP e refere JOSÉ AUGUSTO GUIMARÃES MOUTEIRA GUERREIRO que “possibilita que (...) ao titular inscrito baste, para invocar e comprovar o seu direito – sobretudo o direito de propriedade – citar o registo feito a seu favor.”³⁴

5.7 Princípio da Eficácia Entre as Partes

Este princípio apresenta o objetivo de submeter os factos sujeitos a registo, realçando os seus efeitos para as partes que o constituem.

Como foi referido, no âmbito de um direito real a transmissão da propriedade ocorre por mero efeito do contrato destacando assim o efeito do sistema do título do registo português. De acordo com este sistema estabelece o artigo 4.º n.º 1 do CRP que ainda que não se encontrem registados, os factos produzem os seus efeitos perante as partes. Por outro lado, a única exceção a esta regra encontra-se mencionada no n.º 2 do mesmo artigo, relativamente à hipoteca que depende de registo para produzir os seus efeitos.

5.8 Princípio da Oponibilidade a Terceiros

O princípio da oponibilidade a terceiros encontra-se enquadrado no artigo 5.º do CRP e menciona que os factos sujeitos a registo produzem efeitos perante terceiros após o registo efetivo. Portanto, o registo produz efeito após a data em que foi registado, uma vez que apenas depois de registado é que os terceiros podem informar-se dos factos referentes a um determinado prédio.

³⁴ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, op. cit. p. 13.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

5.9 Princípio da Publicidade

CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA apresenta o conceito de publicidade como sendo o “conhecimento ou cognoscibilidade pelo público, atingida por meios específicos e com a intenção própria de provocar esse conhecimento”³⁵. Percebe-se assim que o objetivo principal da publicidade é transmitir um conhecimento no sentido de informar o público.

Neste sentido, a publicidade do registo predial surge como um fator essencial para assegurar a segurança jurídica, uma vez que o princípio da publicidade expresso no artigo 1.º do CRP promove a proteção jurídica dos prédios sujeitos a registo. O sistema proporciona a informação que um determinado prédio é da propriedade de determinada pessoa.

Para concretizar este aspeto público do registo predial, o artigo 104.º do CRP menciona que qualquer pessoa tem acesso a certidões ou pode obter informações verbais ou escritas relativas aos atos de registo e aos documentos arquivados.

5.10 Princípio da Instância e da Legalidade

Neste sentido, o princípio da legalidade, previsto no artigo 68.º do CRP, estabelece que apenas os factos em conformidade com a lei podem ser registados. Estes factos devem basear-se num título válido que respeite a titulares devidamente identificados tal como o prédio objeto de registo consoante o princípio da especialidade. Deve ainda apresentar o registo anterior do prédio para efeitos de trato sucessivo.

O conservador deve efetuar um juízo de qualificação, ou seja, apreciar a viabilidade do pedido consoante os factos referidos para poder registar o pedido. Este juízo deve ser efetuado de forma competente e responsável, sem prejuízo da imparcialidade necessária ao bom desempenho desse cargo.

³⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra, Almedina, 1966, p. 50.

6 Elaboração de um DPA de Compra e Venda

6.1 Atendimento dos Clientes

O processo de elaboração de um DPA inicia-se sempre com o atendimento de um cliente. O atendimento é uma das tarefas de maior relevância na solicitadoria. Deste modo, inicia-se o contacto com um cliente que precisa de ajuda para resolver um determinado caso. Com vista em alcançar uma solução à situação apresentada, o profissional tem de ouvir atentamente todas as informações que o cliente considerar importantes. Para tal, estabelece-se uma relação de confiança com o mesmo cliente para que este se sinta ajudado e que não omita nenhum detalhe relevante.

Durante a exposição da situação, o profissional deve orientar o cliente para questões específicas do seu problema, com o objetivo de identificar o fundo da questão e manter um discurso claro e eficaz para evitar qualquer confusão.

Através do atendimento, pretende-se fidelizar o cliente ao estabelecimento, reforçando a confiança depositada no escritório. É essencial que o escritório ofereça um serviço de qualidade, sendo que o mercado apresenta concorrência na área do direito dos registos e notariado. Por isso, proporcionar uma experiência positiva ao cliente torna-se um fator essencial para se destacar.

Neste momento, obtêm-se as informações mais relevantes para o início da elaboração do DPA de compra e venda, nomeadamente, a identificação dos contraentes, o imóvel objeto do contrato, cláusulas que contêm as declarações de vontade das partes, o preço concordado entre outras particularidades necessárias para o bom decorrer do processo.

6.2 Documentos necessários para o ato

Para a elaboração de um DPA de compra e venda de um bem imóvel, são necessários vários documentos que podem ser arquivados ou exibidos.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

6.2.1 Caderneta Predial

Iniciando pela caderneta predial, este documento é necessário para identificar o tipo de prédio em questão. O artigo 93.º do Código do Imposto Municipal sobre bens Imóveis (CIMI) estabelece a forma e o funcionamento das cadernetas prediais.

Estabelece o n.º 1 do artigo 93.º do CIMI que é preenchido e entregue ao sujeito passivo uma caderneta predial por cada prédio inscrito na matriz. O modelo aprovado apresenta várias informações recolhidas pelo serviço competente de acordo com a organização da matriz. A caderneta predial apresenta a identificação de um prédio através a natureza rústica ou urbana, a localização do prédio, a área declarada do prédio em metros quadrados, o proprietário ou comproprietários do prédio e o valor patrimonial tributário.

Este documento pode ser obtido de forma gratuita pelos notários, conservadores, oficiais de registos ou entidades profissionais competentes para a autenticação de DPAs, desde que o pedido seja efetuado no âmbito de um ato ou contrato que exija a apresentação de uma caderneta predial³⁶.

Numa situação em que um prédio urbano ou uma fração autónoma não conste da matriz e que as entidades referidas titulem um ato sujeito à apresentação de uma caderneta predial, devem entregar ao serviço de finanças competente uma declaração modelo n.º 1 do IMI para inscrever o prédio na matriz e seguidamente obter a caderneta³⁷.

Para obter uma caderneta predial, pode o proprietário do imóvel requerer um exemplar perante os serviços de finanças da área do prédio, aceder ao documento no portal das finanças³⁸ ou pedir a um solicitador ou advogado nos termos do artigo 93.º n.º

³⁶ Artigo 93.º n.º 4 do CIMI.

³⁷ Artigo 93.º n.º 5 do CIMI.

³⁸ <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/at/html/index.html> Disponível e acedido no dia 20/09/2024

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

7 do CIMI que aceda à caderneta através a identificação do artigo matricial, o número de identificação fiscal do proprietário e a identificação do concelho e freguesia do prédio³⁹.

As cadernetas prediais emitidas por via eletrónica têm a mesma validade do que as cadernetas emitidas por via física, de acordo com a Portaria n.º 894/2004 de 22 de julho.

6.2.2 Certidão Permanente predial

Numa compra e venda de um bem prédio rústico, urbano ou misto é necessário fazer prova dos factos. No sistema de registo predial nacional, o registo prova-se por meio de certidões⁴⁰

O profissional pode pedir uma certidão permanente predial emitida pela conservatória da área do prédio ou efetuar o pedido online⁴¹. Com base no artigo 112.º n.º 1 do CRP, esta certidão apresenta a reprodução da descrição e dos atos de registo atualizados, as apresentações em vigor e as pendentes, irregularidades ou deficiências de registo que não foram retificadas e documentos arquivados para efeitos de registo.

A descrição tem como objetivo identificar fisicamente, economicamente e fiscalmente um prédio de acordo com o artigo 79.º n.º 1 do CRP. A descrição de um prédio contém os seguintes elementos:

- O número de ordem privativo da freguesia em que se localiza seguido do número correspondente à data da apresentação a que se refere;
- A natureza rústica, urbana ou mista do prédio;
- A localização do prédio referida através a denominação do prédio em referência ao lugar localizado, a rua, número de polícia ou confrontações;

³⁹ A identificação é efetuada através códigos que se encontram disponibilizado pelo portal das finanças no documento seguinte: <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/download/TabelaFreguesias.pdf> Disponível e acedido no dia 20/09/2024.

⁴⁰ Artigo 110.º n.º 1 do CRP.

⁴¹ O site registo predial online permite a obtenção de uma certidão permanente mediante a identificação do requerente e das características do prédio. https://www.predialonline.pt/PredialOnline/FRM001RPOLCP_input.action Disponível e acedido no dia 20/09/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

- A área e os elementos que compõem o prédio;
- E a situação matricial referida através a identificação do seu artigo de matriz podendo ser definitivo, provisório ou omissivo⁴².

Os atos de registos efetuados sobre o prédio são denominados por inscrições e encontram-se mencionados após a descrição por ordem de apresentação. As inscrições definem a situação jurídica do prédio, apresentam o facto inscrito e a identificação dos sujeitos ativos e passivos⁴³. As inscrições são ordenadas pela data constante da apresentação dos documentos para registo⁴⁴.

6.2.3 Anúncio do Direito legal de Preferência

Para efeitos do direito legal de preferência estabelecido no Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, é necessário verificar se o imóvel se encontra num local onde uma entidade pública pode exercer o direito legal de preferência. Para averiguar esta situação, pode-se consultar a página da câmara municipal sobre o estado do bem imóvel ou dirigir-se aos serviços estabelecidos na própria câmara para este efeito. Caso o imóvel se localize numa área abrangida, é necessário efetuar um anúncio no sítio online do Casa Pronta⁴⁵. Após publicação do anúncio, as entidades públicas dispõem de um prazo de dez dias para exercer o seu direito. Durante a celebração do contrato de compra e venda do prédio sujeito ao direito legal de preferência, é necessário exibir o anúncio criado para o efeito com referência ao seu número.

6.2.4 Outros Documentos Exibidos

No âmbito do prédio urbano, com base no artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro, o alvará da licença de construção e o alvará da licença de utilização, não carecem de exibição. No entanto, o profissional deve informar que o imóvel pode não

⁴² Alíneas do artigo 82.º n.º 1 do CRP.

⁴³ Artigos 91.º n.º 1 e 93.º n.º 1 e 2 do CRP.

⁴⁴ Artigos 60.º n.º 1 e 77.º do CRP.

⁴⁵ <https://www.casapronta.pt/CasaPronta/preferencias/PrePasso1.jsp> Disponível e acedido no dia 12/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

dispor destes títulos urbanísticos. Acresce o artigo 21.º deste Decreto-Lei, que todas as referências legais se entendem como efetuadas no momento do pagamento das taxas legais.

O Decreto-Lei referido revoga também através o seu artigo 24.º, a obrigação de entrega da ficha técnica de habitação consagrada e criada pelo artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março.

Adita ainda aos prédios urbanos, a obrigação de entrega de um certificado energético pelo proprietário de acordo com o Decreto-Lei n.º 101-D/2020 de 7 de dezembro. Este Decreto-Lei estabelece no artigo 18.º a obrigação de entrega de um certificado energético no momento da venda pelo proprietário do prédio aos compradores.

Por fim, de acordo com a Lei n.º 78/2017, de 17 de agosto que cria o regime jurídico do sistema de informação cadastral simplificado, caso esteja a ser titulado um ato relativo a um prédio rústico ou misto, deve ser efetuado a representação gráfica georreferenciada do prédio. Este ato efetua-se num Balcão Único do Prédio e tem como objetivo aumentar o conhecimento do território nacional e proteger o comércio destes imóveis. No sentido de promover o registo, estabelece a Lei n.º 65/2019 de 23 de agosto no artigo 14.º a gratuidade de certos atos pela apresentação da representação geográfica georreferenciada.

6.3 Redação do Documento Particular

De acordo com a análise realizada sobre os documentos particulares em que as partes pretendem a sua autenticação, é necessário elaborar um contrato de compra e venda de um bem imóvel que reflita a vontade negocial dos contraentes e apresentar o mesmo para autenticação junto de um solicitador, ou de uma entidade competente para o ato.

Contudo, é preferível que o documento seja elaborado por um profissional da área, garantindo assim o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis a este tipo de contratos. Principalmente quando o contrato em questão está sujeito a registo, uma vez que as partes não apresentam conhecimentos suficientes, tanto a nível jurídico como formal, para a elaboração do documento. Portanto, ao recorrer a um solicitador ou outra entidade

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

autenticadora para preparar uma minuta do contrato de compra e venda, as partes salvaguardam os seus interesses e garantem que o acordo respeita todas as exigências legais, evitando eventuais vícios formais que possam comprometer a validade do negócio jurídico.

O documento particular deve ser elaborado de forma a espelhar fielmente os termos do contrato, utilizando uma linguagem clara e precisa que não permita interpretações ambíguas. A redação deve ser conduzida no presente do indicativo e estruturada na terceira pessoa, assegurando a objetividade e a neutralidade necessárias. Neste sentido, o documento não pode prever abreviaturas fora das previstas no artigo 40.º n.º 3 do CN e é necessário ressaltar expressamente escritas sobre rasuras ou entrelinhadas (artigo 41.º n.º 1 do CN).

Durante a sua elaboração, o documento particular deve conter:

- A data seguida da identificação completa dos outorgantes e dos seus representantes, caso existam;
- As cláusulas que definem o negócio jurídico, cujas devem ser apresentadas de forma estruturada e clara, devendo incluir sempre que necessário, as referências obrigatórias para efeitos de registo, como a identificação da descrição e inscrição do imóvel e o valor atribuído aos bens;
- Referência a documentos inerentes ao contrato;
- A declaração de aceitação do contrato em conformidade com a vontade das partes, assinada e rubricada pelos outorgantes.

Concluído o documento particular objeto do contrato que as partes pretendem celebrar, é necessário elaborar o termo de autenticação.

6.4 Termo de Autenticação

Conforme analisado anteriormente, com base no Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março, que no seu artigo 38.º atribui competência ao solicitador para autenticar

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

documentos particulares, estes documentos têm de ser redigidos nas disposições previstas no CN.

Neste ato, o solicitador deve atender aos formalismos aplicáveis para elaboração de um instrumento notarial em conjugação com as declarações, advertências, menções e juntar e identificar os documentos instrutórios exigidos por lei para o contrato. Com base no artigo 36.º n.º 4 do CN, o termo de autenticação é lavrado no próprio documento particular ou numa folha anexa.

O artigo 151.º do CN apresenta os requisitos comuns à elaboração do termo de autenticação. A entidade autenticadora deve apresentar no termo uma declaração das partes como leram o documento ou que estão perfeitamente inteiradas do seu conteúdo pelo que exprimindo a sua vontade o assinaram. Se o termo apresentar emendas, entrelinhas, rasuras ou traços, têm de ser ressalvados. Por fim, tem de satisfazer as exigências dispostas nas alíneas a) a n) do artigo 46.º n.º 1 do CN.

Em primeiro lugar, indica-se o dia, mês, ano e o lugar em que foi lavrado ou assinado.⁴⁶

Apresenta-se brevemente o nome do profissional encarregado da elaboração do documento, mencionando em que qualidade elabora o termo e a legislação que lhe atribui competência para o ato. Caso o ato seja efetuado fora do seu escritório, deve indicar o escritório a que pertence.⁴⁷

Segue-se a identificação completa dos outorgantes e, se aplicável, dos seus representados, mencionando o nome completo, estado civil, naturalidade e residência habitual. No caso de sociedades ou outras pessoas coletivas, acrescentam-se a denominação, sede e o número de identificação de pessoa coletiva⁴⁸. Deve também ser indicado o meio utilizado para a verificação da identidade dos outorgantes, bem como as

⁴⁶ Artigo 46.º n.º 1 alínea a).

⁴⁷ Artigo 46.º n.º 1 alínea b).

⁴⁸ Artigo 46.º n.º 1 alínea c).

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

procurações que comprovam a qualidade de procurador ou representante e atribuem os poderes necessários para a prática do ato⁴⁹.

Seguidamente, é necessário identificar todos os documentos arquivados e, no caso de um imposto, indicar o respetivo número (Documento único de Cobrança do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas e do Imposto do Selo), data e repartição emissora⁵⁰. Os documentos exibidos indicam a sua natureza, a data de emissão e a entidade, tratando-se de certidões de registo, é essencial identificar o código de acesso⁵¹. Se durante a elaboração do documento, foi necessária a intervenção de um perito, abonador, intérprete, testemunha ou leitor, estes têm de ser identificados através o seu nome completo, estado civil e residência habitual em conjunto com a menção do juramento ou compromisso de honra a que se vinculam e a razão da necessidade da sua intervenção⁵². Por outro lado, se for necessária a intervenção de um intérprete devido ao facto de um dos outorgantes não compreender a língua portuguesa, ser surdo ou mudo é feita uma declaração que os requisitos formais derivadas destas situações foram cumpridos⁵³.

Indica-se no termo, uma menção que o documento elaborado foi lido, ou que a sua leitura, assim como a explicação do contrato celebrado, foi dispensada pelos intervenientes⁵⁴. Os outorgantes que não assinam devem ser identificados, declarando-se que não o fizeram devido a não saberem assinar ou por impossibilidade de a realizar⁵⁵. Os restantes outorgantes e intervenientes devem assinar o termo no final, sendo a última assinatura a do profissional responsável^{56 57}.

⁴⁹ Artigo 46.º n.º 1 alíneas d) e e).

⁵⁰ Artigo 46.º n.º 1 alínea f).

⁵¹ Artigo 46.º n.º 1 alínea g).

⁵² Artigo 46.º n.º 1 alíneas h) e i).

⁵³ Artigo 46.º n.º 1 alínea j).

⁵⁴ Artigo 46.º n.º 1 alínea l).

⁵⁵ Artigo 46.º n.º 1 alínea m).

⁵⁶ Artigo 46.º n.º 1 alínea n).

⁵⁷ Parecer do Instituto dos Registos e do Notariado, P.º n.º R. P. 19/2018 STJSR-CC, homologado em 2 de maio de 2018.

<https://irm.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Pr>

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

No que respeita ao rogo, deve constar do termo, o nome completo, a naturalidade, o estado civil e a residência do rogado, indicando expressamente que autorizou o rogante a assinar o documento em seu nome para efeitos de autenticação.

Os outorgantes devem também declarar no termo se o negócio titulado foi objeto de intervenção de mediador imobiliário. De acordo com a Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, refere no artigo 40.º a obrigação dessa menção relativamente a negócios sobre bens imóveis. No caso em que o ocorreu intervenção de mediador imobiliário, o n.º 1 do artigo 40.º refere que é necessário indicar da respetiva denominação social e número de licença ou registo junto do InCI⁵⁸. O profissional que elabora um ato abrangido pela referida lei, deve advertir das consequências penais referidas no n.º 3 do artigo 40.º caso os outorgantes omitam a participação de um mediador imobiliário.

Por fim, para efeitos da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, é necessário identificar o meio de pagamento, assim como a data em que foi efetuado o pagamento. A Lei referida apresenta para este efeito alterações nos artigos 47.º n.º 5 e 6 do CN e 44.º n.º 1 alínea g) do CRP.

6.5 Liquidação dos impostos

A compra e venda de um prédio pressupõe a liquidação e dois impostos, o Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo (IS).

Iniciando pelo IMT, este imposto é devido com base no artigo 2.º n.º 1 do Código do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (CIMT). Este artigo estabelece a incidência do imposto sobre a transmissão a título oneroso do direito de propriedade sobre bens imóveis localizados no território português⁵⁹. O artigo 12.º n.º 1 do CIMT menciona que o imposto incide sobre o valor constante do contrato, portanto o

[edial%20Casa%20Pronta/2018/23_CC_2018-RP19-2018_STJ_CC.pdf?ver=2019-06-11-095157-537](#)

Disponível e acedido no dia 29/10/2024.

⁵⁸ “Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 232/2015, de 13 de outubro, o Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI, I.P.) passou a designar-se Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P. (IMPIC, I.P.)” <https://www.impic.pt/impic/pt-pt/noticias/impic-sucede-ao-inci>
Disponível e acedido no dia 18/10/2024.

⁵⁹ FERREIRINHA, Fernando Neto, op. cit. p. 424.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

preço acordado pelas partes, ou sobre o valor patrimonial tributário do imóvel consoante qual dos dois valores for o maior. As taxas do IMT encontram-se estabelecidas no artigo 17.º do CIMT e variam consoante se trate de uma aquisição de um prédio rústico ou se trate de um prédio urbano ou fração autónoma, destinada ou não exclusivamente para habitação própria e permanente.

Quanto ao IS, com base no artigo 1.º n.º 1 do Código do Imposto do Selo (CIS), o imposto incide nos atos previstos na Tabela Geral do Imposto do Selo. A Tabela Geral estabelece no ponto 1.1 que a aquisição onerosa de um imóvel está sujeita ao pagamento do selo no valor de 0,8% sobre o valor do ato⁶⁰. O artigo 9.º do CIS refere que o valor considerado para aplicação desta taxa segue as regras de incidência do CIMT, ou seja, considera-se o valor constante do contrato ou o valor patrimonial tributário do imóvel consoante o de maior valor.

Portanto num documento particular de compra e venda de um imóvel, os prazos de pagamento dos dois impostos regem-se pelas regras dispostas no artigo 36.º n.º 1 do CIMT. A aplicação do CIMT relativamente ao prazo de pagamento do IS encontra-se regulada no artigo 23.º n.º 4.º do CIS. Os pagamentos dos impostos devem ser efetuados no próprio dia da liquidação ou no primeiro dia útil seguinte. A liquidação precede o ato, de acordo com o artigo 22.º n.º 1 do CIMT.

6.6 Registo Online dos Atos dos Solicitadores 2.0

O termo de autenticação é assinado pelas partes envolvidas no negócio e o solicitador deve registar o ato no sítio online de registo online dos atos dos solicitadores 2.0⁶¹. Esta plataforma abreviada por ROAS 2.0 lançada em 2017⁶², foi criada para cumprir determinadas obrigações legais na prática de atos pelos solicitadores.

A obrigação de registo numa plataforma exclusiva dos atos dos solicitadores surge com o artigo 38.º n.º 3 do mencionado Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março,

⁶⁰ FERREIRINHA, Fernando Neto, op. cit. p. 423.

⁶¹ <https://osae.pt/pt/pag/OSAE/ROAS-2-Actos-Online/1/1/1/721> Disponível e acedido no dia 23/10/2024.

⁶² A plataforma foi modernizada e disponibilizada em setembro de 2017 designada por ROAS 2.0.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

determinando que a validade dos atos referentes aos reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, das autenticações de documentos particulares e da certificação, ou realização e certificação, de traduções de documentos efetuados pelos solicitadores depende de registo informático na plataforma desenvolvida.

Este registo dos atos realizados pelos solicitadores, assim como por outras entidades mencionadas no artigo, deve ser regulamentado por Portaria do Ministério da Justiça. Assim, surge a Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de junho que apresenta no seu artigo 2.º n.º 1 alínea b) a competência da OSAE para o desenvolvimento de uma plataforma para depositar os atos praticados pelos seus associados.

O registo no ROAS 2.0 deve contemplar os elementos apresentados no artigo 4.º da Portaria identificando, a natureza e espécie do ato, os interessados através o nome completo e o número do documento de identificação ou número de identificação fiscal, a identificação do solicitador, a data de execução do ato e por fim, o número da vinheta aposta ao documento. Registado o ato, o sistema atribui um número de identificação ao ato que deve ser transcrito no documento que se pretende registar.

6.7 Depósito do ato

As formalidades legais cumpridas e concluído o ato, é necessário efetuar o depósito do ato conjuntamente com os documentos que o instruem para efeitos de registo predial. O depósito é efetuado na plataforma do sítio registo online predial⁶³.

A obrigação surge com o mencionado Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, que determina no seu artigo 24 n.º 2 que a validade da autenticação dos documentos particulares que titulam atos sujeitos a registo predial depende de depósito eletrónico.

Para estabelecer o funcionamento deste depósito, o n.º 3 do artigo 24 refere a necessidade de publicação de uma Portaria pelo membro do Governo responsável pela área da justiça.

⁶³ <https://www.predialonline.pt/PredialOnline/> Disponível e acedido no dia 23/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Deste modo, a Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro estabelece o processo aplicável ao depósito eletrónico de DPAs. O prazo para depósito encontra-se estabelecido no artigo 7.º da Portaria e refere que o ato deve ser depositado no dia em que se realiza a autenticação do documento particular, ou nas 48 horas seguintes caso ocorram dificuldades de carácter técnico respeitantes ao funcionamento da plataforma eletrónica⁶⁴

Para efetuar o depósito, a entidade autenticadora, no caso o solicitador, deve digitalizar o DPA e todos os documentos instrutórios de arquivo obrigatório e proceder ao depósito no sítio referido do registo predial online. Os documentos devem ser depositados de acordo com a sua natureza selecionada durante o preenchimento do formulário no sítio.

Uma vez completado o depósito, é disponibilizado um comprovativo de depósito, de acordo com o artigo 12.º n.º 1 da Portaria que apresenta a identificação, da entidade autenticadora, da data e hora do depósito, do documento depositado e de um código atribuído ao documento. Este comprovativo é enviado por correio eletrónico automaticamente após o pagamento da respetiva quantia à entidade autenticadora. O documento pode ser visualizado por consulta do depósito no sítio do registo predial online através o código de identificação do documento⁶⁴.

6.8 Arquivo do DPA

Os DPAs devem ser arquivados de acordo com o Regulamento n.º 328/2017, de 20 de junho. A obrigação de arquivar o DPA decorre dos artigos 24.º n.º 6 do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho e 4.º n.º 1 da Portaria 1535/2008, de 30 de dezembro.

O regulamento apresenta disposições específicas para cumprir a obrigação de arquivo. Apresenta o dever do associado assegurar o arquivo de acordo com o artigo 3.º

⁶⁴ Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 1397/18.1T8VCT.G1, de 23 de maio de 2024 relatado por Maria dos Anjos Nogueira. <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6d5d5293098a136780258b33002fce15?OpenDocument> Disponível e acedido a 20/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

e estabelece em específico as regras a cumprir relativamente ao solicitador no Capítulo III.

Assim, o artigo 7.º n.º 1 do Regulamento refere que os documentos cujo arquivo seja legalmente exigível deve ser mantido em suporte físico, nomeadamente os DPAs ou de importância similar, assim como todos os documentos que os instruem e foram depositados. Acrescem ainda os documentos submetidos eletronicamente em atos de registo quando originais.

Refere ainda o n.º 2 do mesmo artigo que deve ser mantido em arquivo físico autónomo por ordem cronológica os documentos originais a seguir identificados:

“a) Os termos de autenticação e respetivos documentos particulares bem como os que os instruem e que por disposição legal devam ficar arquivados;

b) Os autos de constatação;

c) Os documentos anexos aos autos de levantamento de Geopredial;

d) Os documentos depositados como originais e de que não exista cópia em arquivo público cuja guarda lhes tenha sido entregue;

e) Outros documentos originais que não tenham sido entregues pelo associado ao cliente ou outro interessado.”

Por fim, para manter a organização do arquivo físico, o solicitador deve, nos termos do n.º 3 do artigo referido do Regulamento, apresentar uma listagem em suporte eletrónico com o objetivo de localizar os documentos referidos. Esta listagem deve apresentar a data do ato, os intervenientes como também a indicação da localização do respetivo ato em suporte físico.

Quanta à forma que o arquivo deve seguir, a legislação referida não apresenta um modelo específico quanto ao arquivo dos DPA. Limite-se apenas a referir que o arquivo deve ser organizado de acordo com a temporalidade dos atos como referido anteriormente. No entanto, verificam-se para promover a segurança jurídica dos atos do solicitador, a aplicação das regras contidas no CN, dado que se aplicam as suas disposições com base no artigo 24 n.º 1 do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Assim defende DEFIM COSTA, que “esta mesma segurança deve ser mantida no que ao arquivo diz respeito, razão pela qual nos parece, salvo melhor opção, ser de aplicar as regras do artigo 16.º, alínea c) do CN”⁶⁵.

Portanto, o solicitador deve apresentar o seu arquivo em livros pela ordem da data do depósito no registo predial, em que deve constar um termo de abertura e um termo de encerramento, com um mínimo de cem folhas até um máximo de cento e cinquenta folhas⁶⁶.

Quanto aos documentos que instruem o DPA e que constem de obrigatoriedade de arquivo, são organizados de acordo com as regras versadas nos artigos 28.º e 29.º do CN, relativos à organização do maço e da numeração dos mesmos.

⁶⁵ COSTA, Delfim, Documento Particular Autenticado, Problemática do seu Arquivo, Rei dos Livros, 1ª Edição, 2024, p. 146.

⁶⁶ FERREIRINHA, Fernando Neto, op. cit. p. 79.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Conclusão

O estágio curricular realizado no âmbito deste mestrado permitiu analisar o processo de elaboração de um documento particular autenticado de compra e venda sobre bens imóveis. Este tipo de documento é composto pelo contrato que as partes pretendem celebrar mediante a apresentação dos documentos necessários para o ato, cuja validade depende de autenticação.

Os solicitadores, tal como as outras entidades referidas, apresentam competência para atos de autenticação. A competência para autenticar documentos decorre do Decreto-Lei 76-A/2006, de 29 de março, que enquadra a prática destes atos. O Decreto-Lei 116/2008, de 4 de julho pormenoriza esta competência, introduzindo alterações no sistema jurídico português, no sentido de uniformizar a legislação referente à admissão formal do recurso ao DPA para atos que titulem imóveis. No exercício das suas funções como entidade autenticadora, o solicitador deve registar os atos praticados através da plataforma ROAS 2.0, estabelecida para esse efeito.

A compra e venda de um bem imóvel acarreta os seus efeitos translativos mediante o cumprimento das obrigações do comprador e do vendedor, consistindo, respetivamente, no pagamento do preço e na entrega da posse do bem. Em Portugal, vigorando o sistema do título, a constituição de direitos reais ou a transferência de propriedade, dá-se por mero efeito do contrato. Este tipo de contrato pode ser formalizado através DPA que deve ser registado por via de depósito perante o sítio registo online predial⁶⁷.

Rematando, através dos seus princípios, o sistema de registo predial contribui para a segurança dos negócios jurídicos sobre imóveis, promovendo a transparência e a informação predial. O registo predial oferece informações essenciais para compreender a situação jurídica dos prédios rústicos, urbanos ou mistos, permitindo às partes certificarem-se da sua legitimidade para realizar uma compra e venda, bem como da

⁶⁷ <https://www.predialonline.pt/PredialOnline/> Disponível e acedido no dia 23/10/2024.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

conformidade do imóvel com os requisitos legais e do cumprimento dos direitos envolvidos.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Referências Bibliográficas

ALMEIDA, Carlos Ferreira de, Contratos I, Conceito. Fontes. Formação, Coimbra, Almedina, 7ª Edição, 2023.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de, Publicidade e Teoria dos Registos, Coimbra, Almedina, 1966.

COSTA, Delfim, Documento Particular Autenticado, Problemática do seu Arquivo, Rei dos Livros, 1ª Edição, 2024.

COSTA, Miguel Ângelo, Revista Sollicitare, Edição n.º 33, p. 52-53, <https://osae.pt/pt/artigo/revista-sollicitare/1/1/6/271> Disponível e acedido no dia 12/07/2024.

FERREIRINHA, Fernando Neto, A Função Notarial dos Advogados e dos Solicitadores, Coimbra, Almedina, 2ª Edição, 2020.

FERREIRINHA, Fernando Neto, Manual de Direito Notarial, Teoria e Prática, Coimbra, Almedina, 2ª Edição, 2024.

GALHARDAS, PAULA ISABEL, Instituto dos Registos e Notariado –Registo Predial Online, <https://www.oa.pt/upl/%7Be9c12662-0559-4bff-9906-298b1b36d206%7D.pdf> Disponível e Acedido a 23/10/2024.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, TEMAS DE REGISTOS E DE NOTARIADO, Coimbra, Almedina, 2010, <https://repositorio.upt.pt/server/api/core/bitstreams/11fb0848-bbbc-4c6e-a39c-ad71f79b363d/content> Disponível e acedido no dia 25/10/2024.

<https://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/download/TabelaFreguesias.pdf> Disponível e acedido no dia 20/09/2024.

https://www.predialonline.pt/PredialOnline/FRM001RPOLCP_input.action Disponível e acedido no dia 20/09/2024.

LEITÃO, Luís Manuel Teles. Direito das Obrigações. Volume III, contratos em especial, Coimbra, Almedina, 14ª edição, 2022.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, Código Civil Anotado, Volume I, Coimbra, Coimbra Editora, 2.^a Edição.

LIMA, Pires de, e VARELA, Antunes, Código Civil Anotado, Volume II. Coimbra, Coimbra Editora, 2.^a Edição.

MARTINEZ, Pedro Romano, Direito das Obrigações (parte especial) Contratos, Coimbra, Almedina, 2.^a Edição, 2018.

Resumo histórico da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução, <https://osae.pt/pt/pag/OSAE/resumo-historico/1/1/1/88> Disponível e acedido no dia 12/07/2024.

VENTURA, Raul, O Contrato de Compra e Venda no Código Civil, Efeitos Essenciais o contrato de compra e venda: A Transmissão da Propriedade da Coisa ou Titularidade do Direito; A Obrigação de Entregar a Coisa, <https://portal.oa.pt/upl/%7B9a5f3782-35b8-4b6f-9401-b710bf33f2fb%7D.pdf>, Disponível e acedido no dia 11/10/2024, p.619.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 08B1345, de 3 de julho de 2008 relatado por Santos Bernardino.
<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8a1c034201b109528025747b003c98e3?OpenDocument&Highlight=0,08B1345> Disponível e acedido a 25/10/2024.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 19343/19.3T8PRT.P1.S1, de 25 de janeiro de 2024 relatado por Nuno Ataíde das Neves.
<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/36d30bad8f8d779280258aaf00625a80?OpenDocument> Disponível e acedido a 10/10/2024.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 2916/06.1TACB.C1.S1, de 6 de dezembro de 2011 relatado por Gregório da Silva Jesus.
<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/250340937b8d9a9f8025795f0055c0cd?OpenDocument> Disponível e acedido a 11/10/2024.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 100/22.6T8MDR-C.G1, de 12 de outubro de 2023 relatado por Maria João Matos.
<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/32cb879eddb9373780258a54003d5295?OpenDocument> Disponível e acedido a 12/10/2024.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 1397/18.1T8VCT.G1, de 23 de maio de 2024 relatado por Maria dos Anjos Nogueira.
<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/6d5d5293098a136780258b33002fce15?OpenDocument> Disponível e acedido a 20/10/2024.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º 181097/12.6Y1PRT.G1, de 24 de setembro de 2015 relatado por Helena Melo.
<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/2b1df6ccad80895780257f1400586216?OpenDocument> Disponível e acedido no dia 10/10/2024.

Parecer do Instituto dos Registos e do Notariado, P.º n.º R.P. 19/2018 STJSR-CC, homologado em 2 de maio de 2018.

Relatório de Estágio sobre o Documento Particular Autenticado de Compra e Venda de Bens Imóveis

https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2018/23_CC_2018-RP19-2018_STJ_CC.pdf?ver=2019-06-11-095157-537 Disponível e acedido no dia 29/10/2024.