Titulação de negócios jurídicos por documento particular autenticado

LUÍS RIBEIRO*
ISCET

Na autenticação dos documentos particulares por solicitadores e advogados, há especiais cuidados a observar. Desde logo, a sujeição a uma validação electrónica que comprove a qualidade do autenticador.

VALIDAÇÃO DOS ACTOS

Por imposição do n.º 3 do artigo 38.º do DL 76-A/2006, de 29 de Março, os documentos particulares autenticados, tal como reconhecimento de assinaturas, certificações e traduções certificadas, quando efectuadas por solicitadores e advogados, devem ser validados mediante um registo eletrónico, em termos a definir por Portaria.

A Portaria 657-B/2006, de 29/6, veio regulamentar esse registo, tendo a Câmara dos Solicitadores criado a plataforma ROAS (registo On Line dos Actos dos Solicitadores).

O registo do acto praticado obriga ao cumprimento do regulamento respectivo, exigindo um número de selo de validação (vinheta), e gerando, automaticamente, um número de documento que deve ser mencionado no acto, por forma a permitir a verificação, pelas entidades destinatárias, que o acto foi praticado por pessoa com competência para o efeito.

Sendo o destino do original a devolução às partes, torna-se obrigatório que a conta seja lançada no próprio documento, nos termos do artigo 194.º do Código do Notariado.

A VALIDAÇÃO DOS ACTOS QUE ENVOLVAM TRANSMISSÃO OU ONERAÇÃO DE IMÓVEIS

Com a aprovação e entrada em vigor do DL 116/2008 de 4 de Julho, passou a ser possível titular actos que envolvam oneração ou alienação de imóveis ou de direitos sobre imóveis, dando ao documento particular autenticado uma dimensão e alcance diferentes.

Desde logo, cria a obrigatoriedade do arquivo em suporte físico, quer do documento particular autenticado quer dos documentos instrutórios, estabelecendo, igualmente, novas regras de validação electrónica, substituindo o simples registo atrás referido, pelo Depósito Electrónico, acessível através de um código de identificação pelo sítio *predialonline*.

A regulamentação desse depósito coube à Portaria 1535/2008 de 30 de Dezembro, que impõe que o depósito seja feito no próprio dia da autenticação e substitui o registo electrónico referido anteriormente.

ACTOS QUE ENVOLVAM TRANSMISSÃO OU ONERAÇÃO DE IMÓVEIS

A autenticação de documentos particulares que envolvam a transmissão ou oneração de imóveis exige requisitos adicionais e cuidados especiais, no que toca ao cumprimento das normas exigidas, quer pelo Código do Notariado, quer por Legislação avulsa.

Cabe ao autenticador a verificação do cumprimento de todas as regras exigíveis e o aperfeiçoamento dos contratos, no que a isso diga respeito.

Ao contrário do instrumento público (lavrado pelo Notário, em que o contrato recebe uma determinada formalidade e forma), o carácter solene é dado no termo de autenticação, em que o titulador intervém, (de forma equidistante das partes), validando a declaração de vontade negocial, contida no documento particular em que não intervém, nem deve intervir.

É na autenticação que se devem cumprir os requisitos formais (que o contrato elaborado pelas partes pode

* lribeiro@iscet.pt.

nem referir) mencionando todos os elementos necessários para que o mesmo cumpra o Princípio Informador da Legalidade exigido, tanto na titulação como no momento do Registo.

É, pois, ao solicitador ou ao advogado que elabora o termo de autenticação, a quem se exige a verificação e o cumprimento de todas essas formalidades legais, ficando o mesmo ainda obrigado a promover o registo, dos factos a ele sujeitos, quando obrigatórios.

ESTRUTURA E CONTEÚDO DO TERMO DE AUTENTICAÇÃO

O termo de autenticação deve obedecer à solenidade e formalidade atrás referida, como se de uma escritura pública se tratasse. Assim, deve seguir uma estrutura semelhante, cumprindo, tanto as regras de escrita, como os requisitos formais, exigidos para os instrumentos Notariais.

Desde logo, o termo deve conter:

- A data e o lugar onde foi lavrado, e a identificação do profissional que efectua a autenticação;
- A identificação das partes e outros intervenientes, a forma como o autenticador verificou a sua identidade e, sendo caso disso, a qualidade em que intervêm, mencionando os números dos documentos e arquivando as procurações e documentos que não constem em arquivo público, como documento instrutório. Na identificação das partes deve ser igualmente incluída a sua identificação fiscal;
- A declaração expressa de que o conteúdo do documento está de acordo com a vontade das partes;
- A menção de ter sido feita a leitura e a explicação do conteúdo, quer do documento, quer do termo, a todos intervenientes, na sua presença;
- As referências à impossibilidade de algum outorgante não poder ou não saber assinar, intervenção de intérpretes, abonadores, testemunhas, etc. e o cumprimento das formalidades exigidas, quanto a estes.

Após o cumprimento destas formalidades, impostas pelos artigos 43.º e 46.º a 49.º do Código do Notariado, devem ser feitas as verificações impostas ao titulador, mencionando no termo as inscrições e descrições dos prédios, e a forma como as mesmas foram comprovadas (art.º 54.º CN), a situação matricial e o valor patrimonial (art.ºs 57.º e 63.º) e, quando exigíveis, a exibição de licença de utilização (DL 281/99), de ficha técnica de habitação (DL 68/2004), de certificação energética (DL 118/2013 e respectivas alterações), bem como os números, valor pago e data dos documentos únicos de cobrança de IMT e Imposto de Selo, que devem ser arquivados, nos actos sujeitos aqueles impostos.

Estas menções constituem uma "parte íntima" do documento particular autenticado, que apenas diz respeito ao titulador e que podem, ou não, estar referidas no próprio contrato, como atrás se referiu.

A assinatura do profissional, após a das partes, encerra a autenticação, devendo o documento particular autenticado ser numerado em todas as folhas, sendo rubricadas aquelas que não contenham as assinaturas dos intervenientes.

ACTOS QUE PODEM SER TITULADOS POR DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO

São muitos os actos e negócios jurídicos que podem ser titulados por documento particular autenticado;

Desses e para além de todos os outros para os quais a Lei exige forma inferior, destacamos:

- A Nomeação ou designação de tutor – artigo 143.º do Código Civil (CC);
- A eficácia real da promessa – artigo 413.º CC;
- A cessão de créditos hipotecários e a consignação voluntária e fiança que incidam sobre imóveis – 578.º e 660.º CC;
- A constituição e modificação de hipoteca – artigo 714.º CC s;
- A quitação e a impossibilidade de restituição – artigos 787.º e 789.º CC;
- A compra e venda de imóveis – artigo 875.º CC e todos os negócios jurídicos onerosos que devam seguir a mesma forma nos termos do artigo 939.º CC;
- A resolução dos contratos relativos a imóveis – artigo 909.º CC;

- A doação de imóveis – artigo 947.º CC;
- O contrato de mútuo de valor superior a 25.000€ – artigo 1143.º CC;
- O estabelecimento de rendas perpétuas e vitalícias – artigos 1232.º e 1239.º CC;
- A transacção – artigo 1250.º CC;
- A constituição e modificação da propriedade horizontal – artigo 1419.º CC;
- A autorização para continuação do uso do nome de ex-cônjuge – artigo 1677-B CC;
- O assentimento da perfilhação – artigo 1857.º CC;
- A designação de tutor para filho menor – artigo 1928.º CC;
- A Alienação de herança ou de quinhão hereditário – artigo 2126.º CC;
- O repúdio de herança – artigo 2063.º CC ou de legado artigo 2269.º CC;
- A dispensa da colação se a doação tiver sido feita por documento particular autenticado – artigo 2113.º CC;
- A partilha – artigo 2101.º CC – e a divisão de coisa comum – artigo 1413.º CC.