

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO**Parecer do Conselho Consultivo**

Processo

Data do documento

Relator

RP 24/2017 STJSR-CC

26 de maio de 2017

Luís Martins

DESCRIPTOR

Gestão de negócios - Gestão representativa - Representação sem poderes -
Ratificação - Ratificação tácita Transmissão por morte - Data de homologação:
26-05-2017

SUMÁRIO

Escritura de compra e venda outorgada por gestor de negócios, em nome do
comprador - Falta de

TEXTO INTEGRAL

1. Pela Ap. 3... de 6 de janeiro de 2017 foi registada provisoriamente por
dúvidas a aquisição do prédio descrito sob o nº 4844/20170106 da freguesia de
S..., a favor de Joaquim C..., por partilha das heranças de José C..... e
mulher, Maria A..... O fundamento da provisoriedade por dúvidas foi a
circunstância de 1/3 do prédio se encontrar registado a favor de Carlos B...,
no âmbito da exigência de cumprimento do princípio do trato sucessivo (art.
34º/4 do Código de Registo Predial). O registo fora pedido pelo ora recorrente.
1.1. Visando obter a definitividade daquele registo de aquisição, o mesmo
apresentante pediu, no dia 20 de janeiro de 2017 (Ap.s ..04 e ...05), a aquisição

do prédio a favor de José C..., casado com Maria A.... e a remoção de dúvidas daquele registo de aquisição. O primeiro dos pedidos foi instruído com escritura de compra e venda de 12 de novembro de 1970, lavrada no Cartório Notarial de, na qual o segundo outorgante interveio na qualidade de gestor de negócios do

dito José C..., a comprar o prédio ao referido Carlos B..., e mulher, Izilda B..., a José F.... e mulher, Júlia F....., e a Alzira B..., separada judicialmente de pessoas e bens. 2. O registo da Ap. ..04 foi lavrado provisoriamente por natureza nos termos do artigo 92º/1/f) do Código de Registo Predial e, embora a lei o não prescreva, a qualificação foi consignada em despacho, no qual se invocou também o disposto art. 268º do Código Civil e se referiu que não foi apresentada prova da ratificação da compra e venda por parte do gestido.

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa
Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950
500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

1/6

O registo da Ap. ..05 foi consequentemente recusado, «nos termos dos artigos 68º e 69º nº 2 do Código de Registo Predial, uma vez que, pela sua natureza(averbamento) não pode ser feito como provisório por dúvidas». 3. Pela Ap. ..11 de 2017/03/06 interpôs o apresentante a presente impugnação, com expressa indicação de que o respetivo objeto é constituído por ambas as referidas qualificações , sem embargo de, dada a relação existente entre ambas¹, as alegações, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos, se referirem diretamente à primeira e reflexamente à segunda, alegações essas que, muito sinteticamente, se traduzem, por um lado, na afirmação de que, não tendo o gestido ratificado a compra do prédio e tendo entretanto falecido, podem os respetivos herdeiros fazê-lo, expressa ou tacitamente e, por outro, na afirmação de que a inclusão do prédio na relação

de bens apresentada no inventário, no qual o mesmo foi objeto de adjudicação, judicialmente homologada, corresponde a uma ratificação tácita da compra efetuada em nome do gestido. 4. Em cumprimento do disposto no art. 142º-A/1 do Código de Registo Predial, proferiu a recorrido o respetivo despacho, cujos termos – de sustentação de ambas as decisões - aqui se dão por integralmente reproduzidos, defendendo, em síntese, que «a declaração (ratificação) é um ato pessoal e, como tal, tem de ser prestada pelo gestido e não pelos seus herdeiros, que não podem substituir-se-lhe na manifestação de uma vontade privada». Saneamento - O processo é o próprio, as partes legítimas, o recurso tempestivo e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito. Pronúncia: a posição deste Conselho vai expressa na seguinte

Deliberação2

1

Supomos que terá sido a existência desta relação que terá levado a recorrida a anotar a interposição de recurso apenas quanto à primeira das decisões. Ora, não há dúvida que também a impugnação da recusa de remoção de dúvidas deve ser objeto de anotação, havendo, assim, que suprir a omissão. 2

Reportar-se-ão ao Código Civil (CC) todas as disposições legais que daqui em diante indicarmos sem menção do diploma a que pertençam.

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa
Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950
500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

2/6

1. Ocorrendo o óbito do titular do direito à ratificação de contrato de compra e venda celebrado por gestor de negócios, em seu nome e na qualidade de comprador3 4, e perante a inexistência de previsão legal própria relativa à

(in)transmissibilidade desse direito⁵, a resposta à questão de saber se esse direito se extinguiu ou foi objeto da sucessão terá que ser a que resultar da combinação do regime vigente em matéria sucessória, constante dos artigos 2024^º e 2025^º⁶, com a natureza do contrato em causa.

3

Encontramo-nos perante um caso da chamada gestão representativa (art. 471^º), pois que o segundo outorgante interveio a comprar em nome do inventariado José ... C.... (dominus negotii), o que determina a aplicação do disposto no art. 268^º , ou seja, que o contrato de compra e venda do prédio só poderá ser tido por eficaz em relação àquele dono do negócio mediante prova da respetiva ratificação. Quanto à vinculação da outra parte (os vendedores) veja-se como “à mesma” se refere Heinrich Ewald Hörster, in A Parte Geral do Código Civil Português, pág. 500: «Como sabemos, o negócio que uma pessoa sem poderes de representação celebra em nome de outrem é ineficaz em relação a este (art. 268^º, nº 1, 1^a parte), mas já não em relação à parte com a qual o “falsus procurator” contratou. Por isso existe do lado desta uma vinculação jurídica suscetível de ser chamada para si pelo “representado” ao ratificar o negócio (art. 268^º , nº 1, 2^a parte , nºs 2 e 3) e dar-lhe assim plena eficácia . Contudo, enquanto o negócio não for ratificado, a outra parte tem a faculdade de desfazer a vinculação estabelecida mediante a revogação ou rejeição do negócio (art. 268^º, nº 4, 2^a parte), a não ser que, no momento da conclusão, conhecesse efetivamente a falta de poderes do representante(art. 268^º, nº 4, 2^a parte). Neste caso sujeita-se à decisão que o “representado” venha a tomar a respeito da ratificação, da atribuição de eficácia, do negócio celebrado». Cfr. também Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, Vol. I, 4^a ed., pág. 451. O direito à ratificação é neste caso adquirido “por mero facto de outrem”[Expressão utilizada pelo Código Civil anterior, em que a gestão de negócios constava do Livro III(Dos direitos que se adquirem por mero facto de outrem e dos que se adquirem por simples

disposição da lei), que abrangia a gestão de negócios(Título I) e as sucessões(Título II);no atual Código Civil a gestão de negócios constitui a Secção III, do Capítulo II (Fontes das Obrigações), do Título I(Das Obrigações em Geral), do Livro II(Direito das Obrigações] que age no interesse e por conta do respetivo dono(art. 464º). 4

O pedido de registo de aquisição - enquanto inscrição prévia e visando a conversão da já lavrada provisoriamente por dúvidas

com base no inventário - foi instruído exclusivamente com a escritura de compra e venda, nada tendo sido declarado. Do título que serviu de base à inscrição baseada no inventário - do qual não consta sequer qualquer referência à inscrição de aquisição de 1/3 em vigor sobre o prédio - não é possível retirar se a compra e venda havia sido ratificada pelo inventariado, expressa ou tacitamente, ou não. É (apenas) em sede de recurso que se vem alegar que o inventariado não ratificou (expressamente) a compra e venda e que a

relação do prédio no inventário teve o efeito tácito da ratificação por parte dos herdeiros. Antes de mais e no plano processual, há que dizer que a alegação anteriormente referida não pode ser tida em consideração no âmbito da apreciação do mérito da impugnação, já que, enquanto declaração complementar, não acompanhou o pedido de registo e, assim, não esteve na disponibilidade do autor da qualificação objeto de impugnação. 5

De facto, o CC nada determina quanto ao dito ponto do regime, nem na Secção própria da gestão de negócios (art.s 464º a

472º) nem na disposição respeitante à representação sem poderes(art. 268º).

6

A regra que preside ao regime de transmissão por morte consta do art. 2024º, no sentido de que abrange a titularidade nas

relações jurídicas patrimoniais, donde decorreria, por um lado, que todas essas titularidades seriam objeto de transmissão e, por outro, que estariam excluídas

todas as titularidades em relações jurídicas não patrimoniais. Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

3/6

2. Ora, ainda que deva considerar-se que, em si mesmo e para efeito do disposto no artigo 2024º, o direito à ratificação não tem conteúdo patrimonial, a circunstância de assumir carácter instrumental da aquisição de um direito que manifestamente tem esse conteúdo - o direito de propriedade do prédio objeto da compra - leva a que seja de considerar-se que aquele direito não se extingue por óbito e, assim, integra o âmbito da sucessão respetiva⁷.

Mas, para lá da existência de exceções à regra da intransmissibilidade de todas as titularidades em relações jurídicas não patrimoniais (pessoais) - v.g. o direito de investigar a maternidade ou paternidade (art.s 1818º e 1873º) -

logo no art. 2025º/1 se

determina que «Não constituem objeto de sucessão as relações jurídicas que devam extinguir-se por morte do respetivo titular, em razão da sua natureza ou por força da lei». Constituem exemplos de intransmissibilidade de titularidades em relações jurídicas patrimoniais, por força da lei, o disposto no art. 420º para o direito e obrigação de preferência e nos art.s 1485º e 1488º para os direitos reais de uso e habitação. Cfr. o tratamento abrangente do regime do objeto da sucessão por morte feito por Luís A. Carvalho Fernandes, in Lições De Direito Das Sucessões, 2ª ed., pág.s 63 a 78, e por Rabindranath Capelo de Sousa, in Lições De Direito Das Sucessões, Vol I, 2ªed. Pág.s 275 a 285. Como refere Luís A. Carvalho Fernandes (pág. 76 da obra anteriormente mencionada), «O fundamento que preside à extinção do direito, em caso de morte, por disposição da lei, anda em geral ligado a situações em que o exercício do direito depende da valorações ou juízos de oportunidade que ao titular do direito devem ser deixados em exclusivo» (sublinhado nosso). Já num plano particular,

relativo a algumas previsões legais de intransmissibilidade de titularidades em relações jurídicas patrimoniais, o mesmo Autor refere como fundamentos desse regime, a circunstância de os fins em função dos quais os direitos se encontram reconhecidos manterem «uma ligação tão estreita com a pessoa do seu respetivo titular, que se devem extinguir com ela» ou a circunstância de «o direito estar afeto a necessidades específicas do seu titular», dando como exemplo deste último fundamento os referidos direitos reais de uso e habitação. É a suscetibilidade de avaliação pecuniária que determina a consideração de um direito subjetivo como patrimonial (Cfr. Luís A. Carvalho Fernandes, in Teoria Geral do Direito Civil, Vol. I, 6ª ed. pág. 147 e Vol. II, 4ªed., pág. 581.). Rabindranath Capelo de Sousa (obra já indicada, pág. 276) refere que «o que nos surge de mais significativo no fenómeno sucessório é a devolução de bens patrimoniais, ou seja, de coisas imóveis ou móveis – incluindo os direitos sobre elas – que são suscetíveis de avaliação pecuniária, dado o seu valor de troca ou o seu valor de uso». No plano geral e no mesmo sentido, cfr. Carlos Alberto da Mota Pinto, in Teoria Geral do Direito Civil, 4ª edição, pág. 345, o qual, focando-se na figura do património sucessório, acrescenta que «É a esta a noção que se refere o artigo 2030, nº 2, ao definir herdeiro como o que sucede na totalidade ou numa quota do património do falecido(...)». 7

Quer-nos parecer, obviamente sem ausência de dúvidas, que esta é a solução mais conforme com a situação jurídica em questão, em razão da natureza do interesse em causa e tendo obviamente também em conta que não vemos manifestado fundamento para que a fonte de extinção em tabela (a morte) atue neste caso, seja porque se entenda que o interesse em causa (que justificou a atuação do gestor), tem um tal grau de intuitus personae, que afasta a possibilidade de transmissão por morte, seja porque se entenda que deva caber em exclusivo ao titular do direito a valoração ou juízo de oportunidade quanto à “confirmação” do mesmo interesse. Cfr. Luís A. Carvalho Fernandes, in Lições De Direito Das Sucessões,

2ª ed., pág. 65., quando se refere à transmissão do direito potestativo de invalidação de um negócio jurídico. As únicas referências doutrinárias que encontrámos relativamente a este ponto e nas quais (reportadas à matéria da continuação da gestão por morte do dono do negócio) apenas é possível dar por subentendido o entendimento da transmissibilidade por morte, são as que são feitas por Vaz Serra [Gestão de Negócios, 1957, In BMJ nº 66 (separata), pág. 76], na vigência do Código de Seabra e no âmbito do seu anteprojeto de Código Civil, e por Joaquim José Rodrigues Gonçalves (“Gestão de Negócios – Breve estudo sobre as obrigações Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

4/6

3. Resulta do disposto nos artigos 268º, 471º e 217º/1 e 2 que a declaração de ratificação pode ser tácita, desde que o facto que a revele respeite a forma legal prevista no artigo 262º/2 e no artigo 116º/1 do Código do Notariado. 4. Sem embargo de a inclusão do prédio objeto da compra e venda na relação de bens objeto de inventário por óbito do “dono do negócio” cumprir a indicada exigência de forma, a ratificação só pode dar-se por provada, com fundamento na conclusão daquela inclusão, se esta for acompanhada de declaração (de todos os herdeiros) de que o negócio não foi objeto de ratificação por parte do inventariado⁸.

entre o dominus e o gestor”, in Bol. da Faculdade de Direito de Coimbra, 1951, Suplemento IX, pág. 33), com referência ao dito Código de Seabra. Em conclusão: se o inventariado não ratificou a compra efetuada em seu nome pelo segundo outorgante na escritura de compra e venda em questão (o que se nos afigura altamente improvável, dado que entre a data da escritura (1970) e a data do óbito (2014), decorreram 44 anos), a titularidade do direito à ratificação transmitiu-se aos respetivos herdeiros. 8

Não se mostra manifestada divergência entre recorrente e recorrida no que diz

respeito à possibilidade de ratificação tácita, aliás expressamente defendida por ambos. Relativamente a essa abstrata possibilidade - Cfr., em sentido afirmativo, o Pº R.P. 48/97 DSJ, in BRN nº 12/97(I). - e quanto à concreta suficiência de forma não nos parece que sejam de suscitar-se quaisquer dúvidas, em face das disposições legais indicadas. Já o mesmo não se passa quanto à concludência da inclusão do prédio na relação de bens objeto de partilha, enquanto declaração (tácita) da ratificação da compra e venda, pois que essa inclusão pode ter-se limitado à identificação de bem pertencente à herança à data do óbito. Como deixámos relatado, o pedido de registo foi instruído exclusivamente com a escritura de compra e venda, pelo que se impõe desde logo referir que, ainda que se pudesse dar por manifestada a dita concludência, esta só poderia ter sido considerada se o pedido de registo tivesse sido instruído com a certidão do inventário (art.s 43º/2 , 60º/1 e 68º do Código de Registo Predial). A recorrida, na falta de apresentação/oferecimento da dita certidão e porque em abstrato não configura a possibilidade de o direito de ratificação se ter transmitido aos herdeiros e de, consequentemente, a relação do prédio feita no inventário poder constituir uma ratificação tácita por parte dos mesmos, “limitou-se” - no despacho que lavrou (embora não legalmente determinado) - a dar conta da constatação da falta de prova da ratificação, sem ter tomado posição sobre a (in)concludência ratificativa. O mesmo se passou no despacho de sustentação. Sucede que, mesmo que aquela certidão tivesse sido apresentada, dela não poderia deduzir-se (com toda a probabilidade) a

ratificação em falta, já que dela não consta a declaração de inexistência de anterior ratificação por parte do inventariado, nem essa omissão foi “suprida” mediante instrução do pedido de registo com declaração complementar de todos os herdeiros. Em conclusão: Se o apresentante considerava, como veio a manifestar em sede de impugnação, que a relação do prédio no inventário teve o efeito de ratificação tácita daquele negócio jurídico, deveria ter

apresentado/oferecido a certidão desse inventário e, porque do respetivo teor não é possível retirar que aquele negócio jurídico ainda não se tinha tornado eficaz à data do óbito, deveria ter instruído o pedido também com declaração de todos os herdeiros no sentido de que pretenderam a ratificação e que não se limitaram a relacionar um bem “já” pertencente à herança.

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa
Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500
geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

5/6

Em consonância com o exposto, propomos a improcedência da presente impugnação.

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 25 de maio de 2017. Luís Manuel Nunes Martins, relator.

Esta deliberação foi homologada pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 26.05.2017.

Av. D. João II, Lote 1.08.01 Edifício H • Parque das Nações • 1990-097 Lisboa
Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500
geral@irn.mj.pt • www.irn.mj.pt

6/6

Fonte: <http://www.irn.mj.pt>