

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

Processo

Data do documento

Relator

R P 67/2016 STJ-CC

8 de agosto de 2016

António Lopes

DESCRIPTOR

Ficha técnica de habitação.

SUMÁRIO

Ficha técnica de habitação - certificação, pelo notário, na celebração do título de transmissão do prédio destinado a habitação, de que o documento existe e é entregue ao adquirente

TEXTO INTEGRAL

1. Está em causa, nos presentes autos, a situação jurídica do prédio que na ficha n.º 1757 da freguesia de P..., concelho da C..., se acha descrito como urbano, composto de edifício de 2 pisos, com a área coberta de 263,26 m² e descoberta de 1286,71 m², inscrito na matriz sob o artigo 1305-P. A descrição foi aberta para, sob a ap. 1... do dia 26/01/2011, se inscrever a aquisição em comunhão hereditária a favor dos sucessores de José T.... e Alice R.....: 1) António J....., 2) Henrique G....., 3) José G....e 4) Maria J..... 2. Por escritura de 23/03/2016, lavrada no cartório da sra. notária Irene L..., ora recorrente, os herdeiros titulares inscritos, sem que ao prédio concomitantemente tenha sido atribuída destinação específica alguma (habitação ou outra), declararam vendê-

lo (entretanto já definitivamente inscrito na matriz sob o artigo 1305)¹ a José M...., que declarou comprá-lo, pelo preço de 62.000,00. No ato foi exibida a licença de utilização emitida em 6/1/2016.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

3. Ainda na data da escritura, e na qualidade de sujeito da obrigação de registrar, a sra. Notária requisitou por via eletrónica o registo de aquisição do prédio a favor do comprador, cabendo ao pedido a ap. 3.... desse dia.

1

Pelo que se impõe efetuar o competente averbamento de atualização (cfr. art. 90.º/1 CRP), o qual não está neste caso dependente da

viabilidade do pedido de registo. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 1/8

4. O sr. conservador do registo predial de, a quem a apreciação da viabilidade do pedido resultou cometida, decidiu no entanto ser ele de fazer, como efetivamente se fez, com a natureza de provisório por dúvidas. A qualificação, no pertinente despacho, foi justificada nos seguintes termos: “(...) o prédio foi reconstruído ou melhorado pelos vendedores (ou por intermediário), tendo sido inscrito na matriz e obtido a licença de utilização em data posterior à da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 28 de março”, pelo que deveria “o notário ter exigido a prova da existência da ficha técnica de habitação [doravante, FCT]”, uma vez que “não estamos perante um contrato de compra e venda entre consumidores, posterior a primeira venda efetuada por promotor imobiliário”. De direito, invocaram-se as normas dos arts. 3.º/1/a, 9.º/1 e 18.º, todos do DL n.º 68/2004.² 5. Discordando desta qualificação, veio a sra. Notária contra ela interpor o presente recurso hierárquico. Sem prejudicar a inteligibilidade e a apreensão do sentido da impugnação – por via da qual claramente se visa rebater a validade da motivação expressa no despacho de dúvidas, e a consequente conversão do registo –, cumpre no entanto observar

que o requerimento de recurso, tal como recebido, se apresenta, no seu texto, como incompleto ou truncado.^{3 6.} O sr. conservador recorrido, no despacho previsto no art. 142.º-A/1 CRP, que aqui se dá por integralmente reproduzido, manteve a sua qualificação. Merece-nos referência particular, nas considerações que produz, a parte em que explica de que modo concluiu ter sido o prédio reconstruído ou melhorado; assim, segundo informa, “nos documentos que serviram de base à apresentação 1... de 2011/01/26, o registo de aquisição em comunhão hereditária, encontra-se o ‘modelo 1’ (obtido pela conservatória em sede de suprimento de deficiências, em conformidade com o art.º 73.º, n.º 1 do CRP), no qual se encontra inscrito o motivo da declaração, que diz: ‘prédio melhorado/modificado/reconstruído’”. Defende ainda que, se o objetivo do DL n.º 68/2004, como se declara no seu artigo 1.º, é “reforçar os direitos dos consumidores à informação e proteção dos seus interesses”, então não haverá razão para distinguir entre quem compra a uma empresa que se dedica à construção de imóveis para venda e quem compra a um particular que decidiu construir ou reconstruir e depois vender, protegendo o primeiro e não o segundo

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

comprador.

2

Diploma a que pertencem as disposições legais que no texto se refiram, salvo indicação em contrário.

3

O requerimento é composto por 3 folhas impressas na frente e no verso, e todas têm aposto o selo branco da senhora notária

recorrente. Sucede que o texto impresso no verso da segunda folha se encontra repetido na frente da folha 3, texto repetido este que não apresenta qualquer ligação lógica com o (escasso) texto do verso da mesma folha 3 (que constitui a última página do documento, e na qual consta a assinatura da recorrente). Tudo

aponta, pois, para que falte (“apenas”) uma página do texto do requerimento, a qual “deveria” ter constituído a frente da folha 3. Uma coisa temos por segura: a evidência da truncagem não escaparia a uma leitura de “controlo”, que se fizesse após a impressão. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 2/8

E finaliza sustentando que, atenta a data de emissão da licença de utilização exibida, “não podia o notário ter deixado de dar cumprimento ao disposto no art. 9.º, n.º 1, certificando-se da existência da ficha técnica e de que a mesma foi entregue ao comprador”.

QUESTÃO PRÉVIA Cumpre indagar acerca das eventuais consequências, para o andamento do recurso, do facto de o texto do respetivo requerimento se apresentar, nos termos que descrevemos, manifestamente truncado. A truncagem, note-se, não é de natureza física ou material – deste ponto de vista, não parece que nada do documento esteja em falta, se, como objeto material ou tangível, o virmos como produto de uma operação complexa que, além da (e após a) impressão em papel, envolve ainda (ou deve envolver), da parte do seu “autor”, a rubrica das várias folhas de que se compõe e a aposição da assinatura na última delas, desse modo justamente se atestando a integridade (ou completude) material do documento (bem como, já se vê, a autoria). A truncagem é antes de natureza, digamos, interna, ao nível do conteúdo do próprio documento materialmente íntegro, dado ser manifesto, em face dos sinais exteriores oportunamente descritos (cfr. supra, nota 3), que existe, no fluxo da exposição textual, um segmento “ideológico” em falta (havendo, em contrapartida, um segmento duplicado). Decisivo, cremos, é constatar que, no caso concreto, a “incompletude” em que se incorreu não compromete nem minimamente a identificação da própria natureza do documento – ou seja, que se trata de requerimento de recurso hierárquico, nos termos e para os efeitos dos arts. 140.º e ss. CRP –, nem minimamente a fixação do seu sentido e

alcance. Sabe-se bem (não há dúvidas sobre) o que o requerimento é e sabe-se bem (não há dúvidas sobre) o que com ele se visa obter. Razões pelas quais entendemos que da assinalada vicissitude, decerto anómala, e decerto (facilmente) evitável, não deverá retirar-se qualquer consequência que se traduzisse na não apreciação do recurso (ainda que, na melhor das hipóteses, isso pudesse não significar desde já a sua liminar rejeição, mas, porventura, a realização duma qualquer diligência de aperfeiçoamento, sob cominação). Não deixaremos de notar, no entanto, que, fosse outra “a gravidade” da incompletude – a qual, naturalmente, só casuisticamente caberia medir –, não parece que, no limite, repugnasse aplicar subsidiariamente (cfr. art. 156.º CRP), ainda que por analogia, a norma do art. 641.º/2/b, do CPC, que determina o indeferimento do recurso sempre que “não contenha ou junte a alegação do recorrente ou quando esta não IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

tenha conclusões”.

PRONÚNCIA 1. O que está em causa, na controvérsia jurídica trazida a recurso, muito sinteticamente, é saber se na celebração da escritura de compra e venda mencionada no Relatório (cfr. supra, 2.) cabia à sra. Notária ter exigido a exibição de FTH, nos termos estatuídos no art. 9.º/1. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 3/8

O sr. conservador, para defender que uma tal exigência se impunha, afirma que o prédio foi construído ou melhorado pelos vendedores ou por intermediário, e que em relação a ele foi feita inscrição na matriz e obtida licença de utilização em data posterior à da entrada em vigor do referido diploma.⁴ E como chegou o sr. conservador a tais conclusões? No que toca à licença de utilização, é a própria escritura que lhe revela a data (em bom cumprimento, aliás, pela sra. Notária, do disposto no art. 1.º/2 do DL n.º 281/99, de 26-7). No que toca à

inscrição matricial, o facto de ela ser de data posterior à entrada em vigor do DL n.º 68/2004 resultará razoavelmente inferível, ao que cremos, da circunstância de na descrição, aberta em 2011, se mencionar o artigo provisório, e de na escritura se mencionar já o artigo definitivo. Quanto ao mais, porém (se é que não também, ao menos em certa medida, no que se refere à questão, acabada de aludir, da data da inscrição matricial – e sem curar, por ora, da eventual relevância disto como fundamento de “dúvida”), o sr. conservador, no despacho de sustentação, assume que foi em suprimento de deficiências, ao abrigo do disposto no art. 73.º/1 CRP, através da consulta dos documentos que instruíram o pedido de registo de aquisição a favor da comunhão hereditária (ap. 1... de 26/01/2011), e designadamente a partir do teor do “modelo 1” do IMI, que apurou que o prédio sofreu obras de melhoramento, modificação ou reconstrução. Diga-se desde já que, do “processo mental” subjacente à formação da qualificação, no itinerário documental percorrido, nada do que se estabeleceu em “suprimento de deficiências” pode ser atendido. O procedimento de suprimento de deficiências visa isso mesmo – suprir deficiências do processo de registo, tal como este processo, pelo apresentante, tenha sido conformado (maxime, através dos documentos entregues ou referenciados no pedido), a fim de evitar, ou pelo menos, mitigar, uma qualificação de sentido desfavorável; não pode ser – porque, se o for, isso representará verdadeira perversão do seu princípio fundador – um instrumento de “substanciação de dúvidas” (meramente) indiciadas em face dos documentos efetivamente apresentados, e aos quais, por isso que foram apresentados, somente em princípio cabe atender.⁵ E mesmo quando oficiosamente se recorra a outros documentos, nos termos do art. 73.º/1 CRP, com o genuíno propósito de remover insuficiências de que o processo de registo padeça, parece-nos a nós que, se dessa consulta nada se extrair que possa ajudar a “desbloquear” uma objetiva e identificada dificuldade (que não uma dificuldade meramente conjecturada), e, antes, pelo

contrário, a adense, o conhecimento que assim se obtenha, com os documentos em que se tenha colhido, será “ininvocável” para efeitos de fundar a decisão de recusar a efetuação IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

do registo nos termos requeridos que, por frustração do suprimento, tenha que sobrevir – decisão esta que há de

4

Resulta das disposições conjugadas dos arts. 19.º, do DL n.º 68/2004, e 5.º, da Portaria n.º 817/2004, de 16-7, que a questão da exigibilidade do controlo notarial estatuído no art. 9.º do primeiro diploma só se põe para as transmissões ocorridas a partir do dia 16/08/2004. 5

Cfr., neste sentido, as Deliberações tomadas nos no Prcs. R.P. 5/2013 SJC-CC e R.P. 27/2013 STJ-CC, e, desenvolvidamente, o

parecer emitido no P. R.P. 74/2013 STJ-CC (disponíveis in <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/Pareceres->

ConselhoTecnico/). Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 4/8

assim quedar-se, na sua fundamentação, e como é de regra, pelo que resulte do conteúdo documental efetivamente apresentado. 2. Por conseguinte, negada a “validade” do recurso aos documentos que basearam a feitura do registo a favor dos herdeiros vendedores – porquanto nada tais documentos supriram, além de que a sua consulta parece ter sido animada não tanto pelo propósito de suprir como pelo contrário propósito de confirmar (ou reforçar) a convicção acerca dum facto (a realização de obras no edifício) cuja verificação, do ponto de vista dos requisitos de aplicação do regime do DL n.º 68/2004, faria com que a compra e venda em causa ficasse por ele abrangida –, ao sr. conservador, em que basear a sua decisão, “só restam” os documentos apresentados com o próprio pedido. Ora, destes, o único dado que, com alguma figurável relevância, no quadro da interpretação-aplicação que o sr. conservador parece fazer das

disposições do DL n.º 68/2004, se retira, ao que cremos, é o da data (16/01/2016) da emissão da licença de utilização.⁶ Porque, mesmo se daí verdadeiramente nada se pode concluir acerca do momento em que o edifício foi “beneficiado” (modificado, reconstruído, melhorado), ou, mesmo, que tenha sido objeto de beneficiação alguma (porquanto a licença de utilização pode ou poderia muito bem corresponder à “simples” legalização do edificado originário), a data de emissão efetivamente inculca que o requerimento dela tenha sido apresentado após a data de entrada em vigor daquele diploma (cfr. art. 2.º/2/b, a contrario). Sucede que uma tal objetiva circunstância (e objetivo requisito de aplicação do regime da FTH) só se apresenta como decisiva, no sentido de se concluir pela positiva aplicabilidade do comando constante do art. 9.º/1 (nos termos da qual “sem prejuízo de outras normas aplicáveis, não pode ser celebrada a escritura pública que envolva a aquisição de propriedade do prédio ou fração destinada a habitação sem que o notário se certifique da existência da ficha técnica da habitação e de que a mesma é entregue ao comprador”) contanto que se entenda, como parece ser o caso do sr. conservador, que toda e qualquer aquisição (onerosa, presumimos) de prédio ou fração autónoma destinada a habitação que tenha lugar após a vigência das regras referentes à FHT, desde que o concreto imóvel se não encontre excecionado nos termos do disposto nas als. a) e b) do n.º 2 do art. 2.º, ficará, só por isso, sujeita a tais regras. É isto o que pelo menos parece lícito depreender quer do valor que, nos despachos de qualificação e de sustentação, o sr. conservador dá à determinação do momento da realização das obras que pressupõe, e bem assim à do momento da emissão da licença de utilização, quer IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

do passo argumentativo, constante do segundo daqueles despachos, em que expressa a ideia de que quem compra a um particular, e não a uma empresa, não merece por isso menor proteção, pois “caso contrário, estarse-ia a tratar de forma desigual os adquirentes de imóvel urbano para habitação”. Julgamos não

trair o

6

De que a inscrição (ou reinscrição?) do prédio na matriz seja posterior à vigência do regime da FHT é que não vemos o que possa

objetivamente concluir-se acerca do momento da realização das supostas obras. Quando muito, poderá especular-se sobre isso (assim como poderá especular-se sobre se a inscrição não teria sido determinada pela pura e simples prévia omissão do prédio na matriz) – mas não mais. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 5/8

pensamento do sr. conservador, portanto, se concluirmos que, para si, a questão da aplicabilidade das regras referentes à FTH se afere em função da verificação de condições estritamente objetivas. 3. Porém, salvo o devido respeito, cremos ser muito outro o regime que, em matéria de FTH, e, em particular, no que respeita ao dever que o referido art. 9.º impõe ao notário de na escritura certificar a sua existência e entrega ao comprador, resulta do articulado (bem como, enfaticamente, do respetivo preâmbulo) do DL n.º 68/2004. Pela nossa parte, continuamos a rever-nos inteiramente no enquadramento que do tema se fez no parecer emitido no P. C.N. 77/2004 DSJ (in Boletim dos Registos e do Notariado n.º 4/2005, p. 36 e ss.), e em cuja linha se manteve a Deliberação do Conselho tomada no P. R.P. 161/2006 DSJ-CT:7 para além da verificação de requisitos de natureza objetiva (designadamente, que o imóvel transmitido se encontre em situação contrária às que no n.º 2 do art. 2.º se tipificam como causa de não aplicação das regras da FTH, mas não só: é também preciso, pelo menos, que a destinação do bem seja a habitação,⁸ e que a transmissão tenha caráter oneroso), a regra do art. 9.º está feita, primordialmente, para os negócios jurídicos em que o alienante seja um profissional do ramo imobiliário, maxime o chamado “promotor imobiliário” (cfr.

art. 3.º/1/a), e o adquirente, por sua vez, um “consumidor”. A teleologia profunda do regime é, de facto, a da proteção do adquirente de imóvel destinado a habitação no quadro duma relação de consumo, a qual se caracteriza, tendencialmente, como relação entre uma parte “forte” (maxime, economicamente e tecnicamente), que é quem se apresenta a vender o bem ou a prestar o serviço com carácter profissional, e uma parte “vulnerável” (maxime, em face do poder económico e técnico da contraparte), que é quem lho adquire fora duma atividade profissional: uma relação que, do ponto de vista material (e não jurídico-formal), tende a ser, assim, pela própria qualidade dos intervenientes, caracterizada por uma nota de desequilíbrio de posições. O que está em causa, portanto, é a defesa do adquirente consumidor em relação ao bem “habitação”, bem este cuja especialíssima importância, em múltiplos níveis, determinou o legislador ordinário a editar, para a aquisição dele (no quadro duma relação de consumo, insiste-se) um especial regime de tutela. Mas o conceito de consumidor, neste contexto, e para este efeito, continua a ser aquele mesmo – no seu cerne, pelo menos – com que se opera na Lei n.º 24/96, de 31-7 (“Lei de Defesa do Consumidor”), e aquele a quem a lei constitucional se refere quando, no art. 60.º, proclama que “os consumidores têm direito à qualidade dos bens e serviços consumidos, à formação e à informação, à proteção IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016 da saúde, da segurança e dos seus interesses económicos, bem como à reparação dos danos.”⁹

7

Acessível no endereço indicado na nota 5.

8

Notar-se-á que, no caso concreto, tal destinação não consta da descrição nem do conteúdo da escritura.

9

Como dissemos, cremos que o defendido âmbito de aplicação, à face do

dispositivo legal, com o precioso auxílio que ao intérprete prestam as considerações ínsitas no preâmbulo do diploma, não oferece dúvidas. É particularmente eloquente, do preâmbulo, a passagem onde se informa que no diploma se determina que a não apresentação de ficha técnica de habitação implica a não celebração da escritura pelo notário, e que uma tal “regra, destinada aos contratos celebrados entre profissionais e consumidores” (sublinhado nosso, naturalmente), se aplica também “aos contratos celebrados entre consumidores, caso o prédio urbano objeto de transmissão já possua Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 6/8

Que a prescrição constante do art. 9.º tem primordialmente em vista, e em regra, somente a transmissão de imóvel para habitação que se dá de um interveniente profissional para um consumidor, é o que aliás só sai reforçado do teor do preceito do art. 18.º, quando nele se determina a aplicação do art. 9.º/1 “aos contratos celebrados entre consumidores, caso o prédio urbano destinado à habitação que é objeto de transmissão já possua ficha técnica de habitação”. Que necessidade haveria deste último preceito, na verdade, se o campo de aplicação da norma do art. 9.º/1 não fosse, relativamente aos intervenientes no negócio jurídico, aquele específico (profissional vs. consumidor) que precisamos? 4. Vamos então dar de barato que o imóvel transmitido na compra e venda que consideramos se destina a habitação, e bem assim que em relação a ele se não verifica nenhuma das circunstâncias que, nos termos que se acham definidos no n.º 2 do art. 2.º, fizessem isentar a transmissão da aplicação das regras relativas à FTH. Verificados (ocorridos) os requisitos objetivos, estarão preenchidos os requisitos subjetivos? Vale por perguntar: é possível defender que os herdeiros titulares inscritos, na realização da venda, atuaram como agentes profissionais do ramo imobiliário, e que, perante eles, o adquirente José M.... atuou como consumidor? Pela nossa parte, entendemos que não se

recolhe, nos elementos com base nos quais é lícito construir a qualificação, sinal seguro que permita, de modo definitivo, dizer que sim ou que não (ou seja, que a parte vendedora fosse ou não um interveniente profissional). Importando porém, na aferição da dimensão subjetiva do condicionalismo de aplicação da regra do art. 9.º, sublinhar este relevantíssimo aspeto da concreta relação jurídica considerada: é que, estando em causa, no que se refere ao objeto mediato, um bem integrante de património hereditário – ou, para se ser mais rigoroso, de patrimónios hereditários: as heranças de José T..... e Alice R..... –, do que verdadeiramente se trata, a nosso ver, é de estabelecer (positiva ou negativamente) a condição de profissionais (de “promotores imobiliários”) dos autores das heranças, sendo indiferentes os indícios (de “profissionalidade”, ou de falta dela) verificados em cada um dos herdeiros vendedores. Porquanto, num certo sentido, bem pode dizer-se que “são as heranças” dos de cujus, pela ação dos respetivos titulares (os coherdeiros), que constituem a parte vendedora. 5. Não sendo possível, à face dos documentos apresentados, estabelecer, seja a “profissionalidade” dos autores das heranças, seja o seu contrário, mas resultando dos mesmos documentos, não obstante, a IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

verificação de específicos requisitos objetivos de aplicação da regra do art. 9.º (designadamente, a incontestada destinação do edifício a habitação e o facto de a licença de utilização ter sido requerida após a entrada em vigor do DL n.º 68/2004), julgamos que não se excederá os limites do princípio da legalidade se, como condição da feitura do registo de aquisição requisitado sob a ap. 3.... de 23/03/2016 em termos definitivos, se fizer a exigência mínima de que, “perante o Registo”, os concretos vendedores (os co-herdeiros, por si ou através dos ficha técnica de habitação”. Do normativo propriamente dito, cfr., mas não de forma esgotante, o disposto nos arts. 1.º; 2.º/1; 3.º/1/a e 3; 4.º/1, e 18.º, a contrario. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-

097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos
211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 7/8

seus legais representantes) hajam de subscrever declaração expressa negando aquela particular qualidade (de profissional do ramo imobiliário – “promotores imobiliários”) aos de cujus (sendo esse o caso, naturalmente). Formular uma tal exigência, note-se bem, não equivalerá, da nossa parte, a afirmar que a escritura de compra e venda que consideramos, ao não fazer consignar declaração com idêntico conteúdo, sofra, por esse facto, duma “imperfeição” em sentido próprio, que corresponda ao objetivo incumprimento de prescrição legal determinada. Significa apenas que, duma escritura assim, com a informação que em si mesma propicia, não é ao conservador possível densificar capazmente o controlo de legalidade que o art. 68.º CRP, neste particular contexto problemático-normativo, lhe comete. 6. Termos em que se propõe o não provimento do recurso, do mesmo passo que, da argumentação expendida, retiramos as seguintes fundamentais

CONCLUSÕES 1. A exigência constante do art. 9.º/1 do DL n.º 68/2004, de 25-3, de que o notário certifique, na escritura de transmissão de imóvel destinado a habitação, a existência da respetiva ficha técnica de habitação e a entrega dela ao adquirente, só se aplica quando – sem prejuízo da necessidade da verificação, em concreto, de certos adicionais requisitos de natureza objetiva – o contrato seja celebrado entre um profissional do ramo imobiliário, como alienante, e um consumidor, como adquirente. 2. Emitida que tenha sido, para determinado imóvel, a respetiva ficha técnica de habitação, a futura transmissão dele, mesmo quando o transmitente seja um não profissional do ramo imobiliário, fica também sujeita à referida exigência de certificação. 3. Resultando do título de transmissão onerosa do imóvel destinado a habitação a verificação dos requisitos legais objetivos de que depende a exigibilidade da ficha técnica, mas nada se podendo concluir, em face do conteúdo do mesmo título, quanto à verificação do cumulativo requisito subjetivo respeitante ao

sujeito alienante (a profissionalidade aludida na conclusão 1.), deverá aquele sujeito, como condição do registo definitivo da aquisição desse imóvel (sendo o caso, naturalmente), fazer a

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 03 • Data: 02-06-2016

declaração, no processo de registo, de que não é interveniente profissional para efeitos do regime da ficha técnica de habitação.

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 28 de julho de 2016.

António Manuel Fernandes Lopes, relator, Blandina Maria da Silva Soares, Maria Madalena Rodrigues Teixeira. Este parecer foi homologado pelo Senhor

Presidente do Conselho Diretivo, em 08.08.2016. Av. D. João II, n.º1.08.01 D •

Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 •

Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt •

www.irn.mj.pt 8/8

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