

## DIVULGAÇÃO DE PARECER DO CONSELHO CONSULTIVO

N.º 50/ CC /2018

N/Referência: **RP 118/2018 STJSR-CC** Data de homologação: 21-12-2018

Recorrente: S... Maria ....., notária.

Recorrido: Conservatória do Registo Predial de .....

Assunto: Menções previstas no artigo 47.º, n.ºs 5 e 6, do Código do Notariado – incumprimento (ou cumprimento deficiente) em escritura de compra e venda de imóvel. Pagamento pelo próprio titular de parte do preço através de cheque por si emitido em valor igual àquele que consigna ter previamente recebido do comprador.

Palavras-chave: escritura pública; pagamento de uma quantia; forma de pagamento.

**Relatório**

1. Vem o presente recurso hierárquico interposto da decisão que mandou efetuar como provisório por dúvidas o registo de aquisição que, tendo por objeto o prédio descrito na ficha n.º 545 da freguesia de A...., concelho do C...., a sra. notária ora recorrente, na qualidade de sujeito da obrigação de registar, requereu por via eletrónica sob a ap. ...8 do dia 27/7/2018.

Em suporte do pedido, para efeitos de comprovação do facto registando, juntou cópia da escritura por si redigida no dia 20/07/2018, nos termos da qual o segundo outorgante Alain ....., divorciado, de nacionalidade francesa, declarou comprar pelo preço de €77.000,00 o referido prédio a Maria F....., viúva (que no ato se fez representar por procurador, o primeiro outorgante), sendo que, no que toca ao modo de pagamento do referido valor, se fez consignar no título que:

*“--a quantia de [€ 25.000,00] foi paga em 12/04/2018 por cheque número... sacado ao Banco...;*  
*--a quantia de [€52.000,00] foi paga hoje por mim notária através do cheque número... sacado ao Banco..., de que arquivo fotocópia, cujo valor me foi previamente entregue pelo segundo outorgante, conforme documento comprovativo que também arquivo.”*

2. A motivação da qualificação desfavorável assentou fundamentalmente no alegado incumprimento, na escritura, do disposto no n.º 5 do art. 44.º do CRP (aditado pela Lei n.º 89/2017, de 21-8), na parte respeitante ao mencionado pagamento da parcela de €52.000,00.

3. Contra, interpôs a sra. notária o presente recurso hierárquico, em cujo requerimento, no essencial, defende que na escritura se terá dado cumprimento às “*exigências constantes do artigo 47.º, n.ºs 5 e 6 do código*

do Notariado e do artigo 44.º n.º 1 alínea g) e n.º 5 do Código do Registo Predial”, remetendo, no mais, para a doutrina sufragada no parecer emitido no P. R.P. 19/2018 STJSR-CC, de cujo texto transcreve largos excertos.

4. A qualificação foi sustentada no despacho emitido em cumprimento do disposto no art. 142.º-A/1, do CRP. Para a recorrida, ao incumprimento do disposto no art. 44.º/5, do CRP – que insiste em afirmar que se verifica –, associa-se a dificuldade em compreender a própria estrutura do negócio, pelo facto de ser “a sra. notária que paga ao vendedor, depois de ter recebido do comprador parte do preço”.

### Pronúncia

1. Afirma a sra. notária ter sido assegurado o cumprimento, na escritura, da exigência constante dos nºs 5 e 6 do Código do Notariado (em tudo idêntica à que consta do art. 44.º/1-g, e 5, do CRP<sup>1</sup>) de que nela se concretize o meio de pagamento utilizado (no caso, destinado a liquidar parte do preço de venda do imóvel objeto do negócio). Mas não deixa de ser revelador, em nossa opinião, que, na petição de recurso, quando, da escritura, procede à transcrição do segmento pertinente, supostamente demonstrativo do preenchimento da referida exigência, afinal o não reproduza na íntegra, terminando a citação (fechando aspas) no preciso momento textual em que, na escritura, se faria constar (e que na transcrição, por conseguinte, se omitiu) que *o valor pelo qual ela própria emitiu o cheque para pagamento da quantia de €52.000,00 lhe havia sido previamente entregue pelo comprador*.

Ora é a todas as luzes evidente que, ao dizer *tudo isto*, que na petição de recurso se entendeu por bem não reproduzir completamente, mas *não mais do que isto*, a escritura não está a dar cumprimento cabal à referida exigência legal, recentemente consagrada como medida de prevenção dos fenómenos do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo. O comprador ter-lhe-á entregado (a ela, notária) *previamente o valor* de €52.000,00 que se destinava ao pagamento da parte do preço por liquidar; mas o que significa, em concretos termos temporais, o advérbio “previamente”, para além da óbvia anterioridade à celebração da escritura? Que data do calendário é “previamente”? E quanto ao “valor” entregue: em que se corporizou esse valor? Em numerário? Noutra qualquer figurável e imaginável forma suscetível de equivalência pecuniária?<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ambos os normativos foram aditados pela Lei n.º 89/2017, de 21-8 (Lei de Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo – “LCBCFT”).

<sup>2</sup> A sra. notária não pode com certeza deixar de reconhecer que, ao adotar a fórmula pouco densificada que adotou na indicação da forma do pagamento, se torna designadamente impossível saber se foi dado cumprimento ao disposto no art. 10.º da LCBCFT, relativo aos limites de utilização de numerário (cfr. art. 63.º-E/1 e 3 da Lei Geral Tributária, aditado pela Lei n.º 92/2017, de 22-8). Independentemente de quaisquer outras considerações, não será temerário afirmar que a Sra. notária, atenta nomeadamente a sua especial e exigente qualidade de “entidade obrigada” (art. 4.º/1-f e 2 da LCBCFT), não prestou um bom serviço à causa do combate ao branqueamento de capitais. Relativamente à infração do disposto no art. 10.º da LCBCFT, anote-se no entanto que a mesma, quando seja praticada por notário, não parece que constitua contraordenação; é o que resulta, cremos, da concatenação do disposto nos arts. 169.º/a) e 170.º/d) da LCBCFT (só há contraordenação quando o ilícito é sancionado com coima – cfr. art. 1.º do DL n.º 433/82, de 27-10).

Que respostas está a sra. Notária em condições de dar a tão básicas e elementares interrogações que a escritura, se “bem feita”, nunca teria permitido que se pusessem?

2. Tanto ou mais do que a omissão, no documento, da informação relativa quer ao *quid* em que consistiu o valor entregue pelo comprador à sra. notária, quer ao momento dessa entrega, é o papel de “intermediário” no processamento do pagamento de parte do preço, que a sra. notária transparentemente declara ter desempenhado na transação, que nos causa sincera perplexidade, papel esse que, a nosso ver, claramente exorbita das suas competências funcionais típicas (cfr. art. 4.º do C. Notariado e art. 4.º do Estatuto do Notariado).<sup>3</sup>

Sendo de discutibilíssima “conformidade”, uma tal atuação, nada menos do que insólita, não parece contudo que seja de molde a prejudicar nem a validade do ato notarial, a se (cfr. arts. 70.º e 71.º do C. Notariado), nem tão pouco a do próprio negócio jurídico assim formalizado. Quanto a este, não cremos que o facto de a sra. notária ter usado um cheque próprio para efetuar o pagamento de parte do preço devido pelo comprador chegue para desfigurar ou tornar difusa a estrutura do contrato de compra e venda, nem quanto à identidade das partes, nem quanto às obrigações que do mesmo para cada uma decorrem (cfr. arts. 874.º e 879.º CCivil). O que é incomum – francamente incomum – é o circuito que o pagamento de parte do preço faz (e, portanto, o modo como o cumprimento dessa obrigação se processa), da esfera do comprador para a esfera do vendedor, com a sra. notária, de permeio, a fazer de veículo condutor (e, também, de “instância reprocessadora”, digamos: “transformando” um valor de composição e substanciação desconhecidas, que recebe do comprador, em cheque de valor equivalente, que entrega ao vendedor!).

3. De modo que, tudo visto e ponderado, e pese embora quanto de anómalo se apontou à escritura, certo é que no estrito plano da apreciação da viabilidade do pedido, que é aquele que nesta sede unicamente importa aferir, não cremos que, à luz dos parâmetros que balizam o princípio da legalidade (cfr. art. 68.º CRP), enferme o processo de registo de insuficiência (seja ao nível do cumprimento dos pressupostos tabulares, seja ao nível do mérito, seja ao nível da garantia do cumprimento dos encargos fiscais) capaz de servir de suporte a uma decisão minguante, mais ou menos drástica. Especificamente no que respeita às exigências estatuidas nas aludidas disposições “gémeas” do CRP e do C.N. relativas à concretização da forma de pagamento, o seu incumprimento, como já no parecer emitido no P. R.P. 19/2018 STJSR-CC<sup>4</sup> se defendeu, e para cuja doutrina, quanto ao ponto, integralmente remetemos (cfr. em especial o ponto 4. da “Apreciação”, p. 11-12), não parece que constitua matéria relevante em sede de qualificação do pedido.

---

<sup>3</sup> Os objetivos termos observados na redação da escritura, pelas dúvidas que suscitam quanto à conformidade da atuação da sra. Notária, bem justificam, a nosso ver, que da mesma se dê conhecimento às instâncias competentes, para apuramento das responsabilidades que ao caso porventura couberem.

<sup>4</sup> Diretamente consultável em [bit.ly/RP192018](http://bit.ly/RP192018).

4. Termos em que, sem mais delonga, se propõe a procedência do recurso, retirando, das considerações precedentes, as seguintes fundamentais

### Conclusões

- 1) *Não se cumpre a exigência legal de especificação do momento do pagamento da quantia e do meio de pagamento utilizado (cfr. arts. 47.º/5 e 6, do C. Notariado, e 44.º/1-g, e 5, do CRP) quando o titular, em escritura de compra e venda, faz consignar que, para pagamento de parte do preço, entregou ao vendedor cheque que ele próprio (titular) sacou de montante igual ao valor que lhe foi previamente entregue pelo comprador.*
- 2) *O referido incumprimento, não obstante, não consubstancia fundamento de qualificação desfavorável do pedido de registo do facto titulado.*

Parecer aprovado em sessão do Conselho Consultivo de 17 de dezembro de 2018.

António Manuel Fernandes Lopes, relator, Maria Madalena Rodrigues Teixeira, Blandina Maria da Silva Soares, Luís Manuel Nunes Martins.

Este parecer foi homologado pela Senhora Presidente do Conselho Diretivo, em 21.12.2018.