

Jurisprudência
Crítica

ESCRITURA DE VENDA SEM PREÇO
E AVERBAMENTO DE RECTIFICAÇÃO

Pelo Dr. Albino Matos

- I — *A falta de menção do preço da venda deve entender-se no contexto como lapso manifesto do notário, aliás confessado pelo próprio, sendo por conseguinte o vício rectificável officiosamente por averbamento, nos termos do artigo 142.º do Código do Notariado, combinado com o artigo 667.º do Código de Processo Civil, aplicável por analogia.*
- II — *Ainda que assim não se entenda, e posto que no direito notarial vigora o princípio da tipicidade das causas de nulidade, o averbamento não pode ser tido como nulo ou de nenhum valor, por falta de norma que o autorize, apresentando-se quando muito como meramente irregular, mas produzindo como tal o efeito que lhe é próprio de integração da omissão da escritura.*
- III — *Mesmo que se entendesse diversamente, a falta de menção do preço da venda não poderia originar a nulidade do negócio, mas apenas a necessidade de determinação do preço conforme o previsto no artigo 883.º do Código Civil.*

1. **Questão**

O presente parecer visa uma situação de facto que se pode resumir assim, nos seus termos essenciais: uma parte vende à outra certa coisa imóvel, mas na escritura não se declara o preço; poste-

riormente, por averbamento officioso, o notário autor do acto consigna que o preço do negócio foi de certo montante, “conforme consta do conhecimento de sisa mencionado na escritura e que se encontra arquivado, o que só por lapso não se mencionou” (*sic*).

Pede-se parecer a respeito, com vista ao recurso de apelação, posto que o tribunal de primeira instância declarou a nulidade do negócio em causa.

O raciocínio da douta sentença desenvolve-se nestes termos: 1.º O averbamento em causa extravasa a previsão da lei notarial, pelo que não tem qualquer valor; 2.º A escritura, nesses termos, é omissa no respeitante ao preço; 3.º Deste modo, a venda está ferida de nulidade, por falta de forma quanto a um dos seus elementos essenciais, o preço.

Não podemos, sinceramente, acompanhar esta argumentação. Pensamos, pelo contrário, depois de aturada reflexão: 1.º Que o averbamento é perfeitamente legal; 2.º Que, independentemente da sua legalidade, o mesmo averbamento é válido e eficaz; 3.º Que a venda é válida, em absoluto, mesmo que se considere o preço omissa na escritura.

Eis o que procuramos demonstrar na sequência, com todo o respeito pela opinião adversa. Com humildade, mas com a mais firme das convicções. A bem apenas do direito e do recto entendimento das normas aplicáveis.

2. Legalidade do averbamento

O discutido averbamento, salvo melhor opinião, deve ter-se por conforme à lei.

A norma ao tempo aplicável, inscrita no artigo 142.º-4 do Código do Notariado ⁽¹⁾, estabelecia o seguinte:

4. As inexactidões verificadas nas escrituras, devidas a lapso comprovado por documento, podem ser rectificadas, a todo o tempo, por meio de averbamento, quando respeitem à indicação dos números das descrições e inscrições prediais,

(1) Decreto-Lei n.º 513-F/79, de 24-Dezembro-1979

das conservatórias a que se referem, dos artigos da matriz, dos rendimentos ou dos valores matriciais, ou à menção da data e do lugar da celebração do acto. (...)

Não existia um preconceito correspondente, na versão primitiva do código ⁽²⁾. Foi apenas em 1969 que o legislador o introduziu ⁽³⁾, precisamente no artigo 142.º, e então com o seguinte teor:

4. As inexactidões verificadas nos actos lavrados nos livros de notas, relativas à indicação dos números das descrições prediais ou inscrições matriciais, correspondentes aos prédios a que o acto respeita, desde que devidas a lapso manifesto comprovado por documento, podem ser rectificadas a todo o tempo, por meio de averbamento, a pedido dos interessados; tratando-se de rectificação de inscrições matriciais, os interessados deverão comprovar que foi liquidada a diferença de sisa devida, ou que a ela não há lugar. (...)

A novidade visava satisfazer uma necessidade de ordem prática, a de remediar de um modo expedito deficiências patentes do acto notarial, respeitantes à identificação do seu objecto, furtando os interessados à obrigação de recorrerem a uma nova escritura pública, com as respectivas despesas e incómodos, nova comparencia de todos os outorgantes, etc.

Que a experiência foi positiva resulta de o legislador intervir novamente na matéria em 1990, alargando a previsão, agora no artigo 142.º-3, nos seguintes termos ⁽⁴⁾:

3. As omissões e inexactidões verificadas em actos lavrados em notas, devidas a erro comprovado documental-mente, podem ser rectificadas, a todo o tempo, por meio de averbamento, quando respeitem à indicação dos números das descrições e inscrições prediais, das conservatórias a que se referem, dos artigos da matriz, do valor fiscal dos bens, dos números de polícia dos prédios ou da identificação dos intervenientes. (...)

⁽²⁾ Decreto-Lei n.º 47619, de 31-Março-1967.

⁽³⁾ Decreto-Lei n.º 49056, de 12-Junho-1969.

⁽⁴⁾ Decreto-Lei n.º 67/90, de 1-Março-1990.

Surpreende-se, como vemos, na evolução legislativa uma intenção reiterada de ampliação sucessiva do campo do averbamento rectificativo.

No princípio, a lei de 1967, que era omissa na matéria. Logo dois anos volvidos, em 1969, a providência surge, mas ainda timidamente, visando só as descrições registrais e as inscrições matríciais; exige em todo o caso o pedido dos interessados e contempla apenas as *inexactidões* devidas a *lapsos manifestos* comprovado por documento.

Em 1979 deixa de se exigir o carácter manifesto do lapso e dispensa-se igualmente o pedido dos interessados, permitindo assim o averbamento oficioso, que aliás passa a cobrir também os vícios atinentes às *inscrições registrais*, às *menções das conservatórias*, aos *rendimentos e valores matríciais*, bem como à *data e lugar* da celebração do acto.

Em 1990 o rol adita-se com os vícios relativos ao *número de polícia* dos prédios e à *identificação dos intervenientes*. Permite-se, por outro lado, a rectificação não só de *escrituras*, mas também de *testamentos* (actos lavrados em notas). Por último, a previsão de remédio para as *inexactidões* passa a abranger explicitamente as *omissões* ⁽⁵⁾.

(5) Neste aspecto, em rigor, a alteração é apenas de formulação, devendo atribuir-se-lhe natureza interpretativa e, por conseguinte, eficácia retroactiva; isto porque já na lei anterior se entendia que se aplicava às omissões o disposto para as *inexactidões*.

Cfr., neste ponto, ALBINO MATOS, *Dicionário do Notariado* (Averbamentos-Rectificação, n.º 356, Nov. 1982): *São rectificáveis por averbamento os vícios atinentes às indicações e menções aludidas no artigo 142.º-4, quer consistam em indicação incorrecta (inexactidão), quer consistam em falta de indicação (omissão)*.

E justifica, este autor, reflectindo nota própria, publicada no *Boletim APN*, n.º 66/3 (Nov. 1981):

“O termo *inexactidão* — utilizado no preceito — não deve ser tomado de per si, mas antes fixar-se o seu sentido com referência ao outro termo nuclear de *rectificação* também utilizado na lei. Rectifica-se o que não é (cor) recto, sendo que o não ser recto pode derivar de acção (não recta) ou de omissão”.

“Aliás, o mesmo vício pode configurar simultaneamente uma omissão e uma *inexactidão*. Pense-se no caso de um prédio com dois artigos de que só um é indicado na escritura. Temos então, como se vê, uma omissão (não se indicou um artigo); mas que é também uma *inexactidão* (o prédio não está inscrito sob o artigo tal, mas sob os artigos tal e tal)”.

“Ainda no mesmo sentido depõe o artigo 142.º-6, onde se permite suprir certas omissões pela via do averbamento”.

Ora bem, esta linha evolutiva tem de estar presente no espírito do intérprete e não pode deixar de ser devidamente valorizada na aplicação da norma, a começar na determinação do sentido e do alcance da solução legal. Em primeiro lugar, ela autoriza certamente uma interpretação do texto da lei tendencialmente lata, generosa e abrangente, dentro do possível, já se vê, e na medida do necessário. Mas, por outro lado, e além disso, ela permite igualmente ao operador colmatar eventuais lacunas da previsão legislativa e estender o averbamento de rectificação a determinados vícios do acto notarial não expressamente referidos na norma em análise.

Com efeito, o artigo 142.º do Código do Notariado, no seu n.º 3 (anteriormente n.º 4), não esgota os lapsos que podem ocorrer nos actos notariais e designadamente na escritura pública. Além dos que ali se prevêem, há erros materiais, de cálculo ou de escrita ou mesmo de expressão, para não falar de outros lapsos manifestos a que urge dar remédio pela forma expedita que a lei predispõe no preceito discutido.

A solução passa por aplicar a tais casos o disposto no artigo 142.º da lei notarial, integrado por analogia com o disposto no artigo 667.º do Código de Processo Civil.

Este último preceito permite, como é sabido, corrigir por simples despacho, a requerimento de qualquer das partes ou por iniciativa do juiz, a omissão do nome das partes e a omissão quanto a custas, além dos *erros de escrita ou de cálculo ou quaisquer inexactidões devidas a outra omissão ou lapso manifesto* ⁽⁶⁾. Há que aplicá-lo em sede notarial, com as devidas adaptações, conforme o disposto no artigo 142.º do Código do Notariado.

A ideia é esta, estender o averbamento da lei notarial, em cuja prática não há despachos formais, a casos do tipo dos previstos na lei processual.

(6) Aplicações do princípio, em instâncias de recurso, podem encontrar-se nestes lugares: BMJ 223/284, 250/215, 254/235, 255/202, 263/210, 296/173, 305/230; *Colect. Jur.* 1/2/333, 3/4/1305; *Colect. Jur. S.* 2/2/165.

Na literatura, consultar: ALBERTO DOS REIS, *Código de Processo Civil Anotado*, V, Coimbra, 1981, pp. 129 ss.; CASTRO MENDES, *Direito processual civil*, III, Lisboa, 1980, pp. 302 ss.; ANTUNES VARELA - J. MIGUEL BEZERRA - SAMPAIO E NORA, *Manual de processo civil*, Coimbra, 1984, pp. 666 ss.

Imagine-se, por exemplo, uma escritura em cujo objecto se verifica um erro de escrita, dizendo-se que a quota é de 13/53 quando na verdade é de 15/53. Porque não rectificá-la por averbamento, nos termos propostos, quando o lapso se patenteia documentalmente (7)?

Imagine-se ainda uma escritura, de partilha, no caso, em que por manifesto lapso uma verba de entre dezenas ficou por atribuir. Dá-se conta do erro, reconstitui-se a situação, verificam-se as contas e sabe-se por toda a documentação arquivada que tal verba pertence a certo herdeiro outorgante da escritura e só por engano não lhe foi adjudicada. Deveria exigir-se, para a rectificação, nova escritura, reclamar-se mais uma vez a presença de todos os interessados, com todo o cortejo de incómodos e das inerentes despesas? Mas, se a lei oferece a via do averbamento, porque não seguiu-a nesta hipótese em que o lapso é patente pelos documentos e a sua correcção como tal não suscita na circunstância qualquer dúvida (8)?

Erros deste género são relativamente frequentes, por mais cuidado que se ponha na execução dos actos, sendo a sua ocorrência tanto mais fácil quanto mais difíceis são as condições em

(7) Eis o averbamento que serviu no caso, extraído da prática real: *Nos termos do artigo 142.º do Código do Notariado, integrado por analogia com o disposto no artigo 667.º do Código Processo Civil, é rectificadora officiosamente esta escritura quanto a um erro de escrita verificada na verba cinco, devendo ler-se "quinze/cinquenta e três avos indivisos" onde se diz "treze/cinquenta e três avos indivisos", isto de harmonia com o respectivo título de aquisição de 15/05/79, a fls. 90 do livro B-302, deste Cartório, e de acordo ainda com o que consta da certidão matricial e se acha apurado no valor da mesma verba e nas demais contas efectuadas na escritura.*

(8) Fórmula do averbamento utilizado nesta hipótese da vida real: *Constatada nesta data, em conferência com o partilhante Armando Couceiro de Almeida, a falta de adjudicação da verba oito (Leira do Castanheiro) da relação de bens, e confirmada a alegação do próprio da pertença de tal verba ao lote dele e de sua mulher — isto através do exame das notas consignadas nos documentos arquivados e das contas efectuadas para a partilha — rectifica-se esta mesma partilha quanto à falta apontada, devida a lapso manifesto, no sentido de à outorgante Ana Maria Tavares e marido ser adjudicada também a referida verba oito, mantendo-se o acto em tudo o mais, e designadamente nos valores ali indicados, correspondentes às contas cuja exactidão nesta data foi novamente verificada (Averbamento por aplicação do artigo 142.º, C. Not.; combinado com o artigo 667.º, C. P. Civil, aplicável por analogia).*

que por vezes se trabalha, com muita gente, muita pressão, pouco sossego e por aí fora.

Ora bem, a correcção de lapsos assim, tanto quanto se sabe, faz-se normalmente pelo sistema do averbamento. É essa, pode dizer-se, a prática comum, da generalidade dos notários, o que já por si é significativo. Como significativo é ainda que tal prática, que se saiba, não haja suscitado dúvidas até hoje, quanto à sua validade, quer da parte da inspecção notarial, quer da parte dos serviços que trabalham normalmente com os documentos lavrados pelos notários, designadamente os registos e os tribunais.

Volvamos agora os olhos para o caso da espécie, no qual o documentador, por lapso que o próprio confessa, não fez menção do preço na escritura de venda. Seria tal vício rectificável por averbamento nos termos que vimos propondo, aliás seguidos pelo mesmo notário, ao abrigo das disposições legais atrás invocadas?

A resposta é decididamente afirmativa. Nem ao caso pode aplicar-se a doutrina do parecer algures invocado nestes autos, de ser inviável a rectificação por averbamento dos preços ou valores atribuídos pelas partes ⁽⁹⁾. É que aqui, justamente, não há o preço ou valor atribuído pelas partes. O problema é esse, precisamente, o de não haver declaração do preço no texto da escritura.

A hipótese do parecer, que aliás acompanhamos, era bem outra, a de existir desconformidade entre o preço estabelecido na escritura e o indicado em documentos anteriores que a instruem: uma autorização judicial ou uma procuração, um contrato-promessa, um conhecimento de sisa, etc. Nesse quadro, diz o parecer, resta sempre uma margem de dúvida sobre se afinal as partes, na outorga do acto, quiseram ou não o preço ali indicado, isto é, sobre se existe ou não lapso evidente. É o parecer conclui, acertadamente: desde que a escolha do preço é acto de vontade dos outorgantes, há-de sempre admitir-se que o montante indicado no acto, ainda que porventura contrarie elementos que o informam ou instruem, pode ter sido declarado deliberadamente, de modo que

⁽⁹⁾ CT 28/7/72 (Boletim DGRN, Ano I, n.º 1, pp. 50-7): *O artigo 142.º-4, Código do Notariado, nunca é aplicável à rectificação dos preços ou valores atribuídos aos prédios pelas partes, ainda que tenham sido fixados por correspondência aos valores matriciais e estes sejam agora rectificandos.*

nesse caso nunca poderá afirmar-se com inteira segurança ter havido lapso na elaboração do acto, o mesmo é dizer-se, nunca se poderá recorrer à sua rectificação por meio de averbamento.

O caso que analisamos é totalmente diferente. Aqui, com efeito, e por definição, é possível afirmar com a máxima segurança que se verificou um lapso evidente na elaboração da escritura, posto que se não consignou o preço da venda. Não se trata, pois, de rectificar o preço declarado, como na hipótese do parecer, mas antes de indicar o preço não declarado. Em suma, não está em causa rectificar a declaração, mas sim suprir, justamente, a falta de declaração. E tal é, sem dúvida, possível, por averbamento, nos termos legais acima indicados.

Mas terão mesmo as partes declarado o preço perante o notário, ou limitou-se este a inferir tal preço das indicações do conhecimento de sisa, *a posteriori*, na altura do averbamento, vários meses volvidos sobre a data da celebração da escritura?

A sentença coloca esta dúvida e observa do mesmo passo que o fundamento aduzido pelo documentador para averbar o preço foi o conhecimento de sisa, não foi a manifestação de vontade das partes. Simplesmente, com o devido respeito, nem a observação é exacta, nem a dúvida é razoável.

A invocação do conhecimento de sisa destina-se apenas, na circunstância, a satisfazer a exigência legal de comprovação documental do erro (*lapso comprovado por documento*, dizia ao tempo o artigo 142.º-4). O averbamento não diz, nem deixa supor, que o preço foi deduzido do conhecimento da sisa. O que o notário afirma, no averbamento, é que o preço foi de 1500 contos, que tal preço consta da sisa e que só por lapso não mencionou esse preço na escritura.

Nem vemos que seja possível pôr em dúvida esta tripla afirmação, à luz da fé pública de que o notário se acha investido. Por conseguinte, temos de aceitar que, efectivamente, as partes declararam o preço ao documentador, este é que por lapso, como diz, não o mencionou na escritura. Desta forma, ao efectuar o averbamento e ao contrário do que pretende a douda sentença, o notário não está exactamente a suprir *a falta de declaração* das partes quanto ao preço, mas em rigor a remediar *a falta de menção de tal declaração*, que é outra coisa, no texto da escritura.

A roborar a crença de que as partes declararam, na verdade, o preço perante o notário, lembre-se ainda que não podia deixar de ser assim, sob pena de se tornar impossível a elaboração da respectiva conta. É que o preço é indispensável à tributação do acto, quer quanto a selo (artigo 50.º da tabela), quer quanto a emolumentos (artigos 1.º, 3.º e 5.º da respectiva tabela). Deste modo, a organização da conta a seguir à escritura constitui a prova provada de que o notário não descobriu o preço pela sisa alguns meses depois, quando efectuou o averbamento, pelo contrário soube-o na hora da escritura porque as partes lho declararam. Se o não soubesse não poderia fazer a conta...

Ou seja, só por lapso, como diz no averbamento, é que o notário não pôs no instrumento a declaração das partes quanto ao preço. Trata-se, por conseguinte, de mero erro material na redacção da escritura, que aliás não podia ser mais manifesto.

Em tais circunstâncias, repita-se, seria puramente absurdo que o notário, ao dar conta do seu erro, exigisse para a rectificação a forma complicada e dispendiosa da escritura pública. Esta forma, de resto, seria liminarmente de rejeitar, desde logo pela consideração de que não existe norma a isentá-la de encargos, i. e. emolumentos e selo, apresentando-se por outro lado como pouco justo que pelo engano do notário pagassem afinal as partes na nova escritura rectificativa.

A solução consiste em fazer-se a rectificação por averbamento, que é como tal gratuito, além de oficioso. E tal solução, como se disse, tem perfeito cabimento legal nas disposições combinadas do artigo 142.º-3 (ao tempo, 142.º-4) da lei notarial e do artigo 667.º-1 do Código de Processo Civil, aplicável por analogia ⁽¹⁰⁾.

⁽¹⁰⁾ Dispensa-se aqui, certamente, a demonstração de que a norma aplicável ao caso análogo a que se refere o artigo 10.º do Código Civil deveria buscar-se no ordenamento do processo civil. Tenha-se em vista, por um lado, o carácter para-judicial da função do notário (cfr., por todos, SALVATORE SATTI, *Poesia e verdade na vida do notário*, na *Rev. Not.* 1987/2/247-59). Lembre-se, por outro lado, que a norma invocada, mais do que um preceito singular do ordenamento processual, traduz um verdadeiro princípio geral de direito, adjectivo e não só.

O citado artigo 667.º, com efeito, é subsidiariamente aplicável no processo tributário (artigo 2.º, C. P. Tributário), disposições equivalentes se colhendo aliás no processo administrativo (artigo 148.º, C. Procedimento Administrativo), assim como no registo predial (artigo 121.º, Código do Registo Predial), e no registo civil (artigo 115.º, Código do Registo Civil). Também no Código Civil existe norma expressa sobre a rectificação de erros materiais (artigo 249.º).

3. Validade do averbamento

Vamos supor, todavia, por conveniência de exposição e sem conceder, que o averbamento em questão fosse ilegal. Nem por isso se poderia dizer, como pretende a douta sentença, ser o mesmo nulo ou carente de qualquer valor.

É que na matéria das nulidades, em direito notarial, vigora consabidamente um princípio de tipicidade ⁽¹¹⁾. O sistema, com efeito, assenta no princípio da taxatividade (*numerus clausus*) das causas geradoras de invalidade, daqui decorrendo que a nulidade só se verifica quando a lei expressamente a determine por ocorrer algum dos factos especialmente previstos na mesma lei como causa da invalidade.

Repare-se que o Código do Notariado, regulando no artigo 84.º *os casos de nulidade por vício de forma*, diz textualmente que o acto notarial é nulo por tal vício *apenas* quando falte algum dos requisitos aí enumerados; e no artigo 85.º, prevê *os outros casos de nulidade*.

Este princípio de taxatividade, que não é privativo do nosso direito, antes pelo contrário ⁽¹²⁾, corresponde a óbvias exigências do senso comum assim como a elementares necessidades de certeza e segurança da vida jurídica. Pense-se na infinidade e variedade dos deveres que cingem o notário no exercício da sua função, o mesmo é que dizer na prática dos seus actos, e pense-se ainda no desigual relevo desses mesmos deveres. Mal estaria o comércio jurídico e pior ainda a tranquilidade dos cidadãos se a validade do acto notarial pudesse ser afectada pela infracção de um qualquer dever, mínimo que fosse, para mais com

⁽¹¹⁾ Veja-se, expressamente: ALBINO MATOS, *Nulidade da escritura de justificação por incapacidade ou inabilidade dos declarantes?*, nos *Temas de direito notarial*, I, Coimbra (Almedina), 1992, pp. 441 ss., cujo contributo se aproveita na sequência. Na mesma linha e com idêntica formulação: BORGES DE ARAÚJO, *Prática notarial*, 2.ª edição, Coimbra (Almedina), 1993, pp. 161 ss.

⁽¹²⁾ No ordenamento italiano, por exemplo, a lei n.º 89, de 16/2/1913, após discriminar os casos de nulidade, estabelece no artigo 58.º, expressamente, que fora de tais casos o acto notarial não é nulo, mas o notário que violar as disposições legais sujeita-se às penas previstas.

Para o direito espanhol, na mesma senda: J. M. SANAHUJA Y SOLER, *Tratado de derecho notarial*, II, Barcelona (Bosh), 1945, p. 480.

a possibilidade de a nulidade ser invocada nos termos gerais por qualquer interessado, a todo o tempo, conhecida officiosamente, etc.

Se a isto acrescentarmos que o sistema da lei notarial não comporta uma forma atenuada de invalidade como a que existe em outras zonas de ordenamento ⁽¹³⁾, compreenderemos como, diversamente do que sucede no direito civil, por exemplo, onde o respectivo código edita uma regra geral de nulidade no artigo 294.º e fere com tal sanção em princípio quaisquer negócios que violem normas imperativas, compreenderemos como — dizia-se — o princípio da taxatividade é de necessidade apodítica no direito notarial, como tal correspondendo ao nosso direito histórico ⁽¹⁴⁾, para além de ser reconhecido explícita ou implicitamente por toda a doutrina especializada ⁽¹⁵⁾. Não por acaso, também, o mesmo princípio vigora no processo civil para o acto do juiz (*sentença*) equiparável ao acto notarial ⁽¹⁶⁾.

Significa o exposto que, fora dos casos expressamente previstos de nulidade, a violação de quaisquer disposições da lei notarial, sejam de carácter preceptivo ou proibitivo, não tem consequências para a validade do acto ou do instrumento. Teremos, então, simples *irregularidade*, a qual, não constituindo causa de nulidade, poderá ser apenas, quando muito, fonte de responsabilidade do notário, especialmente do foro disciplinar ⁽¹⁷⁾.

Todas estas considerações se ajustam que nem uma luva ao caso da espécie. Ainda que se entendesse o averbamento como

⁽¹³⁾ Alude-se à anulabilidade, que, para além de sanável, só pode ser arguida por certas pessoas e em certo prazo.

⁽¹⁴⁾ Confirme-se com AVELINO DE FARIA, *Tratado teórico e prático de notariado*, I, 1942-47, pp. 333 ss.

⁽¹⁵⁾ Apenas a título de exemplo: J. M. SANAHUJA, *op. loc. cit.*; MORELLO - FERRARI - SORGATO, *L'atto notarile*, Milano GIUFFRÈ, 1977, p. 222; MARCELLO DI FABIO, *Manuale di notariato*, Milano GIUFFRÈ, 1981, p. 206; E. PROTETTI-C. di ZENZO, *La legge notarile*, Milano GIUFFRÈ, 1981, p. 197.

⁽¹⁶⁾ O entendimento é unânime no sentido de que é taxativa a indicação do art. 668.º-1, C. P. Civil, das causas de nulidade da sentença: STJ 26/1/1940 (*Jornal do Foro*, V-VI, p. 59); Rel. Porto, 20/2/1974 (BMJ 235/357). Doutrina pacífica também na literatura: ALBERTO DOS REIS, *Código de Processo Civil Anotado*, cit., V, p. 137; J. RODRIGUES BASTOS, *Notas ao Código de Processo Civil*, III, Lisboa, 1972, p. 245; ANTUNES VARELA *et al.*, *Manual de Processo Civil*, cit., p. 668.

⁽¹⁷⁾ *Sic*: BORGES DE ARAÚJO, *Prática notarial*, cit., pp. 163-4.

ilegal, por ultrapassar a previsão estrita da lei notarial, nem assim se poderia declarar o mesmo nulo, por falta de norma para tanto.

Com efeito, a violação do artigo 142.º do Código do Notariado não é havida legalmente como causa de nulidade, como se pode ver em contraste pelo que dispõem os artigos 84.º e 85.º Desse modo, ainda que hipoteticamente ilegal, o averbamento apresentar-se-ia apenas como irregular ⁽¹⁸⁾, válido como tal e plenamente eficaz, produzindo por isso o efeito que lhe é próprio de integração da escritura omissa ou de rectificação do instrumento deficiente.

Nestes termos, sobre não poder afirmar-se, como faz a douta sentença, que o averbamento não tem valor, não pode igualmente dizer-se, como diz a mesma sentença, que a escritura é omissa no respeitante ao preço da venda. Era omissa. sim, mas deixou de o ser com a elaboração do averbamento.

4. Validade da venda

Prescindamos, em todo o caso, por momentos do exposto, a fim de analisar o último argumento da decisão em exame: a venda é nula por falta de forma quanto a um dos seus elementos essenciais, o preço.

Certo que o preço é um elemento típico do contrato de compra e venda, a par da transmissão da propriedade de uma coisa, ou outro direito (artigo 874.º, Código Civil). Porém, não é indispensável à validade da venda que o preço seja logo determinado no contrato, nem sequer que neste se mencione o modo de o determinar.

⁽¹⁸⁾ Assim, justamente, em hipótese idêntica, mas então no domínio da lei de 1969, CT 4/3/1972 (*Boletim DGRN*, Ano I, n.º 1, pp. 41-50): *É irregular fazer-se por averbamento a rectificação consistente em se declarar desmembrado de certo prédio um lote de terreno, que na escritura rectificadora se disse "a desmembrar" de outro prédio (ainda que ao mesmo tempo se corrijam os números da descrição predial e da inscrição matricial), visto que o lapso na denominação dos prédios não cabe no âmbito do artigo 142.º, n.º 4, do Código do Notariado.*

A hipótese enquadra-se em previsão expressa da lei, concretamente o artigo 883.º do Código Civil, que dispõe a respeito o seguinte:

1. *Se o preço não estiver fixado por entidade pública, e as partes o não determinarem nem convencionarem o modo de ele ser determinado, vale como preço contratual o que o vendedor normalmente praticar à data da conclusão do contrato ou, na falta dele, o do mercado ou bolsa no momento do contrato e no lugar em que o comprador deva cumprir; na insuficiência destas regras, o preço é determinado pelo tribunal, segundo juízos de equidade.*

2. *Quando as partes se tenham reportado ao justo preço, é aplicável o disposto no número anterior.*

Esta disposição, que teve por fonte, como é sabido, o artigo 1474.º do código italiano ⁽¹⁹⁾, quadra na perfeição ao caso aqui discutido. Ainda que se entendesse, apesar do averbamento, que a escritura é omissa quanto ao preço, o certo é que as partes declararam comprar e vender a coisa, manifestando assim a sua vontade uma de vender e outra de comprar.

Donde, não havendo venda sem preço, quer económica quer juridicamente, quem diz “vender” diz vender “por um preço”, mesmo que indeterminado por suposição. Donde, também, na circunstância hipotética, haver apenas que determinar o preço em questão, com subordinação aos critérios que a lei indica para o efeito.

(19) PIRES DE LIMA-ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, II, Coimbra, 1968, anot. artigo 883.º. Outros subsídios de interpretação: BAPTISTA LOPES, *Do contrato de compra e venda*, Coimbra (Almedina), 1971, pp. 114 ss.; RAUL VENTURA, *Contrato de compra e venda no Código Civil. O preço*, na *Rev. O. Adv.* 1980/II/605-42.

Da jurisprudência mais recente, aplicação do preceito em Rel. Coimbra, 1/6/82 (*Colect. Jur.* 7/3/46), e não aplicação em STJ 17/2/83 (BMJ 324/565).

5. Conclusões

Retendo agora somente o essencial, poderemos cingi-lo nas seguintes conclusões, abonadas pela exposição:

I — A falta de de menção do preço da venda deve entender-se no contexto como lapso manifesto do notário, aliás confessado pelo próprio, sendo por conseguinte o vício rectificável officiosamente por averbamento, nos termos do artigo 142.º do Código do Notariado, combinado com o artigo 667.º do Código de Processo Civil, aplicável por analogia.

II — Ainda que assim não se entenda, e posto que no direito notarial vigora o princípio da tipicidade das causas de nulidade, o averbamento não pode ser tido como nulo ou de nenhum valor, por falta de norma que o autorize, apresentando-se quando muito como meramente irregular, mas produzindo como tal o efeito que lhe é próprio de integração da omissão da escritura.

III — Mesmo que se entendesse diversamente, a falta de menção do preço da venda não poderia originar a nulidade do negócio, mas apenas a necessidade de determinação do preço conforme o previsto no artigo 883.º do Código Civil.

Tal é, salvo melhor juízo, o meu parecer (*).

Maio-1995

(*) A doutrina exposta mantém-se válida, apesar da modificação do quadro normativo operada pelo Código do Notariado de 1995 (Decreto-Lei n.º 207/95, de 14/8), o qual alarga por sinal a previsão do código anterior, dedicando à matéria um artigo autónomo com o seguinte teor:

Artigo 132.º

(Suprimento e rectificação de omissões e inexactidões)

1 — As omissões e inexactidões verificadas em actos lavrados nos livros de notas, devidas a erro comprovado documentalmente, podem ser supridas ou rectificadas, a todo o tempo, por meio de averbamento, desde que da rectificação não resultem dúvidas sobre o objecto a que o acto se reporta ou sobre a identidade dos intervenientes.

2 — O averbamento a que se refere o número anterior só pode ser lavrado quando as omissões ou inexactidões respeitem:

- a) À menção de documentos anteriores;
- b) À indicação dos números das descrições e inscrições prediais e matrículas de entidades sujeitas a registo comercial, bem como das conservatórias a que se refiram;

-
- c) À menção da freguesia, rua e número de polícia da situação dos prédios;
 - d) À menção das inscrições matriciais e valores patrimoniais;
 - e) À identificação e regime matrimonial de bens dos intervenientes nos actos, ou habilitados;
 - f) Aos simples erros de cálculo ou de escrita revelados pelo contexto do acto.

3 — Os interessados devem comprovar que foi paga a diferença do imposto municipal de sisa, se este for devido, e, tratando-se de rectificação que envolva aumento de valor do acto, é feita nova conta, para pagamento dos emolumentos e do selo correspondentes ao acréscimo verificado.

4 — Os averbamentos a que se refere o n.º 2, tratando-se de actos exarados em livros transferidos para o Arquivo Nacional e para as bibliotecas do Estado e arquivos distritais, podem ser exarados em certidão de teor da escritura arquivada, a pedido dos interessados.

5 — As omissões ou inexactidões verificadas em actos lavrados em livros de notas, relativas ao cumprimento de normas fiscais cuja verificação caiba ao notário, face ao conteúdo do acto, podem por este ser corrigidas officiosamente mediante averbamento.

6 — Nos actos lavrados em livros de notas em que tenha sido omitida a menção de documentos arquivados pode a falta ser officiosamente suprida pela referida menção, feita por averbamento.

7 — A omissão do dia, mês e ano ou do lugar em que o acto foi lavrado ou a inexactidão da sua data podem ser officiosamente supridas ou rectificadas por averbamento se, pelo texto do instrumento ou pelos elementos existentes no cartório, for possível determinar a data ou o lugar da sua celebração.

8 — Os averbamentos previstos neste artigo devem ser rubricados pelo próprio notário.