

ÍNDICE

PREFÁCIO	5
INTRODUÇÃO	9

PARTE I – O ADVOGADO, O SOLICITADOR E A PRÁTICA NOTARIAL

CAPÍTULO I – COMPETÊNCIAS ATRIBUÍDAS PELO LEGISLADOR	15
1. Órgão próprio da função notarial	15
2. Decreto-Lei n.º 28/2000, de 13 de março	16
3. Decreto-Lei n.º 327/2001, de 30 de agosto	17
4. Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março	18
5. Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de junho	20
6. Dispensa de escritura pública e outras medidas	20
a) <i>aceitação de fotocópia simples</i>	21
b) <i>dispensa de escritura pública (atos comerciais)</i>	21
c) <i>dispensa de escritura pública (atos relativos a imóveis)</i>	22
d) <i>Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto (atos próprios dos advogados e solicitadores)</i>	23
7. Reação da Ordem dos Notários e posição da Ordem dos Advogados	23
8. Lei n.º 15/2024, de 19 de janeiro (Regime Jurídico dos Atos de Advogados e Solicitadores), mudança de paradigma	28
9. Uma tese impopular	29

CAPÍTULO II – ATOS NOTARIAIS	33
1. Espécies de documentos	33
1.1. Documentos autênticos	33
1.1.1. Documentos autênticos e ausência de intervenção de advogado ou solicitador	34
1.2. Documentos autenticados	35
1.2.1. Documentos autenticados com intervenção de advogado ou solicitador	35
1.3. Documentos com reconhecimento notarial	36
1.3.1. Documentos com reconhecimento efetuado por advogado e solicitador	36
1.4. A assinatura digital	36
2. Atos notariais por videoconferência	37
2.1. Plataforma de Atendimento à Distância	38
2.2. Acesso online	39
2.3. Autenticação	40
2.4. Arquivo	41
2.5. Recusa	41
2.6. Valor probatório	41
3. Aplicação das normas do Código do Notariado aos advogados e solicitadores	42
4. Impedimentos	42
4.1. Contrato de trabalho	45
4.2. Revogação de contrato de trabalho	47
5. Materiais utilizados	51
6. Composição, carimbo e selo branco	51
7. Redação	52
8. Espaços em branco	53
9. Algarismos e abreviatura	53
10. Ressalvas	54
10.1. Exemplos de emenda, rasura, entrelinhado e riscado	54
11. Assinatura e rubrica	56
12. Novo arquivo central de escrituras	56

CAPÍTULO III – FORMALISMO DOS ATOS NOTARIAIS	59
1. Estrutura do instrumento notarial	59
2. Denominação do ato	62
3. Dia, mês, ano e lugar de realização	62
4. Identificação dos outorgantes	62
5. Verificação da identidade	64
6. Representação	65
6.1. A certidão permanente	65
6.1.1. Como se pede	66
6.2. Certidão permanente em inglês	67
7. Objeto	68
8. Preço e forma de pagamento	68
CAPÍTULO IV – SISTEMA INFORMÁTICO DE REGISTO E PRÁTICA DO ATO NOTARIAL	71
1. Acesso ao sistema Ordem dos Advogados	71
1.1. Advogados estagiários	71
2. Efetuar o registo	72
2.1. Selecionar a natureza do ato	72
2.2. Identificação dos interessados	73
2.3. Observações	74
2.4. Indicação da data e hora	74
2.5. Verificação pública	75
2.6. Número de registos a efetuar	76
3. Documento de autenticação e certificação	76
4. Registos efetuados	78
5. Acesso ao site da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução	78
5.1. Solicitadores estagiários	79
6. Honorários	80
7. Competência nacional e em país estrangeiro	83
CAPÍTULO V – CONFERÊNCIA DE FOTOCÓPIAS	87
1. Em que consiste	87
2. Precauções	88

3. Honorários	90
4. Minuta	90

CAPÍTULO VI – RECONHECIMENTOS 93

1. Em que consiste	93
2. Espécies de reconhecimento	93
3. Requisitos	94
3.1. Reconhecimento simples	95
3.2. Reconhecimento por semelhança	95
a) reconhecimento de assinatura em declaração de venda	96
b) reconhecimento da assinatura em contrato-promessa de venda de imóvel	98
c) reconhecimento de assinatura de procurador	99
4. Assinatura a rogo	99
5. Assinaturas que não podem ser reconhecidas	101
6. Dispensa de reconhecimento	102
7. Honorários	102
8. Minutas	103
8.1. Reconhecimento de assinatura simples	103
8.2. Reconhecimento de letra e assinatura	103
8.3. Reconhecimento a rogo	103
8.4. Reconhecimento com menções especiais	103
8.5. Reconhecimento na qualidade de procurador	104
8.6. Exemplo	104

CAPÍTULO VII – A PROCURAÇÃO 107

1. Conceito	107
2. Forma	107
2.1. Instrumento público	108
2.2. Documento escrito e assinado com reconhecimento presencial	108
2.3. Documento autenticado	109
3. Procurações conferidas no interesse de procurador ou de terceiro (procurações irrevogáveis)	111
3.1. Um caso de polícia?	113

4. Verificação de qualidade e poderes	123
5. Procurações específicas	123
5.1. Procurações a cônjuge	123
5.2. Procuração para celebração de casamento	124
5.3. Procuração de gerência	124
5.4. Procuração forense	124
5.4.1. Representação do contribuinte-mandante perante a Administração Tributária	126
6. Registo da procuração	127
7. Substabelecimento	128
8. Honorários	128
9. Minutas	129
CAPÍTULO VIII – DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO	141
1. Elaboração	141
2. Utilização do DPA	145
3. Minuta	147
CAPÍTULO IX – A TRADUÇÃO	151
1. Conceito	151
2. Quem pode fazer	151
3. Cuidados a ter na tradução	151
4. Como se faz	154
5. Honorários	155
6. Minuta	155
CAPÍTULO X – ENCARGOS FISCAIS	159
1. Imposto de Selo	159
1.1. Incidência	159
1.1.1. Procurações	159
1.1.2. Arrendamento e subarrendamento	160
1.1.3. Trespases	160
1.1.4. Contrato de compra e venda	161

1.1.5. Escritos de quaisquer contratos não especialmente previstos na Tabela	161
1.2. Liquidação e pagamento do imposto	161
2. O IMT	164

CAPÍTULO XI – LEGALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS EMITIDOS EM PAÍS ESTRANGEIRO 169

1. Força probatória dos documentos	169
1.1. Legalização	171

CAPÍTULO XII – LEGALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS EMITIDOS EM PORTUGAL PARA O ESTRANGEIRO 173

1. O que é a apostilha e para que serve?	173
2. País não aderente ou signatário da Convenção de Haia	175

PARTE II – NEGÓCIOS JURÍDICOS SOBRE IMÓVEIS

CAPÍTULO XIII – TRANSMISSÃO POR DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO 179

1. A reforma do predial	179
2. O que mudou?	180
3. Responsabilidade dos advogados e solicitadores	183
4. Como instruir a compra e venda de imóveis	184
4.1. Documentos instrutórios do ato	185
4.1.1. Certidão predial	186
4.1.2. Caderneta predial	187
4.1.3. Licença de utilização	188
4.1.3.1. Fim da exigência de licença de utilização?	191
4.1.4. Ficha Técnica de Habitação	193
4.1.5. Certificado Energético	194
4.1.6. Declaração sobre mediação imobiliária	195
4.1.7. Direitos de preferência	195
4.1.8. Encargos fiscais: IMT e Imposto de Selo	197

4.2. Como elaborar os documentos de transmissão?	198
5. Como validar as transmissões?	199
6. Registo predial	200
7. Minuta	201

PARTE III – CONTRATOS DISPENSADOS DE ESCRITURA PÚBLICA

CAPÍTULO XIV – O ARRENDAMENTO	209
1. Dois tipos de arrendamento	210
2. Arrendamento urbano	210
2.1. Fim do arrendamento	210
2.1.1. Licença de utilização	211
2.1.2. Falta de licença	212
2.2. Prazo do contrato	214
2.3. Renda e forma de atualização	215
2.4. Pagamento de encargos	216
2.5. Fiador	216
3. Elaboração do contrato	217
3.1. Identificação das partes	217
3.2. Identificação e localização do arrendado	218
3.3. Outros elementos	218
4. Minuta	218
CAPÍTULO XV – O TRESPASSE	223
1. Perda de importância	223
2. Conceito de trespasse	224
3. Procedimentos	226
3.1. Notificação para preferência	227
4. Documentos para o contrato	227
5. Elaboração do contrato	228
6. Minuta	229

CAPÍTULO XVI – A CESSÃO DE EXPLORAÇÃO	231
1. Conceito	231
2. Distinção do trespasse e do subarrendamento	232
3. Cláusulas	233
4. Minuta	234
CAPÍTULO XVII – CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE POR QUOTAS	237
1. Vantagens e desvantagens	239
2. Criação de Empresa Online	240
3. Constituição por documento particular	242
3.1. Estatutos	243
3.1.1. Identificação	243
3.1.2. Firma da sociedade	244
3.1.3. Objeto	244
3.1.4. Sede	245
3.1.5. Forma de obrigar a sociedade	245
3.1.6. Capital social	246
3.1.7. Valor de cada quota e identificação do titular	246
3.2. Elaboração do contrato constitutivo	247
4. Registro	247
5. Outras comunicações	248
6. Minuta	249
CAPÍTULO XVIII – CESSÃO DE QUOTAS	255
1. Necessidade de consentimento da sociedade	256
2. Intervenção de cônjuge	256
3. Valor da cessão e transformação da sociedade por quotas em anônima	257
4. Renúncia à gerência	258
5. Encargos fiscais	258
6. Minuta	259

CAPÍTULO XIX – CONTRATO-PROMESSA	261
1. Contrato bilateral	262
2. Reconhecimento de assinaturas	263
3. Eficácia real	265
4. Sinal	266
5. Prazo para o cumprimento	267
6. Outras cláusulas	267
7. Minuta – Contrato-promessa de cessão de quotas	268
PARTE IV – REGISTOS COMERCIAIS ONLINE	
CAPÍTULO XX – REGISTOS ONLINE	275
1. Como se requer	275
2. Finalização do trabalho	277
BIBLIOGRAFIA	279
SITES DE INTERESSE	281
TABELA DE HONORÁRIOS E ENCARGOS NOTARIAIS	283
PORTARIA N.º 385/2004, DE 16 DE ABRIL	