

NOTA PRÉVIA

Tendo chegado ao fim a 21ª edição, é com prazer que apresentamos uma nova edição, ampliada e atualizada, com um abrangente leque de minutas de contratos, requerimentos, procurações e atas.

Não ambicionado abranger a totalidade de elaboração dos eventuais documentos, este trabalho pretende constituir um instrumento de consulta e de inspiração, para todos os que se proponham elaborar contratos, procurações, requerimentos, atas, cartas e outros documentos de interesse geral.

A identificação e situações descritas são meramente ilustrativas, realçando-se ainda que deverá ser sempre consultada a legislação aplicável.

ÍNDICE

NOTA PRÉVIA	5
CONTRATOS CIVIS	7
Conceito de contrato	7
Regulamentação legal	7
Forma que devem revestir	8
Aspetos a considerar quando se pretende celebrar um contrato	8
Elementos típicos de um contrato	9
TIPOS DE CONTRATO	11
Contrato promessa	11
Contrato promessa de compra e venda de prédio urbano	13
Contrato promessa de arrendamento	17
Contrato promessa de trespasse	21
Contrato promessa de permuta	23
Contrato promessa de compra e venda de ações	25
Compra e venda	28
Compra e venda de prédio rústico	29
Compra e venda de prédio urbano	30
Declaração de consentimento de venda	31
Compra e venda com reserva de propriedade	32
Compra e venda com cláusula de preferência	33
Compra e venda de veículo usado	34
Locação financeira	38
Compra e venda e locação financeira	38
Sociedades	46

Formalidades do processo de constituição de uma sociedade comercial	48
Sociedades unipessoais por quotas	51
Sociedades em especial	51
Sociedade anónima	58
Sociedade por quotas	62
Sociedade por quotas constituída por documento particular	65
Sociedade em nome coletivo	68
Constituição de sociedade unipessoal	70
Aumento de capital	71
Aumento de capital com entrada de novos sócios	72
Aumento de capital por incorporação de reservas e em numerário	74
Transformação de sociedades	75
Transformação de sociedade por quotas em sociedade anónima e aumento de capital	75
Fusão de sociedades	77
Dissolução de sociedades	79
Cessão de quotas	81
Cessão de quotas com unificação e transformação em sociedade unipessoal por quotas	83
Associações	87
Estatutos de associação	88
Estatutos de associação de pais	94
Agência	101
Contrato de agência	101
Distribuição	104
Contrato de distribuição	104
Franchising	106
Contrato de franchising	107
Consórcio	110
Contrato de consórcio	110
Trespasse	118
Contrato de trespasse de estabelecimento comercial	119
Cessão de exploração	120
Contrato de cessão de exploração	120
Distrate de cessão de exploração	122
Cessão de créditos	123
Contrato de cessão de créditos	123
Comodato	125
Contrato de comodato	125

Mútuo	126
Contrato de mútuo	127
Penhor	127
Contrato de penhor de bens mobiliários	128
Contrato de penhor de bens mobiliários	129
Hipoteca	130
Constituição de hipoteca	131
Declaração para cancelamento da hipoteca	133
Dação em cumprimento	134
Contrato de dação em cumprimento	134
Arrendamento urbano	135
Contrato de arrendamento habitacional	140
Contrato de arrendamento habitacional com prazo certo	143
Contrato de arrendamento comercial	146
Cessação do contrato de arrendamento por mútuo acordo	148
Arrendamento rural	149
Contrato de arrendamento rural	150
Subarrendamento	151
Contrato de subarrendamento para fim não habitacional	151
Hospedagem	153
Contrato de hospedagem	154
Doação	155
Doação de prédio urbano	156
Doação por conta da legítima e com reserva de usufruto	157
Doação por força da quota disponível com condição	158
Dispensa de colação	158
Permuta	159
Contrato de permuta	160
Usufruto	160
Compra e venda de usufruto	161
Renúncia ao usufruto	162
Servidão	163
Constituição de servidão	164
Propriedade horizontal	165
Constituição de propriedade horizontal	170
Estatutos de condomínio	174
Divisão de coisa comum	183
Contrato de divisão de coisa comum	183
Prestação de serviços	185

Contrato de prestação de serviços	185
Contrato de prestação de serviços de promoção e manutenção de apartamentos (AL)	187
Empreitada	189
Contrato de empreitada	190
Cessão da posição contratual	195

REQUERIMENTOS

Conceito de requerimento	199
1. REQUERIMENTOS JUDICIAIS	202
Desentranhamento de documentos	202
Desistência de queixa crime	202
Não oposição à desistência de queixa crime	203
Extinção da instância	203
Informação de mudança de residência	204
Junção aos autos de atestado médico	204
Junção aos autos de procuração	205
Pedido de prorrogação de prazo	205
Pedido de pagamento de multa em prestações	206
Pedido de substituição da pena de multa por trabalho em favor da comunidade	206
Pedido de suspensão provisória de processo – álcool	207
Incidente de incumprimento	208
Desistência de penhora de créditos	210
Notificação judicial avulsa	210
2. REQUERIMENTOS DIRIGIDOS A AUTARQUIAS LOCAIS	213
Pedido de autorização para colocação de reclames	214
Pedido de autorização para colocação de toldos	214
Pedido de averbamento de jazigo	215
Pedido de averbamento de licença de rampa	215
Pedido de certidão de alvará de autorização de utilização	216
Pedido de cópia de projeto aprovado	216
Pedido de indemnização por danos devido ao mau estado da via	217
Comunicação para construção de muro	218
Pedido de licença para ocupação de espaço público com esplanada	218
Pedido de licença para ocupação de via pública	219

Comunicação de realização de queimadas	219
Pedido de ligação a rede geral de esgotos	220
Pedido de informação prévia sobre viabilidade de alteração de utilização	220
Pedido de transladação de restos mortais	221
Requerimento de vistoria dirigido aos serviços municipalizados de águas e saneamento	221
Requerimento de vistoria de salubridade e posterior realização de obras	222
Requerimento de licença especial de ruído	223
Requerimento de aferição de contador	223
Requerimento de realização de manifestação	224
3. REQUERIMENTOS DIRIGIDOS AOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL	224
Pedido de anulação de IMT por não se ter realizado a compra	224
Reclamação da liquidação de IRS	225
Pedido de notificação de fundamentação de liquidação adicional de IMT	226
Pedido de anulação de aplicação de coima	226
4. OUTROS REQUERIMENTOS	228
Pedido de informação ao abrigo do artigo 82º do C.P.A.	228
Pedido de acesso a documentos administrativos	228
Pedido de reposição de legalidade dirigido ao provedor de justiça	229
Requerimento para informação de mudança de sede (ARS)	230
Pedido de substituição de diretor técnico (ARS)	230
Pedido de contagem de tempo de serviço	230
Pedido de certidão comprovativa de depósito de rendas	231
PROCURAÇÕES	
CONCEITO DE PROCURAÇÃO	233
Forma que devem revestir	233
Representação de sociedades e outras pessoas coletivas	234
Extensão dos poderes conferidos	234
Substabelecimento	235
Revogação de procurações	235
Registo de procurações irrevogáveis	235
Procuração com poderes forenses gerais	236
Procuração com poderes forenses gerais e especiais para assinar cheques judiciais	236

Procuração com poderes forenses gerais e especiais para representação na audiência prévia com poderes para transacionar, acordar ou desistir do pedido ou da instância	236
Procuração com poderes forenses gerais outorgada por representante de junta de freguesia	237
Procuração com poderes genéricos de administração civil	237
Procuração para aceitação de doação	238
Procuração para aceitação de hipoteca resultante de acordo em processo judicial	239
Procuração para adquirir propriedades e assinar escrituras	239
Procuração para cedência de quotas	240
Procuração para conferir poderes de gerência	240
Procuração para compra de determinado prédio	242
Procuração para confessar, desistir ou transacionar	242
Procuração para constituição de sociedade	242
Procuração para representação em assembleia de credores	243
Procuração para dar de arrendamento determinado prédio	243
Procuração para fazer doações	243
Procuração para levantar vales postais e proceder a atos similares	244
Procuração para promover casamento	244
Procuração para representação em assembleia de condóminos	245
Procuração para representação em assembleia geral de sociedade	245
Procuração para repúdio de herança	245
Procuração para trespasse de estabelecimento comercial	246
Procuração irrevogável	246
Renúncia a procuração forense	247
Subestabelecimento	248

ATAS

Conceito de ata	249
Ata de assembleia de condomínio	250
Ata para alteração ao contrato social	251
Ata para alteração da sede social	253
Ata para aplicação de reservas	254
Ata para aumento de capital de sociedade anónima	255
Ata para constituição de empréstimo obrigacionista	256
Ata para designação de gerentes e fixação da respetiva remuneração	257
Ata para dissolução de sociedade	260

Ata para dissolução de sociedade com nomeação de liquidatários	261
Ata para dissolução com liquidação – sociedade sem ativo nem passivo	262
Ata para dissolução com partilha imediata – inexistência de passivo	264
Ata para dissolução com liquidação por transmissão global de quotas	266
Ata para eleição do conselho fiscal	269
Ata para exclusão de sócio	269
Ata para redução do capital social	270
Ata para transformação de sociedade por quotas em sociedade anónima com aumento de capital	272

E OUTROS

Registo de uma criança	275
Processo preliminar de casamento	276
Divórcio	277
Divórcio por mútuo consentimento	279
Acordo sobre o exercício das responsabilidades parentais	281
Acordo sobre o destino dos animais de companhia	282
Autorização para manutenção de apelidos	282
Separação de pessoas e bens	283
Partilha	283
Partilha de herança	283
Partilha por óbito	284
Partilha do património comum do casal	286
Partilha pós-divórcio	286
Testamentos	288
Revogação de testamento	289
Repúdio de herança	290

CARTAS	291
Carta a comunicar denúncia de defeitos ao empreiteiro	291
Carta de conforto	292
Carta a enviar a agência de viagens para cessão de posição contratual	293
Carta a pedir indemnização por perda de bagagens	294
Carta a solicitar correção de valores de faturação – serviço de televisão por cabo	295
Carta a reclamar incumprimento de contrato – velocidade de acesso à internet	296
Carta a contestar valores faturados de comunicações telefónicas	297
Carta a contestar suspensão de fornecimentos	298

Carta a enviar pelo senhorio ao inquilino para atualização de renda	299
Carta a enviar pelo senhorio ao inquilino para o exercício do direito de preferência	300
Carta a enviar ao senhorio aquando do trespasse para possibilitar o exercício do direito de preferência	301
Carta a enviar ao senhorio aquando do falecimento do arrendatário, para transmissão do arrendamento	302
Carta para cobrança de rendas em atraso	303
Carta dirigida ao senhorio para a realização de obras urgentes	304
Carta a pedir autorização ao senhorio para a realização de obras	305
Carta a enviar pelo senhorio ao inquilino para comunicar oposição à renovação automática do contrato de arrendamento para fim habitacional	306
Carta a comunicar a resolução de contrato de arrendamento	307
Carta a a denunciar excesso de ruído	308
Carta a enviar à entidade patronal para concessão de licença sem retribuição	309
Comunicação para denúncia de contrato de trabalho a termo certo	310
Comunicação para denúncia de contrato de trabalho a termo incerto	311
Comunicação para denúncia de contrato de trabalho com aviso prévio	312
Comunicação para denúncia de contrato de trabalho durante o período experimental	313
Comunicação para rescisão de contrato de trabalho com justa causa, por iniciativa do trabalhador	314
Comunicação para denúncia de contrato de trabalho – contratação feita por agência de trabalho temporário	315
Comunicação para rescisão da convenção de cheque	316
Comunicação para resolução de contrato de seguro	317
Comunicação para reparação de defeito em veículo adquirido em 2ª mão	318
Substituição de produto com defeito de origem	319
Resolução de contrato de compra à distância	320
Pagamento antecipado de contrato à distância – exigência de cumprimento	321
Reclamação dirigida à CADA (Comissão de Acesso aos Documentos Administrativos) por recusa de acesso a documento	322
CONVOCATÓRIAS	323
Convocatória para assembleia de condóminos	323
Instrumento a delegar poderes de representação em assembleia de condóminos	323
Convocatória para assembleia geral de associação profissional	324
Convocatória para assembleia geral de sociedade por quotas	324
Convocatória para assembleia geral extraordinária de sociedade por quotas	325

Convocatória para assembleia geral de associação de pais	326
Convocatória para assembleia de freguesia	326
Convocatória para assembleia eleitoral de alunos	327
Convocatória para assembleia eleitoral de pessoal não docente	327
Convocatória para assembleia eleitoral de pessoal docente	328
Convocatória para reunião geral de alunos para constituição de assembleia de estudantes	328
Convocatória para assembleia geral de alunos	329
Declaração de autorização de saída do país de menores	329
Declaração de autorização de utilização de automóvel de outrem	330
Declaração de quitação	330
Injunção	330
O acesso online à injunção pode ser dado a qualquer pessoa	331
Acordo de regularização de dívida	331
Justificação notarial	333
Livro de reclamações	336
Participação criminal por emissão de cheque sem provisão	336
Precauções a adotar em caso de acidente de viação	338
Habilitação notarial de herdeiros	340
Escritura de habilitação notarial	341
RECONHECIMENTOS	342
Reconhecimento de assinatura simples	342
Reconhecimento de letra e assinatura	342
Reconhecimento a rogo	343
Reconhecimento com menções especiais, na qualidade de gerente	343
Termo de autenticação	343