

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – O SOLICITADOR: UMA PERSPETIVA NOTARIAL	9
1. O solicitador como órgão da função notarial	9
2. Competências dos solicitadores	11
3. Impedimentos dos solicitadores	16
CAPÍTULO II – ATOS NOTARIAIS LAVRADOS PELO SOLICITADOR	19
1. Documentos autenticados	19
2. Documentos com reconhecimento notarial	21
3. Realização de atos notariais por videoconferência	21
3.1. Aspectos peculiares do regime	22
3.1.1. Quais os atos que podem ser efetuados por videoconferência?	22
3.1.2. Agendamento	25
3.1.3. Junção de documentos	25
3.1.4. Videoconferência	26
3.1.5. Recusa da prática do ato notarial	27
3.1.6. Assinatura	28
3.1.7. Valor probatório dos atos realizados por videoconferência	29
3.1.8. Arquivo e acesso a documentos	29
3.1.9. Nulidades dos atos	29
3.1.10. Tratamento de dados pessoais	30
4. Procedimentos	30
5. Caso prático	32
CAPÍTULO III – EXECUÇÃO DOS ATOS NOTARIAIS	35
1. Materiais utilizados	35
2. Composição e carimbo profissional	35
3. Redação	36
4. Uso de algarismos e de abreviaturas	36
5. Espaços em branco e ressalvas	37

CAPÍTULO IV – CERTIFICAÇÃO E CONFERÊNCIA DE FOTOCÓPIAS	39
1. Noção	39
2. Pressupostos	40
3. Honorários	42
4. Minuta	42
CAPÍTULO V – TERMOS DE AUTENTICAÇÃO	43
1. Noção	43
2. Pressupostos	44
3. Honorários	44
4. Minuta	44
CAPÍTULO VI – RECONHECIMENTOS	47
1. Noção	47
2. Pressupostos	48
3. Assinaturas que não podem ser reconhecidas	49
4. Honorários	50
5. Minutas	50
CAPÍTULO VII – TRADUÇÃO	53
1. Noção	53
2. Pressupostos	53
3. Honorários	54
4. Minutas	54
CAPÍTULO VIII – CONSTITUIÇÃO ONLINE DE SOCIEDADES	57
1. Noção	57
2. Procedimentos	58
CAPÍTULO IX – DOCUMENTOS PARTICULARES AUTENTICADOS	61
1. A necessidade de formalização por meio de escritura pública	61
2. A necessidade de formalização por meio de escritura pública ou documento particular autenticado	61
3. A necessidade de formalização por meio de um simples documento particular	65
4. Pressupostos gerais e especiais dos Documentos Particulares Autenticados	67
4.1. Denominação do ato	67
4.2. Dia, mês, ano e lugar de realização do ato e identificação do solicitador	67

4.3. Identificação dos intervenientes	68
4.4. Verificação da identidade dos intervenientes	69
4.5. Verificação da qualidade e dos poderes de representação	69
4.6. Representação	70
4.6.1. Representação legal	70
4.6.1.1. Incapacidade de menores	71
4.6.1.2. Incapacidade de maiores	75
4.6.2. Representação voluntária	77
4.6.3. Representação orgânica	79
4.6.4. Representação orgânica nas pessoas coletivas de direito comum	80
4.6.5. Representação orgânica nas sociedades comerciais	82
4.6.6. Personalidade jurídica das pessoas coletivas religiosas e, em particular, das pessoas coletivas de direito canónico	84
4.7. Ilegitimidades conjugais	84
4.8. Menções relativas ao registo predial e à matriz predial	91
4.8.1. Menções relativas ao registo predial	91
4.8.2. Menções relativas à matriz	95
4.9. Arquivamento	98
4.10. Exibição de documentos	99
4.11. Advertências	100
4.12. Intervenientes acidentais	101
4.13. Leitura e explicação do termo e do documento	105
4.14. Assinaturas	106
4.15. Estatística e referência à liquidação do selo	108
5. Depósito eletrónico	109
6. Registo predial obrigatório	111

## CAPÍTULO X – DOCUMENTOS PARTICULARES AUTENTICADOS EM ESPECIAL

1. ABERTURA DE CRÉDITO COM HIPOTECA	115
1. Generalidades	115
2. ALIENAÇÃO DE HERANÇA OU DE QUINHÃO HEREDITÁRIO	117
1. Generalidades	117
3. CESSÃO DE CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS	120
1. Generalidades	120
4. COMPRA E VENDA	122
1. Noção e aspetos gerais	122
2. Classificação do contrato	123
2.1. Contrato nominado e típico	123

2.2. Contrato primordialmente não formal	123
2.3. Contrato consensual	124
2.4. Contrato obrigacional e real <i>quoad effectum</i>	124
2.5. Contrato oneroso	124
2.6. Contrato sinalagmático	124
2.7. Contrato de execução instantânea	124
3. Forma	125
4. Efeitos essenciais	126
4.1. O efeito real	127
4.2. Exceções	128
4.3. Os efeitos obrigacionais	129
4.3.1. O dever de entregar a coisa	129
4.3.2. O dever de pagar o preço	131
5. CONSIGNAÇÃO DE RENDIMENTOS	133
1. Generalidades	133
2. Legitimidade	134
3. Modos de constituição	134
4. Prazo	134
5. Forma e publicidade	134
6. Objeto	135
7. Regime	135
8. Extinção da consignação de rendimentos	136
9. Natureza	136
6. CONTRATO DE PROMESSA	137
1. Conceito	137
2. Forma	138
3. Eficácia real da promessa	141
4. Sinal	143
4.1. Noção	143
4.2. Natureza do sinal	143
4.2.1. Sinal penitencial	143
4.2.2. Sinal confirmatório-penal	143
4.2.3. Sinal confirmatório-penal e sinal penitencial	143
5. Direito de retenção	144
5.1. Requisitos	144
6. Execução específica do contrato	145
6.1. Requisitos da execução específica	145
6.1.1. Mora ou simples atraso no cumprimento do contrato	145
6.1.2. Falta de convenção em contrário	147

6.1.3. Imperatividade da execução específica: impossibilidade de convenção em contrário	147
6.1.4. Não oponibilidade da natureza da obrigação assumida	148
6.2. Execução específica e depósito do preço	148
7. DAÇÃO EM CUMPRIMENTO	149
1. Generalidades	149
8. DIREITO DE SUPERFÍCIE	155
1. Generalidades	155
1.1. Noção	155
2. Objeto	155
3. Duração do direito de superfície	157
4. Obrigações do superficiário	157
5. Obrigações do fundeiro	158
6. Constituição do direito de superfície	159
6.1. Contrato	159
6.2. Testamento	160
6.3. Usucapião	160
7. Alienação da obra ou da plantação separadamente da propriedade do solo	160
8. Extinção da superfície	161
9. DISTRATE DE ATOS NOTARIAIS	162
1. Generalidades	162
10. DIVISÃO DE COISA COMUM	164
1. Generalidades	164
11. DOAÇÃO	171
1. Conceito e características da doação	171
1.1. Noção legal	171
2. A forma	173
3. Características da doação	174
4. Efeitos da doação	175
11.1. As doações com encargos	176
11.1.1. A reserva de usufruto: generalidades	176
11.1.1.1. Aquisição derivada translativa	177
11.1.1.2. Aquisição derivada constitutiva	177
5. Reserva de dispor	178
6. Cláusula de reversão	179
7. Doações a herdeiros legitimários	181
7.1. Doação por conta da legítima ou da quota indisponível (regime convencional)	181
7.2. Doação omissa (regime supletivo)	182

7.3. Doação por conta da quota disponível (regime convencional)	182
7.4. Doação por conta da quota indisponível e o excesso por conta da quota disponível (regime convencional)	182
8. Colação	183
12. HIPOTECA	185
1. Generalidades	185
2. Constituição	185
3. Hipoteca legal	185
4. Hipoteca judicial	186
5. Hipoteca voluntária	187
6. Objeto	187
7. Extinção	188
8. Natureza jurídica	189
13. MÚTUO	189
1. Generalidades	189
2. Características do contrato de mútuo	190
2.1. Contrato nominado e típico	190
2.2. Contrato primordialmente não formal	190
2.3. Caráter real <i>quoad constitutionem</i> do mútuo. O problema do mútuo consensual	190
2.4. Contrato obrigacional e real <i>quoad effectum</i>	191
2.5. Contrato naturalmente oneroso, podendo ser gratuito	192
2.6. Contrato sinalagmático	193
2.7. Contrato comutativo	193
2.8. Contrato sem cariz <i>intuitu personae</i>	193
3. Objeto do mútuo	193
4. Formação do contrato de mútuo	194
4.1. Processo de formação do contrato de mútuo	194
4.1.1. Capacidade e legitimidade das partes	195
4.1.2. Celebração do mútuo por mandatário ou representante	196
4.1.3. Contrato-promessa de mútuo	196
5. Invalidez do contrato de mútuo	197
6. Efeitos do mútuo	198
6.1. Transferência da propriedade	198
6.2. Obrigações do mutuário	199
6.2.1. A obrigação de restituição de outro tanto do mesmo género e qualidade	199
6.2.2. Obrigação de juros	202
7. Proibições do mútuo	202

8.	Modalidades especiais de mútuo	203
8.1.	Empréstimo mercantil	203
8.2.	Mútuo bancário	203
8.3.	Mútuo garantido por penhor	205
9.	Regime das perturbações da prestação no contexto do mútuo	207
10.	Extinção do mútuo	207
14.	PARTILHA	209
1.	Direito de exigir a partilha	209
2.	Modalidades da partilha	209
3.	Operações da partilha	209
4.	Natureza jurídica da partilha	210
15.	PERMUTA	211
1.	Generalidades	211
16.	PROPRIEDADE HORIZONTAL	213
1.	Generalidades	213
2.	Requisitos	213
3.	Constituição	214
4.	Conteúdo do título	216
5.	Modificação do título	218
6.	Divisão e junção de frações autónomas	220
7.	Conjuntos de edifícios	222
17.	RENDA VITALÍCIA	223
1.	Generalidades	223
2.	Caraterísticas do contrato de renda vitalícia	223
3.	Regime	224
18.	SERVIDÕES PREDIAIS	227
1.	Generalidades	227
2.	Caraterísticas das servidões prediais	227
2.1.	Inseparabilidade	227
2.2.	Indivisibilidade	228
3.	Conteúdo atípico	228
4.	Ligação necessária a um prédio	229
5.	Modalidades	229
5.1.	Servidões legais e voluntárias	229
5.2.	Servidões positivas, negativas e desvinculativas	230
5.3.	Servidões aparentes e não aparentes	230
5.4.	Servidões contínuas ou descontínuas	230
6.	Constituição	231
6.1.	Generalidades	231

6.2. Contrato	231
6.3. Testamento	231
6.4. Usucapião	232
7. Destinação do pai de família	232
8. Sentenças judiciais ou administrativas	232
9. Mudança de servidão	233
10. Extinção das servidões	233
10.1. Reunião do prédio dominante e serviente, no domínio da mesma pessoa	233
10.2. Não uso	233
10.3. <i>Usucapio libertatis</i>	235
10.4. Renúncia	235
10.5. Decurso do prazo	235
10.6. Desnecessidade	235
10.7. Remição	235
19. SOCIEDADES	236
1. Generalidades	236
2. Forma do contrato	236
3. Elementos do contrato	237
3.1. Partes	237
3.2. Tipo	238
4. Inscrição no FCPC e firma das sociedades	239
4.1. Princípio da verdade	240
4.2. Princípio da novidade ou da exclusividade	240
4.3. Certificado de admissibilidade de firma	241
5. Objeto	241
6. Sede	243
7. Capital	243
8. Participações sociais	244
8.1. Quotas	245
8.2. Ações	245
8.3. Natureza da entrada de cada sócio	246
8.4. Pagamentos efetuados por conta de cada quota de capital	247
9. Data do encerramento do exercício	248
10. Aumento do capital	248
10.1. Aumento por incorporações de reservas	248
10.2. Aumento por novas entradas	249
11. Liquidação e partilha	251

CAPÍTULO XI – NULIDADES	255
1. Nulidades substantivas	255
2. Nulidades dos atos	259
2.1. Casos de nulidade por vício de forma	259
BIBLIOGRAFIA	261
JURISPRUDÊNCIA	267