

ÍNDICE

	Pgs.
SINOPSE À 3ª EDIÇÃO	5
DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO	7
CAPÍTULO I. DO DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO	9
SECÇÃO I. ÂMBITO DO DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO	11
i) Dos documentos em geral	11
ii) Do documento particular autenticado (tradicional)	13
iii) Do documento particular autenticado (previsto no artº 22º do DL nº 116/2008, de 4/7/)	24
SECÇÃO II. FORMALIDADES E REQUISITOS DO DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO	31
I – FORMALIDADES COMUNS	31
i) Onde são lavrados os termos de autenticação	31
ii) Processo gráfico permitido na composição	32
iii) Materiais utilizáveis na composição	33
iv) Regras a observar na escrita	34
v) Regras a observar na redação	35
vi) Ressalvas	38
II – MENÇÕES GERAIS	43
i) Título do ato	44
ii) Data e do lugar (e hora) da celebração do ato	46
iii) Entidade que preside ao ato	50
a) Enumeração das entidades	50
b) Competência territorial	53
c) Casos de impedimento	58
III – INTERVENIENTES (PARTES NO NEGÓCIO – Artºs 46º e 47º)	61

III.1 – Elementos de individualização dos intervenientes e representados	61
i) Pessoas singulares e seus representantes	61
ii) Sociedades	62
iii) Outras pessoas coletivas	63
III.2 – Verificação da identidade	63
III.3 – Verificação da qualidade e dos poderes de representação	69
i) Representação legal	70
ii) Representação voluntária	71
a) Procuração	71
b) Extinção da procuração	76
c) Procuração conferida também no interesse do procurador ou de terceiros	80
III.4 – Representação orgânica	84
i) Lei pessoal da pessoa coletiva	84
ii) Capacidade da pessoa coletiva	87
III.5 – Sociedades anónimas	94
i) Conselho de administração	96
a) Poderes de gestão ou administração:	101
b) Poderes de representação	102
c) Vinculação da sociedade	103
d) Administrador delegado	110
ii) Conselho de administração executivo	112
III.6 – Sociedades por quotas	113
i) Gerência	113
a) Administração e representação	113
b) Vinculação	121
c) Delegação de poderes	130
III.7 – Procuradores da sociedade	131
III.8 – Sociedades irregulares	134
III.9 – Associações, fundações e associações sem personalidade	137
i) Associações	137
ii) Fundações	138
iii) Associações sem personalidade jurídica	139
III.10 – Pessoas coletivas religiosas	140
IV – DOCUMENTOS PASSADOS NO ESTRANGEIRO	148
i) (Des)necessidade de legalização	148
ii) Requisitos de forma	150
iii) Obrigatoriedade da tradução	154
iv) Casos de impedimentos, incapacidades e inabilidades dos tradutores	163

V – INTERVENIENTES ACIDENTAIS	166
i) Intervenientes que não compreendam a língua portuguesa	169
ii) Intervenientes surdos	170
iii) Intervenientes mudos	171
iv) Intervenientes surdos-mudos	172
v) Intervenientes cegos	173
vi) Intervenção de peritos médicos	174
vii) Intervenção de testemunhas instrumentárias	175
VI – DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS DO ATO	177
VI.1 – Alguns documentos necessários em atos relativos a imóveis	177
i) Licença de utilização	177
ii) Ficha técnica de habitação	187
iii) Certificado energético	192
a) Âmbito da aplicação do SCE	193
b) Imóveis excluídos da sujeição ao SCE	196
c) Títulos comprovativos de SCE	198
d) Obrigações dos proprietários dos edifícios – artº 14º	198
e) Contraordenações – artº 20º	200
f) Entidades obrigadas à fiscalização – artº 20º	200
iv) Loteamento – 1.ª transmissão dos imóveis ou frações construídos nos lotes	202
v) Destaque de parcela	204
vi) Constituição de compropriedade ou aumento de número de compartes	206
VI.2 – Arquivamento ou apenas exibição dos documentos instrutórios	209
i) Documentos particulares autenticados tradicionais	211
ii) Documentos particulares autenticados – artº 22 do DL 116/2008	211
VII – MENÇÕES RELATIVAS AO REGISTO	215
i) Imóveis descritos ou omissos	216
ii) Regra geral – Registo prévio a favor de quem aliena ou onera	216
iii) Exceções ao registo prévio	217
a) Atos praticados no mesmo dia, com conhecimento pessoal do titular	217
b) Casos de urgência, devidamente comprovada	219
c) Primeiro ato de transmissão após 1 de outubro de 1984	220
c1) Prédios omissos não integrados em herança indivisa	222
c2) Prédios descritos e com inscrição em vigor	228
d) Transmissão de bens integrados em herança indivisa	231

d1) Prédios descritos	231
d2) Prédios omissos	234
e) Partilha	236
VII.1 – Outras menções obrigatórias nos atos sujeitos a registo	243
i) Indicação do momento e meio de pagamento	243
ii) Limite estabelecido para pagamento em numerários	249
VII.2 – Branqueamento de capitais	254
1. Operações abrangidas	256
2. Deveres de identificação	257
3. Dever de abstenção	260
4. Dever de recusa	261
5. Dever de conservação	261
6. Dever de comunicação	261
7. Indicadores de suspeita de branqueamento de capitais	262
VII.2-A) Beneficiário efetivo	262
VII.3 – Fracionamento de terrenos aptos para cultura	264
i) Conceito de prédio rústico/ terreno apto para cultura	264
ii) Terrenos aptos para cultura e unidades de cultura	272
iii) Proibição de fracionamento quando dele resulte encrave de qualquer parcela	283
iv) Prédios contíguos	285
VII.3.1 – Exceções à proibição de fracionamento	288
i) Fracionamento de logradouros	288
ii) Fracionamento de terreno para outro fim que não a cultura	289
iii) Se o adquirente da parcela resultante do fracionamento for o proprietário de terreno contíguo ao adquirido	293
iv) Se o fracionamento tiver por fim a desintegração de terrenos para construção	294
v) Se o fracionamento se destinar a retificação de estremas	297
VII.3.2 – Troca de terrenos	297
i) Alínea a)	298
ii) Alínea b)	300
iii) Alínea c)	301
VII.4 – Meios de prova dos registo	302
i) Certidões em suporte de papel	302
ii) Certidão permanente do Registo Predial	304
iii) Certidões prediais negativas	306
iv) Casos de semelhanças entre prédio descrito e o identificado no pedido	309
v) Referência nos títulos das certidões prediais e comerciais (omissão: causa de nulidade)	309

VIII – HARMONIZAÇÃO ENTRE O TÍTULO, A MATRIZ E O REGISTO	312
i) Prédios omissos	315
ii) Prédios descritos	316
iii) Prédios mistos	319
iv) Prédios em PH	322
v) Descrições que não contêm menção da área	323
vi) Casos de inaplicabilidade da harmonização simplificada	324
IX – OUTRAS MENÇÕES E ADVERTÊNCIAS	326
A) Casos de anulabilidade	327
i) Negócios consigo mesmo	327
ii) Falta do consentimento conjugal	337
iii) Venda de pais a filhos ou de avós a netos	344
iv) Direito de preferência (Estado, Regiões Autónomas, municípios, outras pessoas coletivas públicas ou empresas públicas)	347
B) Casos de ineficácia	350
i) Representação sem poderes (gestão de negócios)	350
ii) Atos inoponíveis à execução	354
C) Intervenção de mediador imobiliário no negócio	359
i) Menção a efetuar no ato	359
X – OBRIGAÇÕES FISCAIS	363
i) Imposto do selo (Exceto das verbas 1.1. e 1.2 da TGIS)	363
ii) Transmissões onerosas (IMT e I.S.)	372
iii) Transmissões gratuitas (Verba 1.2 da TGIS)	387
XI – LEITURA E EXPLICAÇÃO DO ATO	396
i) Âmbito da leitura e da explicação do ato	396
XII – ASSINATURA DO ATO E RUBRICA DAS FOLHAS	402
i) Assinatura a rogo e impressão digital	407
ii) Intervenção de testemunhas em substituição de impressão digital	414
iii) Consequência da falta de assinatura de de rúbrica	415
XIII – DEPÓSITO DO DOCUMENTO PARTICULAR AUTENTICADO	
– ARTº 22, DO DL 116/2008	421
i) Âmbito dos documentos particulares autenticados sujeitos a depósito eletrónico	421
ii) Em que consiste o depósito eletrónico	425
iii) Momento em que deve ser efetuado o depósito eletrónico	428
iv) Dificuldades de caráter técnico no depósito	430
v) Consequências da invalidade do depósito do documento particular autenticado	435

vi) Depósito eletrónico dos documentos instrutórios.	
Consequências do não cumprimento	439
XIV – PEDIDO DE REGISTO	441
i) Atos excetuados da obrigatoriedade do registo	443
ii) Atos sujeitos a registo obrigatório	448
a) Entidades obrigadas a promover o registo	448
b) Prazo para promoção do registo obrigatório	452
c) Dever de entrega das importâncias devidas	459
d) Falta de preparo – rejeição da apresentação	462
XV – ORGANIZAÇÃO DO ARQUIVO, CERTIDÕES	
E PARTICIPAÇÕES LEGAIS	476
i) Organização do arquivo dos documentos	476
ii) (In)disponibilidade do código de identificação do documento eletrónico	481
iii) Emissão de certidões (dos DPA’S) pelos serviços de registo	483
iv) Emissão de certidões dos originais (dos DPA’S) em suporte de papel	491
v) Participações legais	494
a) Participação dos atos. Modelo 11	494
b) Divisões e partilhas. Cópia dos títulos em suporte eletrónico	497
XVI – AVERBAMENTOS DE RETIFICAÇÃO, ALTERAÇÃO, CONFIRMAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO NEGÓCIO	498
i) De retificação de ato por averbamento – Artº 132º do CN	498
ii) De retificação (por elaboração de novo documento) e alteração	511
iii) De confirmação do ato (por aceitação e ratificação)	520
iv) Consequências da não associação dos documentos	524
CAPÍTULO II. MINUTAS	527
I – ALTERAÇÃO DE PROPRIEDADE HORIZONTAL E TRANSMISSÕES ONEROSAS-PERMUTAS	529
II – CONCRETIZAÇÃO EM PROPRIEDADE SINGULAR DE QUOTA EM DIREITO DE COMPROPRIEDADE	543
III – COMPRA E VENDA – GESTÃO DE NEGÓCIOS	555
IV – COMPRA E VENDA – IMÓVEL HIPOTECADO	563
V – COMPRA E VENDA – PAIS A FILHOS, AUMENTO DE NÚMERO DE COMPARTES, ASSINATURA A ROGO	571
VI – COLAÇÃO – DISPENSA E RENÚNCIA	579
VII – DOAÇÃO – COM O RECHEIO E CLÁUSULA MODAL	587
VIII – DOAÇÃO – COM PACTO DE PREFERÊNCIA	593
IX – DOAÇÃO – DESTAQUE DE PARCELA	601

X – DOAÇÃO – RESERVA DO USUFRUTO A FAVOR DO DOADOR E DE TERCEIRO	609
XI – DOAÇÃO – RESERVA DO USUFRUTO – CASAMENTO ANTERIOR A 31/05/1967	615
XII – DOAÇÃO – RESERVA DO USUFRUTO, CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE HABITAÇÃO, E CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE	623
XIII – HIPOTECA UNILATERAL – ANEXAÇÃO – DIREITO DE HABITAÇÃO	631
XIV – RENÚNCIA A USUFRUTO – PENHORA	641

