

VAI ARRENDAR CASA? PRESTE ATENÇÃO AO SEGUINTE!

"Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição"

Art.º 1022.º do Código Civil

1. Legislação Aplicável

- Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.
- Código Civil (art.º1022.º a 1113.º)
- Código do Processo Civil (art.º678.º, art. 930.º a 930.º-E)
- Código do Registo Predial (art.º 1, 2.º e 5.º).
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
- Código do Imposto do Selo.
- Declaração de Rectificação n.º 24/2006, de 17 de Abril
- Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.
- Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.
- Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto.
- Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.
- Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto.
- Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto.
- Declaração de Rectificação n.º 67/2006, de 3 de Outubro.
- Declaração de Rectificação n.º 68/2006, de 3 de Outubro.
- Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro.
- Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.
- Portaria n.º 246/2008, de 27 Março.

2. Documentação do Imóvel

Conservatória do Registo Predial: A Conservatória dispõe de uma descrição completa de cada prédio, podendo qualquer cidadão requerer informações a respeito de um prédio inscrito bastando, para o efeito, solicitar a emissão, de uma **Certidão de Teor**. Através deste documento comprova-se a legitimidade de quem pretende alienar o bem imóvel e a existência de ónus ou encargos sobre o imóvel (por ex.hipotecas, penhoras ou usufrutos).

As certidões do Registo Predial podem ser obtidas em suporte papel ou em digital.

Com efeito, é hoje possível através a Internet obter uma "Certidão Permanente de registo predial" que é, precisamente, é o acesso, em tempo real e em qualquer momento, a todos os registos em vigor e pedidos de registo, entregues ao balcão ou enviados através da Internet, que já deram entrada na conservatória sobre um determinado prédio.

- No Site do Instituto de Registos e Notariado (www.irn.mj.pt) poderão obter-se os Contactos dos Serviços de Registo Predial.
- No site Predial Online (www.predialonline.mj.pt) pode obter-se a "Certidão Permanente de registo predial".

- No Site da Casa Pronta (www.casapronta.pt) é possível, através de palavra-chave obtida através dos serviços da APEMIP, requerer uma Certidão Permanente do Registo Predial, a qual difere do acesso público pelo facto de ser imediatamente disponibilizada, sendo o respectivo custo facturado mensalmente ou bimestralmente às empresas associadas.
- No site Predial Online (www.predialonline.mj.pt) será em breve possível aceder à informação predial simplificada.

Serviço de Finanças: Através do recurso aos serviços de finanças, é possível obter informações sobre a situação fiscal do imóvel e apurar qual a entidade responsável pelo cumprimento das obrigações fiscais relativas ao bem em causa, denominando-se **Caderneta Predial** o documento que comprova a situação fiscal do prédio.

- No Site da Direcção Geral dos Impostos (www.e-financas.gov.pt) é possível obter, via Internet, a caderneta predial de prédios urbanos.

Câmara Municipal: Através do recurso aos serviços camarários solicita-se:

- Licenciamento do imóvel.
 - Emissão, contra o pagamento de taxa administrativa, de segunda via da Ficha Técnica da Habitação aí depositada.
 - Apresentação de requerimento para obtenção da Licença de Utilização.
 - Consulta dos principais Planos Municipais de ordenamento do território.
- No Site da Associação Nacional dos Municípios Portugueses (www.anmp.pt) poderão obter-se os contactos das Câmaras Municipais.

3. Contrato - Promessa de Arrendamento

Contrato - Promessa de Arrendamento: A celebração de contrato - promessa não é obrigatória, mas importante quando se pretenda garantir a celebração futura do contrato definitivo, em momento em que ainda não se encontram reunidas as condições necessárias para a sua efectivação.

Assim, deve prever-se no contrato:

- Identificação das partes e do objecto do contrato- promessa.
- A localização do locado.
- Prazo para a realização do contrato definitivo.
- Montante do sinal, caso exista, como adiantamento parcial do preço total a pagar.
- Montantes dos reforços do sinal, caso existam e, a indicação da data do seu pagamento como adiantamento do preço total a pagar.

4. Contrato

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado, por escrito, desde que tenha duração superior a **6 meses**.

Os contratos devem ser realizados em 3 exemplares, um para o senhorio, outro para o arrendatário e um terceiro exemplar para entrega junto da repartição de finanças.

A documentação para instrução do contrato de arrendamento, deverá incluir:

- Bilhetes de identidade (ou documento identificativo equivalente) e cartões de contribuinte fiscal dos contraentes.
- Caderneta Predial actualizada ou, em sua substituição certidão de teor do artigo matricial (com a validade de um ano).
- Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor ou fotocópia autenticada contendo os mesmos elementos registrais (com a validade de seis meses).
- Licença de utilização ou prova que a mesma foi requerida à Câmara Municipal.

Do contrato de arrendamento urbano, quando deva ser celebrado por escrito, deve constar:

- A identidade das partes, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil.
- A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte.
- O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade.
- A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível.
- O quantitativo da renda e o momento de pagamento.
- A data da celebração.

O contrato de arrendamento urbano deve ainda mencionar, quando aplicável:

- A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato.
- A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios.
- O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissos.
- O regime da renda, ou da sua actualização.
- O prazo.
- A existência de regulamento do condomínio.
- Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo.

Devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes a existência de regulamento do condomínio e quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo, bem como documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio.

5. Obrigações Fiscais

Imposto do Selo: Este imposto tem um âmbito heterogéneo de incidência, abrangendo todos os actos, contratos, documentos, livros, papéis e outros factos previstos na Tabela Geral do Imposto do Selo.

O interesse económico, nos contratos de arrendamento, pertence ao senhorio e, nos subarrendamentos, ao sublocador, devendo ser pago até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado.

É na Tabela Geral do Imposto do Selo que estão previstos os valores tributáveis deste imposto, reportando-se, ainda, às taxas do imposto aplicáveis. Nas situações de arrendamento e subarrendamento e da promessa quando seguida da disponibilização do bem locado ao locatário - sobre a renda ou seu aumento convencional ou, tratando-se de arrendamentos por períodos inferiores a um mês, sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração - **incide a taxa de 10%**.

- No Site da Direcção Geral dos Impostos (www.dgci.min-financas.pt) pode aceder-se à versão integral actualizada do Código do Imposto do Selo e da respectiva Tabela Geral.