

VAI CEDER A POSIÇÃO CONTRATUAL? PRESTE ATENÇÃO AO SEGUINTE!

"No contrato com prestações recíprocas, qualquer das partes tem a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato, consinta na transmissão."

Art.º 424.º do Código Civil

1. Legislação Aplicável

- Código Civil.
- Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas sobre Imóveis.
- Código do Imposto do Selo.

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, 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.im.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.
- Obtenção de **Documento Comprovativo da Renúncia** ao respectivo direito legal de preferência.
 - É ainda possível utilizar o serviço das preferências on-line constante no Portal Casa Pronta (www.casapronta.pt), o qual permite, a quem pretende vender um imóvel sobre o qual incida direito legal de preferência de uma entidade pública (como sucede com as Câmaras Municipais) anunciar, através da Internet, os elementos fundamentais do negócio. Após a publicação do anúncio, as entidades com direito de preferência têm que manifestar a intenção de exercer o direito de preferência através desse mesmo Portal. A falta de manifestação expressa da intenção de exercer o direito legal de preferência, por parte da entidade pública, no prazo de 10 dias determina a caducidade deste direito.
- No Site da Associação Nacional dos Municípios Portugueses (www.anmp.pt) poderão obter-se os contactos das Câmaras Municipais.

3. Contrato de Cessão de Posição Contratual

A documentação para instrução do contrato de cessão de posição contratual, 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).
- Contrato em qual a posição vai ser cedida ou declaração de onde conste o consentimento para a realização do negócio de cessão da posição contratual.

Do contrato de cessão da posição contratual devem constar:

- A identidade das partes contraentes, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil.
- A identificação do contrato, com prestações recíprocas, em relação ao qual a posição vai ser transmitida.
- A identificação do bem imóvel objecto do contrato principal (quando aplicável).
- O preço da cessão da posição contratual.
- A indicação do responsável pelo pagamento das despesas inerentes à celebração do contrato.

4. Obrigações Fiscais

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas sobre Imóveis - O CIMT considera que se verificam transmissões sujeitas a IMT, nas situações em que no contrato-promessa, ou em documento à parte, o promitente-comprador possa ceder a sua posição contratual a um terceiro, bem como nas situações em que se verifique a cessão da posição contratual efectiva do promitente-comprador a um terceiro.

Na primeira o sujeito passivo do imposto será o promitente-comprador que beneficia da faculdade de poder ceder a sua posição a um terceiro. Na segunda será o cessionário, verificando-se pagamento do imposto sempre que se verifique um negócio de cessão de posição contratual.

Na primeira situação, a obrigação tributária surge no momento em que o contrato- promessa de compra e venda é celebrado, ou em que o documento à parte é emitido. Na segunda situação, a obrigação tributária surge quando se realiza o negócio da cessão da posição contratual, adquirindo o terceiro todos os direitos do promitente-comprador originário, o qual pode vir a celebrar a escritura definitiva ou pode, ainda, ceder a sua posição contratual a outro terceiro.

Estas cessões de posição contratual do promitente adquirente a terceiro, encontram-se sujeitas a imposto, assim como todas as que eventualmente venham a ocorrer. Realça-se, ainda, que nestas situações a taxa devida para liquidação do imposto se apura em função do preço global do negócio imobiliário, aplicando-se, no entanto, ao valor do sinal pago pelo promitente - comprador.

Nos casos em que se verifique cessão da posição contratual do promitente-comprador a um terceiro e em que a anuência do promitente-vendedor não conste de cláusula aposta no contrato - promessa, o sujeito passivo pode declarar e provar à administração fiscal nos 30 dias subsequentes à cessão que não ocorreu o pagamento ou recebimento de qualquer quantia para além da que constava no sinal ou adiantamento. A prova deverá ser efectuada mediante a apresentação de documentos idóneos ou através da concessão de autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária. Nestas situações o imposto aplica-se ao valor global do negócio.

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.

É na Tabela Geral do Imposto do Selo que estão previstos os valores tributáveis deste imposto, reportando-se, ainda, as taxas do imposto aplicáveis, ao momento em que o mesmo é devido.

O imposto do selo deverá ser entregue pelas entidades a quem incumba essa obrigação, nas tesourarias de finanças ou em qualquer outro local autorizado nos termos da lei, até ao dia 20 do mês seguinte àquele em que a obrigação tributária se tenha constituído.

No entanto, e no que respeita ao contrato de cessão da posição contratual, o mesmo encontra-se isento do pagamento de Imposto de Selo. Tal obrigação constava da verba 8 da Tabela Geral, que foi revogada pelo Orçamento de Estado de 2010, constante da Lei 3B/2010, mais especificamente, pelo artigo 99º nº2 do referido diploma.

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