

VAI COMPRAR CASA? PRESTE ATENÇÃO AO SEGUINTE!

"Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa ou outro direito, mediante um preço"

Art.º 874.º do Código Civil

1. Legislação Aplicável

- Código Civil
- Código do Registo Predial.
- Código do Notariado.
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
- Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas sobre Imóveis.
- Estatutos dos Benefícios Fiscais.
- Código do Imposto do Selo.
- Ficha Técnica da Habitação (Decreto - Lei n.º 68/2004, de 25 de Março e Portaria n.º 817/2004, de 16 de Julho).
- Casa Pronta (Decreto - Lei n.º 263- A/2007, de 23 de Julho, da Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de Julho e da Portaria n.º 794- A/2007, de 23 de Julho).
- Decreto - Lei n.º 281/99, de 26 de Julho (Apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de actos de transmissão da propriedade de prédios urbanos).
- Decreto - Lei n.º 255/93, de 15 de Julho (Permite a transmissão de imóveis destinados à habitação mediante documento particular).
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural).

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 do Portal das Finanças (www.portaldasfinancas.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.

IGESPAR - Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico - Junto deste Instituto Público obtém-se o **Documento Comprovativo da Renúncia** ao respectivo direito legal de preferência, o qual é conferido ao Estado em caso de venda de bens classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis situados em zonas de protecção. A informação acima indicada sobre o serviço das preferências on-line é válida e aplicável para esta situação.

3. Contrato - Promessa de Compra e Venda

Contrato - Promessa de Compra e Venda: 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:

- 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.
- Momento da entrega do bem, (de grande importância face à possibilidade da sua retenção nos termos do art.º 755.º, n.º 1, alínea f) do Código Civil). Verificando-se a entrega do bem, passa a existir obrigatoriedade de proceder ao pagamento de IMT com excepção dos prédios destinados à habitação própria e permanente.
- A referência à execução específica, conferindo a possibilidade, a qualquer uma das partes, de obter sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial em falta (art.º 830º do Código Civil). Sendo o contrato-promessa oneroso e tendo por objecto edifício ou fracção autónoma, a execução específica não pode ser afastada pelas partes.

4. Contrato de Compra e Venda

A documentação para instrução do contrato de compra e venda, deverá incluir:

- Guia comprovativa do pagamento de IMT (existe também a faculdade de efectuar o pagamento de IMT, através do Procedimento Casa Pronta).
- Fotocópia dos bilhetes de identidade (ou documento identificativo equivalente) e dos cartões de contribuinte fiscal dos outorgantes.
- Exibição de procuração, na situação de representação por mandatário.
- 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.

5. Documentos Particulares Autenticados

Desde o dia 1 de Janeiro de 2009 que passou a ser possível transmitir o direito de propriedade sobre um bem imóvel por documento particular autenticado. Com efeito, a realização dos actos e a prática das formalidades necessárias à compra de uma casa e a outras operações relacionadas com imóveis, pode agora ser efectuada através dos seguintes "balcões únicos":

Balcão único nos cartórios notariais

Realização do acto por documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório para registo nas conservatórias. No mesmo balcão, o acto é praticado por documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório dos pedidos de registo.

Balcão único Advogados

Realização do acto de transmissão do imóvel por documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório dos pedidos de registo.

Balcão Único câmaras de comércio e indústria

Realização do acto de transmissão por documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório dos pedidos de registo.

Balcão Único solicitadores

Realização do acto de transmissão do imóvel por acto praticado por documento particular autenticado, seguido de envio obrigatório dos pedidos de registo.

Balcão Único CasaPronta: A Casa Pronta consiste na concentração em atendimento único (conservatórias de registo predial e suas extensões) de todas as operações que é necessário empreender, junto das entidades públicas, para proceder à transmissão de um imóvel. Assim, é possível num balcão único:

- Celebrar o contrato de alienação ou oneração de um imóvel perante um oficial público.
- Pagar os impostos devidos, designadamente o Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).
- Realizar imediatamente todos os registos.
- Solicitar a alteração da morada fiscal.
- Entregar pedido de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Casa Pronta na APEMIP: No que respeita ao funcionamento dos balcões Casa Pronta, a APEMIP, desde o passado mês de Junho, passou a acolher nas suas instalações sitas no Porto, Coimbra, Lisboa e em Viilamoura, às terças-feiras, o serviço Casa Pronta. Para este efeito, devem as empresas de mediação efectuar a marcação do serviço, presencialmente ou por via telefónica, à 3.ª feiras ou, por via electrónica (após atribuição de *username* e *password*), no espaço reservado a "Imobiliárias" no Portal Casa Pronta (www.casapronta.pt).

Casa Pronta nas Empresas de Mediação Imobiliária: Ao abrigo de um Protocolo de Cooperação celebrado com o Instituto dos Registos e do Notariado, as associadas podem prestar um serviço mais integrado aos seus clientes na medida em que este serviço permite que as empresas acolham nas suas instalações funcionários do IRN para a prática do procedimento Casa Pronta.

- No Site da CasaPronta (www.casapronta.pt) poderão obter-se mais informações sobre este procedimento, designadamente a indicação dos locais onde o serviço funciona.
- No site da APEMIP (www.apemip.pt) pode-se aceder ao Mini-Site Casa Pronta o qual reúne as informações e elementos necessários à prática deste serviço.

6. Obrigações Fiscais

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

O IMT incide sobre a transmissão onerosa do direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito (uso e habitação, direito de superfície, usufruto, entre outros) sobre bens imóveis.

As Taxas do Imposto correspondem ao seguinte:

Continente

1. Aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente:

Tabela simplificada - Ano de 2011 - CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - a)

Rendimento Colectável (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 92.407.00	0%	0.00
De mais de 92.407.00 até 126.403.00	2%	1.848.14
De mais de 126.403.00 até 172.348.00	5%	5.640.23
De mais de 172.348.00 até 287.213.00	7%	9.087.19
De mais de 287.213.00 até 574.323.00	8%	11.959.32
Superior a 574.323.00	6%	0.00

2. Aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação, não abrangido pelo quadro anterior:

Tabela simplificada - Ano de 2011 - CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - b)

Rendimento Colectável (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 92.407.00	1%	0.00
De mais de 92.407.00 até 126.403.00	2%	924.07
De mais de 126.403.00 até 172.348.00	5%	4.716.16
De mais de 172.348.00 até 287.213.00	7%	8.163.12
De mais de 287.213.00 até 550.836.00	8%	11.035.25
Superior a 550.836.00	6%	0.00

Aquisição de prédios rústicos.....**5 %**

Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas.**6,5 %**

A taxa é sempre de **8%**, não se aplicando qualquer isenção ou redução sempre que o adquirente tenha a residência ou sede em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

Regiões Autónomas

1. Aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente:

Tabela simplificada - Ano de 2011 - CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - a) e Lei 2/90, de 4/8

Rendimento Colectável (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 115.508,75	0%	0.00
De mais de 115.508,75 até 158.003,75	2%	2.310,18
De mais de 158.003,75 até 215.435,00	5%	7.050,29
De mais de 215.435,00 até 359.016,25	7%	11.358,99
De mais de 359.016,25 até 717.903,75	8%	14.949,15
Superior a 717.903,75	6%	0.00

2. Aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação, não abrangido pelo quadro anterior:

Tabela simplificada - Ano de 2011 - CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - b) e Lei 2/90, de 4/8

Rendimento Colectável (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 115.508,75	1%	0.00
De mais de 115.508,75 até 158.003,75	2%	1.155,09
De mais de 158.003,75 até 215.435,00	5%	5.895,20
De mais de 215.435,00 até 359.016,25	7%	10.203,90
De mais de 359.016,25 até 688.545,00	8%	13.794,06
Superior a 688.545,00	6%	0.00

IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis: A aquisição do imóvel deverá ser participada, no decurso de 60 (sessenta) dias contados a partir da transmissão do imóvel, à repartição de finanças da área de localização do imóvel, para efeitos de inscrição ou actualização das matrizes prediais.

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português e as suas taxas traduzem-se no seguinte:

Tipo de prédios	Taxas
Prédios Rústicos:	0, 8%
Prédios Urbanos:	0, 4% a 0, 7%
Prédios Urbanos avaliados nos termos do CIMI	0, 2% a 0, 4%

No que respeita às isenções do imposto, apresenta-se a tabela abaixo:

Valor Patrimonial Tributário (em euros)	Período de isenção (em anos) Habitação própria e permanente e arrendamento para habitação
Até € 157 500	8 Anos
Mais de € 157 500 até 236 250	4 Anos

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 pertence, aos adquirentes - em caso de aquisição onerosa do direito de propriedade (ex. compra de prédio urbano) ou de figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis (ex. aquisição de fracção autónoma em prédio urbano).

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.

A título exemplificativo, e no que à incidência do imposto respeita, sobre a aquisição onerosa ou por doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso dos respectivos contratos, recai a aplicação de uma taxa de 0,8%.

- 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.

7. Registos

Antes, ainda, da realização da escritura pública podem efectuar-se os registos provisórios de aquisição e de hipoteca junto da respectiva Conservatória do Registo Predial. Estes registos caducam ao fim de 6 meses, a contar da data do pedido na Conservatória.

Depois da escritura de compra e venda, deverá proceder-se à conversão, em definitivo, dos registos provisórios.

8. Entidades a Contactar

Serviços Notariais: Locais onde se realiza a instrução, redacção e criação de determinado acto jurídico como, por exemplo, a celebração da escritura pública de compra e venda.

- No Site do Instituto de Registos e Notariado (www.irn.mj.pt) poderão obter-se os Contactos dos Serviços de Registo Predial.

Balcão Único CasaPronta: Atendimento único ao nível de todas as operações que é necessário empreender para proceder à transmissão de um imóvel, o qual pode ser realizado nas instalações da APEMIP, às terças-feiras, e em diversas Conservatórias de Registo Predial, onde este serviço é praticado.

- Casa Pronta na APEMIP
 - Lisboa - Avenida da Liberdade, n.º 245, 2.ºA, 1250-143, Lisboa
 - Lisboa - Rua D. Luís de Noronha, n.º 4, 1.º andar, Lisboa
 - Porto - Rua Pereira Reis, 41, 4200-447 Porto
 - Coimbra - Calçada de Santa Isabel, n.º3, santa Clara, 3040-270 Coimbra
 - Vilamoura - Edifício Vilamarina, Loja 80, Avenida Cerro da Vila - Estrada da Falésia, 8125-403 Vilamoura.
- No Site da CasaPronta (www.casapronta.pt) poderão obter-se mais informações sobre este procedimento, designadamente a indicação dos demais locais onde o serviço funciona.

Balcão único advogados

Balcão Único câmaras de comércio e indústria

Balcão único solicitadores

8. Custos Emolumentares

- No Site do Instituto dos Registos e do Notariado (www.dgrn.mj.pt) podem ser obtidas as tabelas de emolumentos notariais e prediais.