

VAI PERMUTAR A SUA CASA? PRESTE ATENÇÃO AO SEGUINTE!

"As normas da compra e venda são aplicáveis aos outros contratos onerosos pelos quais se alienam bens ou se estabeleçam encargos sobre eles, na medida em que sejam conformes com a sua natureza e não estejam em contradição com as disposições legais respectivas."

Art.º 939.º do Código Civil

1. Legislação Aplicável

O contrato de permuta não se encontra tipificado, neste sentido, são-lhe aplicáveis as normas do Código Civil previstas para o contrato de compra e venda (art.º 939.º do Código Civil).

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.irm.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 Comprobativo 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 Comprobativo 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 (Portal Casa Pronta) é válida e aplicável para esta situação.

3. Contrato - Promessa de Permuta

Contrato - Promessa de Permuta: 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 das situações que respeitem a prédio destinado à habitação própria e permanente).

4. Contrato de Permuta

A documentação para instrução de um contrato de permuta, 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 de 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. Obrigações Fiscais

Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT): No que respeita a este imposto só se considera contrato de permuta, aquele em que as prestações de ambas as partes compreendem bens imóveis. O IMT é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, sendo o mesmo calculado com base na diferença declarada de valores ou, quando superior, sobre a diferença entre os valores patrimoniais tributários dos imóveis permutados.

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 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: Outro custo a considerar no processo aquisitivo de um bem imóvel respeita ao imposto do selo. Este tributo 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.

6. 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 (seis) 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.

7. 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 permuta.

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

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.