

# Como comprar casa em Portugal



Maio de 2007

## Como comprar casa em Portugal

A Macedo Vitorino e Associados presta assessoria a clientes nacionais e estrangeiros em sectores específicos de actividade, de que destacamos o sector da actividade imobiliária. Desde a sua constituição que a Macedo Vitorino e Associados estabeleceu relações estreitas de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa e dos Estados Unidos.

A Macedo Vitorino e Associados presta serviços de assessoria a clientes nas seguintes matérias:

- Licenciamento e autorização de operações urbanísticas, loteamentos, obras de urbanização e de construção
- Concepção e acompanhamento da concretização de operações imobiliárias
- Construção e Arrendamento
- Ambiente
- Fundos de investimento Imobiliário
- Consultoria no domínio dos instrumentos de gestão territorial e da política dos solos
- Servidões administrativas e restrições por utilidade pública: Rede Natura 2000, RAN, REN, património cultural

O directório internacional *The European Legal 500+* considera a Macedo Vitorino e Associados como uma das principais sociedades de advogados portuguesa, atendendo à sua experiência nas áreas de direito bancário, financiamento e derivados, mercado de capitais, direito societário, direitos de autor e propriedade industrial, direito fiscal, telecomunicações e contencioso.

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da Macedo Vitorino e Associados, poderá contactar-nos para [mva@macedovitorino.com](mailto:mva@macedovitorino.com) ou através do seu contacto habitual.

## Índice

1. Introdução .....	1
2. Na Conservatória do Registo Predial .....	1
3. No Serviço de Finanças .....	2
4. Na Câmara Municipal.....	2
5. No Instituto Português do Património Arquitectónico .....	3
6. A liquidação do IMT .....	3
7. O recurso a crédito bancário.....	4
8. A escritura pública de compra e venda .....	5
9. Actos subsequentes à escritura pública de compra e venda .....	6

## Como comprar casa em Portugal

### 1. Introdução

A escolha de um imóvel para habitação e a sua aquisição é algo a ponderar sob vários pontos de vista.

Desde logo, a zona em que o imóvel se insere, a sua proximidade a vias de acesso, a espaços culturais e de lazer públicos, o seu estado de conservação, entre outros aspectos, muitos deles pessoais e relacionados com o gosto e a capacidade financeira de cada comprador.

Numa perspectiva burocrática, há todo um conjunto de actos necessários para completar o negócio de compra e venda de um imóvel. O primeiro passo será reunir informação relativa aos intervenientes no negócio e ao imóvel propriamente dito.

Dependendo das características e da localização do imóvel em causa, poderá ser necessário comunicar a venda a entidades públicas, como Câmaras Municipais.

Há também que liquidar os impostos devidos pela compra de um imóvel e, finalmente, outorgar a escritura pública de compra e venda, com toda a formalidade e rigor que o acto exige.

Todos estes aspectos mostram a complexidade que a aquisição de um imóvel para habitação pode envolver, pelo que o comprador deverá estar informado de todos os passos e informações que é conveniente dar e obter tendo em vista a concretização do negócio. Esse é o objectivo do presente documento.

### 2. Na Conservatória do Registo Predial

A primeira diligência a efectuar quando se pondera a aquisição de um imóvel deverá ser o pedido de uma certidão actualizada de teor da descrição e de todas as inscrições em vigor relativas ao imóvel junto da Conservatória do Registo Predial da área onde o imóvel se localize.

Através deste documento é possível confirmar o proprietário do imóvel e a legitimidade de quem se apresenta como vendedor, bem como a existência de quaisquer ónus ou encargos, designadamente hipotecas, os quais deverão ser cancelados antes da compra.

Em termos estritamente jurídicos, a indicação, na certidão, de que o imóvel se encontra registado a favor de uma determinada pessoa, singular ou colectiva,

constitui presunção de que o direito de propriedade existe e pertence ao titular indicado, nos precisos termos definidos pelo registo.

Saliente-se que apenas estando o imóvel registado em nome do proprietário que pretende vendê-lo, a título definitivo, será possível registar posteriormente a aquisição do imóvel pelo comprador, pelo que é de todo o interesse do comprador verificar previamente este aspecto.

### 3. No Serviço de Finanças

A inscrição do imóvel no Serviço de Finanças . a matriz predial . deve estar actualizada, de modo a que dela conste o seu actual proprietário.

Este aspecto é essencial para a posterior liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Bens (%MT+), que incide sobre a transmissão da propriedade do imóvel e que cabe ao comprador.

Para este efeito, poderá solicitar-se junto de um Serviço de Finanças uma certidão de teor matricial do prédio em questão, com indicação do respectivo valor patrimonial. Poderá igualmente averiguar-se se o Imposto Municipal sobre Imóveis (%IMI+) tem sido pago regularmente pelo actual proprietário do imóvel em questão.

### 4. Na Câmara Municipal

Uma vez que não podem ser celebradas escrituras públicas que envolvam a transmissão de prédios urbanos, ou suas fracções, construídos depois de 7 de Agosto de 1951 sem que se faça prova da existência de licença de utilização, poderá ser necessário obter uma cópia da mesma junto da Câmara Municipal competente.

Tratando-se de um prédio anterior àquela data, é suficiente a exibição da certidão de teor matricial obtida junto do Serviço de Finanças do qual conste a data de construção do imóvel e/ou indicação de ter ocorrido antes daquela data.

Em alguns concelhos, as Câmaras Municipais são titulares de um direito legal de preferência em caso de venda de alguns imóveis, nomeadamente, quando estes se encontram inseridos em zonas de protecção, como por exemplo as zonas classificadas como históricas. É o caso, por exemplo, da Câmara Municipal de Lisboa, relativamente a imóveis sitos na zona histórica da cidade.

Nestes casos, o vendedor do imóvel deverá informar previamente a Câmara Municipal da sua intenção de venda e das respectivas condições (nomeadamente, o preço e identificação dos compradores) para que a Câmara Municipal possa, com base nas informações prestadas pelo vendedor, determinar se é titular de um direito de preferência nessa eventual venda e, caso o seja, decidir se irá substituir-se ao potencial comprador na venda em causa.

É, por conseguinte, do interesse do comprador assegurar-se que o vendedor cumpre atempadamente este seu dever. Note-se que a resposta da Câmara Municipal à comunicação do proprietário, quer indicando que não é titular de um direito de preferência na venda do imóvel em causa, quer declarando que não pretende exercer o direito que lhe assiste, deverá ser sempre exibida na escritura pública de compra e venda do imóvel.

#### 5. No Instituto Português do Património Arquitectónico

Para além do direito legal de preferência de que as Câmaras Municipais sejam titulares, haverá que contar ainda com o direito de preferência legalmente atribuído ao Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR).

Tal como sucede naquele caso, este direito legal de preferência não incide sobre todos os imóveis do concelho, mas apenas sobre aqueles relativamente aos quais exista uma servidão administrativa, nomeadamente quando o imóvel estiver classificado como património cultural, em vias de classificação ou situado em zona de protecção.

Nestes casos, o comprador deverá solicitar e obter junto do IPPAR um documento do qual conste que o IPPAR não é titular de qualquer direito de preferência na venda do imóvel em causa ou, caso o seja, que não pretende exercer tal direito. Também este documento deverá ser apresentado na escritura pública de compra e venda do imóvel.

#### 6. A liquidação do IMT

O Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade sobre imóveis, ou de figuras parcelares desse direito e deve ser liquidado num Serviço de Finanças antes da outorga da escritura pública de compra e venda. O valor do IMT para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente é calculado multiplicando a taxa marginal correspondente pelo valor de aquisição do imóvel ou pelo valor patrimonial tributário constante da matriz predial, se este último for superior, e deduzindo depois a parcela a abater, em conformidade com as tabelas seguintes:

##### Aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (")	Taxa marginal a aplicar	Parcela a abater (")
Até 85.500	0	0
De mais de 85.500 a 117.200	2	1.710
De mais de 117.200 a 159.800	5	5.226
De mais de 159.800 a 266.400	7	8.422

De mais de 266.400 a 511.000	8	11.086
Superior a 511.000	Taxa única de 6%	

**Aquisição de prédio urbano para habitação, não abrangido pela tabela anterior**

Valor sobre que incide o IMT (" )	Taxa marginal a aplicar	Parcela a abater (" )
Até 85.500	0	0
De mais de 85.500 a 117.200	2	855
De mais de 117.200 a 159.800	5	4.371
De mais de 159.800 a 266.400	7	7.567
De mais de 266.400 a 511.000	8	10.086
Superior a 511.000	Taxa única de 6%	

A liquidação do imposto é provisória, podendo vir a ser corrigida oficiosamente pela Administração Fiscal após a transmissão do imóvel, logo que seja efectuada a avaliação definitiva do mesmo nos termos e com base nas regras do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Há igualmente lugar à liquidação de IMT nos casos de celebração de um contrato promessa de compra e venda de imóvel em que seja autorizada a cessão da posição do promitente-comprador a terceiro e bem assim nos casos em que essa cessão seja realizada. Uma vez que o IMT não incide mais do que uma vez sobre a mesma transmissão de imóvel, existem normas específicas para a sua liquidação nestes dois casos particulares.

Os imóveis classificados como património cultural estão isentos de IMT.

**7. O recurso a crédito bancário**

Para aqueles que não perspectivem a compra de uma habitação com capitais exclusivamente próprios há que ter em conta os procedimentos relacionados com o crédito bancário, os quais poderão variar de banco para banco.

Em regra, o pedido de empréstimo bancário é instruído com os documentos relativos à identificação dos intervenientes e à sua situação financeira e tributária, bem como com os documentos relacionados com o imóvel (certidão de teor da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial onde o imóvel se encontra descrito, certidão de teor matricial emitida pelo Serviço de Finanças onde o imóvel se encontra inscrito e uma planta do imóvel).

A instituição bancária em causa procederá, então, a uma avaliação do imóvel, podendo também exigir outras garantias ao comprador para além da hipoteca sobre o imóvel, como, por exemplo, uma fiança.

Em regra, os bancos exigem, como condição para a concessão do empréstimo, a realização de um registo provisório de aquisição a favor do comprador e mutuário provisórios e de um registo também provisório de hipoteca a favor do banco mutuante.

Estes registos têm uma validade de seis meses e são requeridos junto da Conservatória do Registo Predial competente através de formulário próprio preenchido com os elementos de identificação do vendedor, do comprador e do banco mutuante. O pedido de registo provisório de aquisição deverá ser assinado pelo proprietário do imóvel. Já o pedido de registo provisório de hipoteca deverá ser assinado pelo comprador do mesmo imóvel.

Após a realização da escritura pública de compra e venda do imóvel, deverá ser requerida a conversão em definitivo dos registos provisórios.

A sua exigência prende-se com o facto de assegurarem os interesses do comprador e do banco mutuante logo na data em que os registos provisórios são efectuados, pois terão prioridade sobre eventuais registos feitos posteriormente.

Caso o imóvel que se pretenda adquirir esteja ele próprio já onerado com uma hipoteca, para assegurar algum empréstimo do actual proprietário, será necessário providenciar pelo seu cancelamento.

Com o cancelamento da hipoteca o banco declara liquidada a dívida, deixando de poder exercer quaisquer direitos sobre o imóvel. O documento comprovativo do cancelamento da hipoteca deverá ser apresentado na escritura de compra e venda e, também, na Conservatória do Registo Predial competente.

## **8. A escritura pública de compra e venda**

Celebram-se por escritura pública os actos que importem a constituição, aquisição, modificação, divisão ou extinção do direito de propriedade. As escrituras públicas são realizadas por um notário, a quem cabe verificar a regularidade formal do acto e a vontade dos intervenientes na sua concretização.

Para a realização da escritura pública de compra e venda do imóvel é necessário apresentar os seguintes documentos:

- (a) Certidão de teor da descrição e de todas as inscrições em vigor relativas ao imóvel emitida pela Conservatória do Registo Predial competente há menos de um ano;

- (b) Caderneta predial do imóvel visada pelo Serviço de Finanças há menos de seis meses ou certidão de teor matricial emitida pelo mesmo Serviço há menos de seis meses;
- (c) Identificação dos intervenientes (nome completo, estado civil, residência, número, data e local de emissão de bilhete de identidade e número de contribuinte);
- (d) Comprovativo da liquidação de IMT;
- (e) Licença de habitação, tratando-se de prédio construído após 7 de Agosto de 1951;
- (f) Comprovativo do não exercício do direito legal de preferência pela Câmara Municipal ou da inexistência de tal direito, e
- (g) Comprovativo do não exercício do direito legal de preferência pelo IPPAR ou da inexistência de tal direito.

#### **9. Actos subsequentes à escritura pública de compra e venda**

Feita a escritura pública de compra e venda de um imóvel destinado a habitação deverá proceder-se ao registo da aquisição em nome do novo proprietário do imóvel junto da Conservatória do Registo Predial competente.

Tal diligência afigura-se indispensável uma vez que a aquisição, porque obrigatoriamente sujeita a registo predial, só produz efeitos face a terceiros depois da data do respectivo registo. Não existe prazo para o registo da aquisição, mas é de todo o interesse do comprador que seja efectuado logo que possível.

Tratando-se da primeira transmissão do imóvel após 1 de Dezembro de 2003, data da entrada em vigor do IMI, deverá ser requerida, no prazo de sessenta dias após a data de outorga da escritura pública, a avaliação do imóvel junto do Serviço de Finanças, devendo o requerimento ser acompanhado de uma planta de arquitectura e de localização do imóvel, as quais poderão ser obtidas na Câmara Municipal competente.

Caso o novo proprietário do imóvel reúna as condições para a obtenção de isenção de IMI, deverá requerê-la dentro dos sessenta dias posteriores à realização da escritura pública.