advogados

PORTUGAL | ESPANHA | ANGOLA | BRASIL | FRANÇA | MOÇAMBIQUE

Compra e Venda de Habitação
O que precisa de saber

JUNHO 2021

Em destaque

A habitação é uma necessidade de todos e muitos optam pela opção de compra.

Sendo um bem que obriga a vultuoso investimento, importa conhecer os procedimentos, encargos e formalidades a cumprir para "comprar casa".

EXIGÊNCIA DE FORMA – ESCRITURA PÚBLICA

Tratando-se de um bem imóvel, saiba que a aquisição de casa está sujeita a um especial formalismo legal. A lei estabelece que o contrato de compra e venda de um imóvel deve ser celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado por advogado ou solicitador.
Nesta escritura ou documento particular intervêm, normalmente, o comprador e o vendedor.
Em casos especiais poderão intervir outras entidades tais como, representantes de instituições de crédito, procuradores em representação do comprador ou do vendedor, cônjuges que devam prestar o seu consentimento à venda, interpretes no caso dos compradores ou vendedores não compreenderem a língua Portuguesa.

CUIDADOS A OBSERVAR ANTES DA REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO

- Consultar e obter a **certidão permanente de registo predia**l: junto dos serviços das Conservatórias do Registo Predial ou online. **Esta certidão, emitida em papel, faz prova da situação jurídica de um imóvel no momento em que é emitida**. Reúne e descreve os registos em vigor que dizem respeito àquele prédio e comprova, por exemplo, a quem pertence o imóvel e se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos (por exemplo, hipotecas) ou, no mínimo, deve consultar e requerer a "**Informação Predial Simplificada**" que dispõe dos elementos constantes da certidão permanente, mas que não tem o valor jurídico de "certidão";
- Se pretender saber o valor patrimonial do imóvel pode solicitar ao proprietário vendedor a consulta da "Caderneta Predial" (emitida pelas Finanças e que só pode ser requerida pelo proprietário);
- Para informação mais completa, pode ainda obter junto da Câmara Municipal onde está situado o imóvel a "ficha técnica" ou a "licença de habitação" do imóvel que pretende adquirir.

Rua Bernardo Sequeira
78, 1º 4715-671 Braga
Telf: +351 253 609330/310
Fax: +351 253 609311
Email: geral@nadv.pt

www.nadvogados.com

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Podem ou não as partes (vendedor e comprador) decidir celebrar **contrato promessa de compra e venda**. Este contrato, em regra celebrado apenas por documento particular, pelo menos identifica o comprador e o vendedor, o prédio em causa, o preço, se há ou não pagamento de sinal e qual o montante do mesmo, prazo para celebração da escritura pública, quem fica com a responsabilidade de obter toda a documentação necessária e quem procede ao agendamento da escritura pública ou à data de celebração do contrato de compra e venda, de que forma, para que morada e com que formalismo é notificada a outra parte do negócio da data da escritura ou celebração do contrato e outras notificações relevantes.

MUITO IMPORTANTE

Não se esqueça que deve guardar todos os comprovativos das despesas efetuadas (certidões, custo da escritura, ou do contrato, registos) incluindo, se for o caso, das despesas com a mediação imobiliária. Estes comprovativos são essenciais para que, em caso de venda futura, possa deduzir os respetivos valores ao apuramento de mais-valias, no caso de serem devidas.

PROCEDIMENTOS, DESPESAS E IMPOSTOS:

Para além das despesas decorrentes da obtenção de certidões, cadernetas, certificados energéticos, a aquisição de imóvel destinado a habitação importa um conjunto de despesas para quem vende e para quem compra:

- O custo da escritura pública de compra e venda (no balcão da "Casa Pronta" ou no Notário (a cargo do comprador);
- O pagamento do Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) que deve ser liquidado antes da celebração da escritura pública, que tem de fazer expressa menção ao respetivo comprovativo de liquidação (a cargo do comprador);
- O imposto de Selo (encargo do comprador);
- Se a aquisição for realizada com recurso a crédito bancário, as despesas com o registo da hipoteca (encargo do comprador);
- O certificado energético do imóvel que tem de ser obtido antes da escritura pública (a cargo do vendedor);
- A licença para habitação (a cargo do vendedor);
- O anúncio para eventual exercício do "direito legal de preferência" (encargo do vendedor);
- Se a compra e venda foi feita com recurso a mediação imobiliária, a liquidação da respetiva comissão e do valor do IVA;
- O registo predial da aquisição.

A equipa multidisciplinar da N-Advogados está disponível para informar e prestar todo o apoio necessário.
Para mais informações, contacte-nos.

Rua Bernardo Sequeira
78, 1º 4715-671 Braga
Telf: +351 253 609330/310
Fax: +351 253 609311
Email: geral@nadv.pt
www.nadvogados.com