

## 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](http://www.dgpj.mj.pt) (www.dgpj.mj.pt)
- [Código do Registo Predial](http://www.irn.mj.pt) (www.irn.mj.pt)
- [Código do Notariado](http://www.dgpj.mj.pt) (www.dgpj.mj.pt)
- [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) (www.portaldasfinancas.gov.pt)
- [Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas sobre Imóveis](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) (www.portaldasfinancas.gov.pt)
- [Estatuto dos Benefícios Fiscais](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) (www.portaldasfinancas.gov.pt)
- [Código do Imposto do Selo](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) (www.portaldasfinancas.gov.pt)
- [Código do IVA](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) (www.portaldasfinancas.gov.pt)
- [Ficha Técnica da Habitação](http://www.consumidor.pt) (www.consumidor.pt)
- [Casa Pronta](http://www.casapronta.pt) (www.casapronta.pt)
- [Informação Predial Simplificada](http://www.predialonline.pt) (www.predialonline.pt)
- [Sistema de Certificação Energética](http://www.adene.pt) (www.adene.pt)
- [Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro](http://www.dgotdu.pt), alterado e republicado pelo [Decreto-Lei 26/2010](http://www.dgotdu.pt), de 30.03: Regime Jurídico da Edificação e Construção (www.dgotdu.pt)
- [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março](http://www.turismodeportugal.pt), alterado e republicado pelo [Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de Janeiro](http://www.turismodeportugal.pt): Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (www.turismodeportugal.pt)
- [Decreto - Lei n.º 281/99, de 26 de Julho](http://www.dgpj.mj.pt): Apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de actos de transmissão da propriedade de prédios urbanos (www.dgpj.mj.pt)
- [Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro](http://www.igespar.pt): Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural (www.igespar.pt)
- [Decreto-Lei nº 263-A/2007, de 23 de Julho](http://www.irn.mj.pt) e legislação complementar: Procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de imóveis (www.irn.mj.pt)

### 2. Serviços Públicos | Documentação do Imóvel

- Conservatória do Registo Predial:
  - O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos imóveis, na medida em que é através desta informação que se conhece a composição do prédio, quem detém o direito de propriedade e se existem ónus registados a favor de terceiros (por exemplo, hipoteca, usufruto, servidão, entre outros).  
O registo predial contém descrições e inscrições. As descrições visam a identificação física, económica e fiscal dos prédios e as inscrições definem a sua situação jurídica.
  - A informação predial consta da Certidão do Registo Predial, a qual poderá apresentar os seguintes tipos:
    - Certidão do Registo Predial em suporte papel.

- [Certidão Predial Online](http://www.casapronta.pt), permanentemente actualizada por 6 meses (www.casapronta.pt)
  - [Informação Predial Simplificada](http://www.predialonline.mj.pt), permanentemente actualizada por 1 ano (www.predialonline.mj.pt)
- Serviço de Finanças: Através do recurso aos serviços de finanças, é possível obter informações sobre a situação fiscal do imóvel e aferir qual a entidade responsável pelo cumprimento das obrigações fiscais a ele inerentes.  
Esta informação consta da certidão matricial ou da caderneta predial, a qual pode ser obtida eletronicamente, sem custos, pelo proprietário, através do Portal da Autoridade Tributária e Aduaneira (www.portaldasfinancas.gov.pt).
  - 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.
    - A obtenção da Licença de Utilização (o licenciamento da utilização das construções tornou-se obrigatório a partir de 7 de Agosto de 1951).
    - Consulta dos principais Planos Municipais de ordenamento do território.
    - O documento comprovativo da renúncia ao respectivo direito legal de preferência.
      - É possível utilizar o serviço das preferências online 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 o exercer 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.
  - 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.  
Encontram-se disponíveis, no Portal deste Instituto (www.igespar.pt), listagens das vias sem qualquer servidão administrativa nos concelhos de Lisboa, Loures, Porto e no Centro Histórico de Setúbal, nas quais não se torna necessária a consulta ao IGESPAR para efeitos do exercício do Direito de Preferência, nem a comunicação das alienações em geral.
    - A informação acima transmitida sobre o serviço das preferências online do Portal Casa Pronta (www.casapronta.pt) é aplicável a esta situação.
  - Ficha Técnica da Habitação: A Ficha Técnica da Habitação (FTH) é um documento descritivo das principais características técnicas e funcionais do prédio urbano para fim habitacional, reportadas ao momento da conclusão das obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração do mesmo. A sua elaboração é da responsabilidade do Promotor Imobiliário.  
O proprietário do imóvel tem a obrigação de conservar a FTH, e, em caso de venda, transmiti-lo ao novo proprietário. Em caso de perda ou extravio, o proprietário poderá obter uma segunda via da FTH junto do promotor do imóvel ou da Câmara Municipal da área, onde a mesma deve ser depositada.

- Não pode ser celebrado acto de aquisição da propriedade sem que o notário certifique a existência de Ficha Técnica de Habitação e de que a mesma é entregue ao comprador.
- Certificado Energético: Documento emitido por um perito qualificado que informa sobre a qualidade térmica dos edifícios. Desde 1 de Janeiro de 2009 é obrigatória a apresentação de Certificado Energético aquando da celebração do contrato de venda para todos os imóveis de habitação ou serviços. Desde 1 de Dezembro de 2013 para além do dever acima passou, também, a ser obrigatório:
  - Indicar a classificação energética do edifício constante do respetivo pré-certificado ou certificado energético em todos os anúncios publicados com vista à venda.
  - Entregar cópia do pré-certificado ou certificado ao comprador no acto de celebração de contrato-promessa de compra e venda.
  - Entregar o original do pré-certificado ou certificado ao comprador no acto de celebração do título de compra e venda
- Outros Aspectos a Considerar:
  - Condomínio: Tratando-se da venda de fracção autónoma, de prédio constituído em propriedade horizontal, deve-se averiguar a situação contributiva perante o condomínio. De igual modo será prudente solicitar uma cópia do regulamento do condomínio e das actas das assembleias de condomínio na medida em que nestes documentos é possível obter diversas informações úteis, como por exemplo sobre despesas aprovadas para realização de obras, sobre o fundo comum de reserva ou sobre a conta poupança-condomínio.
  - Autorizações Legais: Tratando-se de aquisição de terreno para construção, importa acautelar a existência das autorizações legais devidas, assim como verificar a existência de eventuais limitações legais à construção pretendida.
  - Direito de Preferência: Verificação do cumprimento das notificações para exercício de preferência que, para além dos supramencionados relativos à Câmara Municipal ou IGESPAR, podem ser devidos, por exemplo, em relação a um arrendatário na compra e venda ou dação em cumprimento do local arrendado há mais de 3 anos, ou, em determinadas circunstâncias, aos proprietários confinantes de terrenos rústicos de área inferior à unidade de cultura.
  - Posse: Verificar quem se encontra na posse do imóvel e, não sendo o proprietário, aferir a que título a posse é exercida.

### **3. 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 realização.

Assim, deve-se contemplar no contrato-promessa:

- Identificação das partes contratantes com indicação de nome completo, estado civil, morada e identificação civil e fiscal. Se um dos contratantes intervier na qualidade de procurador ou de representante legal deverá assinalar-se esse facto e anexar o documento que atesta a respectiva legitimidade (por exemplo: procuração).
- Identificação do imóvel, objecto do contrato-promessa (física, fiscal, registal, licença de utilização).

- Prazo para a realização do contrato definitivo precisando, ainda, qual o efeito do decurso do prazo sem 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.
- Tradição (entrega) do bem ao promitente-adquirente.
- 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:

- Identificação das Partes:
  - Identificação civil: para as pessoas singulares, cartão do cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e para as pessoas colectivas, certidão permanente do registo comercial.
  - Identificação fiscal: cartão de contribuinte fiscal, cartão da empresa ou cartão do cidadão (conforme aplicável).
  - Identificação de Procuradores ou legais representantes: Prova da qualidade que invocam, por exemplo, procuração ou certidão permanente do registo comercial
- Identificação do Imóvel:
  - Identificação registal: Certidão permanente de registo predial ou certidão do teor da descrição e das inscrições em vigor.
  - Identificação matricial: Caderneta predial ou certidão do teor da inscrição matricial.
- Licença de utilização ou prova de que a mesma foi requerida à Câmara Municipal.
- Ficha Técnica da Habitação (quando aplicável).
- Certificado Energético.
- Comprovativos do cumprimento dos direitos legais de preferência.
- Guia comprovativa do pagamento de IMT.

#### **5. Documentos Particulares Autenticados**

Desde 1 de Janeiro de 2009 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, passou a poder ser efectivada através dos seguintes "balcões únicos":

##### Balcão Único 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 Casa Pronta:

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:

A APEMIP celebrou, em 2009, com o IRN-Instituto dos Registos e do Notariado um Protocolo de Cooperação que possibilita o acesso das empresas de mediação, com vantagens inerentes para o público consumidor imobiliário, ao procedimento Casa Pronta. Assim, destacam-se abaixo alguns aspectos desta relação protocolar:

- *Balcões Casa Pronta na APEMIP*

Os serviços associativos, localizados nas cidades do Porto, Coimbra, Vilamoura e Lisboa, acolhem um dia por semana (todas as terças-feiras, com excepção de feriados) um Conservador do Instituto dos Registos e do Notariado, que estará ao dispor das associadas que pretendam, naqueles locais, mediar a realização de um procedimento Casa Pronta.

- *Balcões Casa Pronta nas Instalações das Mediadoras*

Com o “Casa Pronta no Mediador” o negócio imobiliário inicia-se, e finda, na própria empresa, materializando, em pleno, o sentido de “trazer o Casa Pronta à mediação imobiliária”.

Assim, podem os negócios imobiliários, com conveniência e segurança para os intervenientes, concretizar-se nas instalações das mediadoras através da possibilidade de, precedida de certificação prévia, as mesmas acolherem conservadores do registo predial que aí se deslocam para realizar este procedimento.

- No Portal Casa Pronta ([www.casapronta.pt](http://www.casapronta.pt)) podem obter-se mais informações sobre este procedimento, designadamente a indicação dos locais onde o serviço funciona.
- No Portal da APEMIP ([www.apemip.pt](http://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 às tabelas apresentadas:

## CONTINENTE

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

### CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - a)

#### Tabela simplificada | Habitação própria e permanente

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:**

### CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - b)

#### Tabela simplificada | Habitação

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 %

## REGIÕES AUTÓNOMAS

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

**CIMT - Art.º 17.º, n.º 1 - a) e Lei 2/90, de 4/8**  
**Tabela simplificada | Habitação própria e permanente**

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:**

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

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

**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, nas situações 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 deve 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 Portal da Autoridade Aduaneira e Tributária ([www.dgci.min-financas.pt](http://www.dgci.min-financas.pt)) pode-se aceder à versão integral actualizada do Código do Imposto do Selo e da respectiva Tabela Geral.

## 7. Registos

O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Desde 2008 que, passaram a ser predominantes, em relação ao sistema de registo predial, os princípios da obrigatoriedade e da oficiosidade porquanto as entidades que celebram a escritura e autenticam os documentos particulares passam a ter a obrigatoriedade de registar os actos em que intervenham.

## 8. Custos Emolumentares

- No Portal do Instituto dos Registos e do Notariado ([www.dgrn.mj.pt](http://www.dgrn.mj.pt)) podem ser obtidas as tabelas, actualizadas, de emolumentos notariais e prediais.

## 9. Contactos Úteis

Serviços Registrais: No Portal do Instituto de Registos e Notariado ([www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt)) podem-se obter, entre outros elementos, os Contactos dos Serviços de Registo Predial.

Serviços Notariais: No Portal do Instituto da Ordem dos Notários ([www.notarios.pt](http://www.notarios.pt)) podem-se obter, entre outros elementos, os contactos dos serviços notariais.

Autoridade Tributária e Aduaneira: No Portal da Autoridade Tributária e Aduaneira ([www.dgci.min-financas.pt](http://www.dgci.min-financas.pt)) é possível, entre outros serviços, obter Cadenetas Prediais actualizadas ou aceder a informação e legislação fiscal actualizada.

Portal do InCI: O Portal do InCI ([www.inci.pt](http://www.inci.pt)) é uma iniciativa do Instituto da Construção e do Imobiliário o qual reúne um conjunto de dados, documentos e legislação atinente às actividades de construção e de mediação imobiliária, nomeadamente quanto a esta última, a lista das empresas de mediação imobiliária devidamente licenciadas e registadas para o exercício da mediação imobiliária em Portugal.

Portal da Habitação: O Portal da Habitação ([www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)) é uma iniciativa do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana o qual reúne um conjunto de dados, documentos e legislação atinente ao Arrendamento Urbano, Reabilitação Urbana e Habitação.



Portal do Consumidor: O Portal do Consumidor ([www.consumidor.pt](http://www.consumidor.pt)) é uma iniciativa da Direcção-Geral do Consumidor, o qual reúne um conjunto de dados, documentos e legislação atinente aos direitos do consumidor, nomeadamente ao nível do imobiliário.

Instituto de Seguros de Portugal: O Instituto de Seguros de Portugal (ISP), enquanto autoridade responsável pela regulação e supervisão da actividade seguradora, resseguradora, dos fundos de pensões e respectivas entidades gestoras e da mediação de seguros, disponibiliza no seu Portal diversas informações sobre a sua acção e sobre as actividades que superintende.

Portal do Cidadão: O Portal do Cidadão ([www.portaldocidadão.pt](http://www.portaldocidadão.pt)) constitui um canal de acesso privilegiado aos serviços prestados pela Administração Pública, do qual se destaca:

- Alteração de morada no Cartão do Cidadão: O Cartão de Cidadão permite a alteração online através do Portal do Cidadão em onze entidades, desde o Automóvel Club de Portugal, a Caixa Geral de Aposentações, EDP, EPAL, IEFP, Via Verde, entre outras.

Portal da Associação Nacional dos Municípios Portugueses: O Portal da ANMP ([www.anmp.pt](http://www.anmp.pt)) permite, entre outros elementos, obter os contactos das Câmaras Municipais.

Portal do Cliente Bancário: O Portal do Cliente Bancário (<http://clientebancario.bportugal.pt>) é uma iniciativa do Banco de Portugal, o qual reúne um conjunto de legislação e informação útil sobre os principais produtos bancários e meios de pagamento, taxas de juros e serviços prestados pelo Banco de Portugal (central de responsabilidades de crédito, listagem de utilizadores de cheque que oferecem risco e reclamações).

Portal “Todos Contam”: Inserido no Plano Nacional de Formação Financeira, o Portal “Todos contam” ([www.todoscontam.pt](http://www.todoscontam.pt)) tem como objetivo divulgar informação no domínio da literacia financeira. No Portal é possível, entre outros dados informativos, aceder a diversos simuladores sobre crédito à habitação, encargos com produtos bancários ou crédito aos consumidores.

Portal Direitos e Deveres dos Cidadãos: O Portal dos Direitos e dos Deveres dos Cidadãos ([www.direitosedeveres.pt](http://www.direitosedeveres.pt)) é uma iniciativa da Fundação Alexandre dos Santos, o qual reúne um conjunto de perguntas e respostas sobre temas diversos como Economia, Negócios e Consumidores ou Urbanismo e Edificações.