

uma chave para a sua porta



Centro Europeu do Consumidor
European Consumer Centre-Portugal
DIRECÇÃO-GERAL DO CONSUMIDOR
Pç. Duque de Saldanha, 31 -1.º
1069-013 Lisboa - Portugal
Telf.: +351 213 564 600
Fax: +351 213 564 712
euroconsumo@dg.consumidor.pt
<http://cec.consumidor.pt>



6.º Converter em definitivo os registos provisórios

Depois da escritura de compra e venda e, se for esse o caso, de hipoteca, deve proceder à conversão em definitivo dos registos provisórios (é habitual ser feito através do banco).



7.º Pedir a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

As casas para habitação permanente do agregado familiar e as que se destinem a habitação para arrendamento podem beneficiar de isenção deste imposto autárquico, por um período de 3 a 6 anos, consoante o valor patrimonial tributário do imóvel. O novo proprietário dispõe de um prazo de 60 dias, após a realização da escritura, para requerer, no Serviço de Finanças da área do imóvel, a isenção do IMI.



6.º Convert the transitory registration into definitive

After the deed you should convert the transitory registration into definitive (this usually is done through the bank).



7.º Ask for exemption of the Municipal Tax on Property (IMI)

Houses for permanent address of the family unit and the ones that are going to be rented for habitation can benefit from an exemption of this tax, for a period of 3 to 6 years, depending on the value of the tax worth value of the house. The new owner has 60 days after the celebration of the deed to present a petition to the Public Finances Office of the area of the property asking for the exemption of the Municipal Tax on Property.

Atenção!

O prazo de garantia legal de um imóvel adquirido a um profissional (vendedor ou empreiteiro) é de 5 anos. Verificando a existência de um defeito, tem que o denunciar por escrito ao vendedor no prazo de um ano.

Para exercer os seus direitos judicialmente tem apenas 6 meses após esta denúncia para intentar uma acção junto dos tribunais.

Attention!

The legal guarantee of a real state purchased to a professional (seller or constructor) is of 5 years. Acknowledging a defect, you have to denounce it in writing to the seller within a year.

To judicially exercise your rights you have only 6 months to proceed.



1.º Procurar uma casa - Mediação imobiliária

Se recorrer a uma empresa de mediação imobiliária, verifique se o mediador está licenciado no Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI, I.P.). Caso necessite, algumas destas empresas prestam, por vezes, serviços de obtenção de documentos.

O contrato de mediação tem de ser celebrado por escrito e tem um conjunto de requisitos. Note que é expressamente vedado à empresa de mediação receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio (vendedor e comprador). As agências são obrigadas a ter o livro de reclamações. O livro de reclamações deve encontrar-se sempre disponível e ser imediatamente facultado ao utente que o solicite, devendo ser-lhe entregue um duplicado da reclamação que efectuar.

Alguns cuidados legais

- Na **Conservatória do Registo Predial** da área do móvel, verifique se o vendedor tem o imóvel registado em seu nome e se existem hipotecas, penhoras ou usufrutos a favor de terceiros.
- No **Serviço de Finanças** da área do imóvel, verifique:
 - a) se o imóvel se encontra devoluto, isto é, livre de herdeiros com direito de preferência ou inquilinos;
 - b) se o Imposto Municipal sobre Imóveis está em dia (no caso de imóvel usado, se responde pelo pagamento deste imposto).
- Na **Câmara Municipal**, verifique se foram emitidas as Licenças de Construção e de Habitação. Se pretende adquirir um terreno para construção de futura habitação, verifique se o terreno está

autorizado para construção urbana (Alvará de Loteamento) e as características da habitação que pode construir.

- Junto do **vendedor ou do promotor** verifique se a Ficha Técnica de Habitação é exigível para o imóvel que vai adquirir. Este documento é um “bilhete de identidade” do imóvel e através dele poderá verificar todas as suas características.



2.º Contrato Promessa

Pode ter interesse em celebrar um contrato promessa para garantir a compra definitiva. **Nunca o assine sem analisar com muita atenção todas as cláusulas.** Exija sempre o recibo de todas as importâncias entregues (o próprio contrato poderá dar quitação da quantia recebida).

Incumprimento do contrato-promessa!

Em caso de incumprimento do contrato-promessa pelo promitente-comprador, o vendedor tem o direito de fazer seu o valor do sinal. No caso de incumprimento pelo promitente-vendedor, este é obrigado a pagar ao promitente-comprador o dobro do valor do sinal, a título de indemnização. Caso pretenda recorrer ao crédito e não esteja seguro lhe é concedido faça depender a promessa de compra da obtenção do mesmo, para não perder o sinal.

Pedido de crédito ao banco

Faça várias simulações e aconselhe-se junto do banco sobre o regime mais favorável. O banco avaliará a viabilidade do crédito com base no valor do empréstimo pretendido, os elementos relativos ao imóvel a adquirir e ao seu nível de rendimento. Caso tenha sido concedido um empréstimo intercalar para o sinal, haverá o registo provisório de hipoteca.



3.º Registos provisórios

Após a celebração do contrato-promessa, comprador deverá proceder ao registo provisório de aquisição e/ou de hipoteca. **Estes registos caducam ao fim de 6 meses, a contar da data do pedido na Conservatória do Registo Predial.**



4.º Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Se não houver lugar a isenção deste imposto, o futuro comprador tem de pagar o IMT no Serviço de Finanças, antes da realização da escritura de compra e venda. O valor do IMT será calculado com base na declaração do comprador quanto ao valor da compra. **Guarde o comprovativo** do pagamento, pois este ser-lhe-á solicitado no momento da escritura (Note que a liquidação poderá ser corrigida posteriormente pela Administração Fiscal).



5.º Celebrar a escritura

A compra e venda de imóveis só produz efeitos se for formalizada com a celebração de escritura pública outorgada pelas partes perante o notário. No entanto, a escritura pode ser substituída por um contrato realizado em documento particular com reconhecimento notarial de assinaturas, nos casos em que haja recurso a financiamento, junto de uma das várias instituições bancárias autorizadas para conceder crédito à habitação. Nestes casos, a instituição bancária providenciará o documento, efectuará o registo da compra na Conservatória de Registo Predial respectiva e cobrará os impostos que devam ter lugar entregando depois esses montantes aos cofres do Estado.



1.º Look for a house - real estate agency

If you are going to seek help from a real state agent to buy a house, check if the agent is licensed by the Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI, I.P.).

If you need, some of these companies offer documentation services.

The contract with the real state agent must be in writing and has a set of requirements.

Note that the agent is not allowed to receive remuneration from both the interested parties in the same business (seller and buyer).

Agencies are obliged to have a “Complaints book”.

The “Complaints book” must be always available and be immediately delivered at request and a copy of the complaint should be delivered to the complainant.

Some legal precautions

- In the **Public Land Registry** of the property area, verify if the seller has the property registered in his name and the existence of mortgages, seizures or fruition in favour of third.
- In the **Public Finances Office** of the area of the property, verify:
 - a) if the property is vacant of tenants or heirs with preferential rights; b) if the Municipal Tax on Property is in order (if you are buying a used property, verify who will be responsible for its payment).
- In the **City council**, verify if the permission to inhabit and construct has been issued. If you intend to acquire land for construction of future habitation, verify if urban construction is permitted in the

property (building permit) and the characteristics of what you can build.

- With the **seller or promoter** verify if the “Ficha Técnica de Habitação” is demanded to the property you are going to acquire. This is an identity card of the property, where you can check all its characteristics.



2.º Promise of sale

You may be interest in a promise of sale to assure the purchase.

Never sign a promise of sale without reading carefully all the clauses. Always demand the receipt of the amounts delivered (the contract can give release of the amounts paid).

Infringement of the promise of sale!

If you, as a buyer, fail to comply the promise, the seller has the right to retain the earnest money. In case of failure by the seller, he will be obliged to pay the promise-purchaser the double of the earnest money, as compensation. If you are getting a credit to buy the house and you are not sure the bank will grant it, make the promise depend on this event so you will not loose the earnest money.

Request for credit

Make several simulations and seek advice in the bank to identify your best choice. The bank will evaluate the possibility of the credit on the basis of the amount you are asking, the property you intend to acquire and your level of income. In case you have been granted a loan for the earnest money, you will have to make a transitory registration of the mortgage



3.º Transitory registration

After you have celebrated the promise of sale, you should make the transitory registration of the acquisition and/or of the mortgage. **This registers forfeit within 6 months from the request made to the Public Land Registry.**



4.º Taxes - Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

If this tax is due, the future buyer has to pay the tax in the **Public Finances Office, before the deed.**

The amount of this tax is calculated according to the value declared by the buyer.

Keep the receipt of payment since it will be asked in the deed.

(Note that the liquidation can be amended later by the Fiscal Administration).



5.º Deed

The purchase of real state is only valid if formalized through a deed made between the parts before the notary.

However, the deed can be replaced by a particular document where the signatures of purchaser and seller are recognized when a credit contract is associated.

In these cases the bank will provide for this document, make the register of the purchase on the Public Land Registry and charge the due taxes giving this amount to the State.