



## Guia de Compra de Imóveis

# 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
- Código do Registo Predial.
- Código do Notariado.
- Ficha Técnica da Habitação (Decreto – Lei n.º 68/2004, de 25 de Março e Portaria n.º 817/2004, de 16 de Julho).
- Casa Pronta (Decreto – Lei n.º 263- A/2007, de 23 de Julho, da Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de Julho e da Portaria n.º 794- A/2007, de 23 de Julho).
- Decreto – Lei n.º 281/99, de 26 de Julho (Apresentação perante o notário de licença de construção ou de utilização na celebração de actos de transmissão da propriedade de prédios urbanos).
- Decreto – Lei n.º 255/93, de 15 de Julho (permite a transmissão de imóveis destinados à habitação mediante documento particular).
- Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro (Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural).
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.
- Código do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas sobre Imóveis.
- Estatutos dos Benefícios Fiscais.
- Código do Imposto do Selo.

## 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, a existência de ónus ou encargos sobre o imóvel (por ex.hipotecas, penhoras ou usufrutos).

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

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 Comprovativo da Renúncia** ao respectivo direito legal de preferência.
- No Site da Associação Nacional dos Municípios Portugueses (*www.anmp.pt*) poderão obter-se os contractos das Câmaras Municipais.

IGESPAR - Instituto de Gestão do Património Architectónico 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.

### **3. Contrato – Promessa de Compra e Venda**

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 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 que respeitem a prédio destinado à habitação própria e permanente).
- A referência à execução específica, conferindo a possibilidade, a qualquer uma das partes, em 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. Escritura Pública**

A documentação para instrução da escritura pública de compra e venda, deverá incluir:

- Guia comprovativa do pagamento de IMT.
- Fotocópia dos bilhetes de identidade 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)**

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 ao seguinte:

### Continente

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

*Art.º 17.º, n.º 1, a) do CIM T (Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

Rendimento Colectável (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 87.500	0%	€0.00
De mais de 87.500 até 119.700	2%	€ 1.750,50
De mais de 119.700 até 163.200	5%	€ 5.341,01
De mais de 163.200 até 272.000	7%	€ 8.605,05
De mais de 272.000 até 543.900	8%	€ 11.324,99
Superior a 543.900	6%	

2. Aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação, não abrangido pelo quadro anterior:

*Art.º 17.º, n.º 1, b) do CIM T (Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

Rendimento Colectável (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 87.500	1%	€0.00
De mais de 87.500 até 119.700	2%	€ 875,00
De mais de 119.700 até 163.200	5%	€ 4.466,01
De mais de 163.200 até 272.000	7%	€ 7.729,97
De mais de 272.000 até 521.700	8%	€ 10.449,97
Superior a 521.700	6%	

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:

*Art.º 17.º, n.º 1, a) do CIM T (Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

Valores sobre os quais incide o IMT (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 109.375	0%	€0.00
De mais de 109.375 até 149.625	2%	€ 2.187,50
De mais de 149.625 até 204.000	5%	€ 6.676,25
De mais de 204.000 até 340.000	7%	€ 10.756,25
De mais de 340.000 até 679.875	8%	€ 14.156,25
Superior a 679.875	6%	

2. Aquisição de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação, não abrangido pelo quadro anterior:

*Art.º 17.º, n.º 1, b) do CIMT (Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

Valores sobre os quais incide o IMT (Euros)	Taxa Marginal a aplicar (em percentagem)	Parcela a abater (Euros)
Até 109.375	1%	€0.00
De mais de 109.375 até 149.625	2%	€ 1.093,75
De mais de 149.625 até 204.000	5%	€ 5.582,50
De mais de 204.000 até 340.000	7%	€ 9.662,50
De mais de 340.000 até 652.125	8%	€ 13.062,50
Superior a 652.125	6%	

**IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis:** A aquisição do imóvel deverá ser participada, no decurso de 60 (sessenta) dias contados a partir da transmissão do imóvel 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:

As taxas deste imposto traduzem-se no seguinte:

TIPO DE PRÉDIOS	TAXAS
<b>Prédios Rústicos:</b>	<b>0, 8%</b>
<b>Prédios Urbanos:</b>	<b>0, 4% a 0, 8%</b>
<b>Prédios Urbanos avaliados nos termos do CIMI</b>	<b>0, 2% a 0, 5%</b>

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
<b>Até € 157 500</b>	6 anos
<b>Mais de € 157 500 até 236 250</b>	3 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, por exemplo:

- 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).
- Ao senhorio - no arrendamento.
- Ao subarrendatário - no subarrendamento.

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](http://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 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 compra e venda.

- No Site do Instituto de Registos e Notariado ([www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt)) poderão obter-se os Contactos das Serviços de Registo Predial.

Balcão Único CasaPronta: O CasaPronta 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).

- No Site da CasaPronta (*www.casapronta.pt*) poderão obter-se mais informações sobre este procedimento, designadamente a indicação dos locais onde o serviço funciona.

## **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.