



## **Guia de Permuta de Imóveis**

# Vai Permutar a sua Casa? Preste atenção ao seguinte!

---

*“As normas da compra e venda são aplicáveis aos outros contratos onerosos pelos quais se alienam bens ou se estabeleçam encargos sobre eles, na medida em que sejam conformes com a sua natureza e não estejam em contradição com as disposições legais respectivas.”*

*Art.º 939.º do Código Civil*

## 1. Legislação Aplicável

O contrato de permuta não se encontra tipificado, neste sentido, são-lhe aplicáveis as normas previstas para o contrato de compra e venda no Código Civil (art.º 939.º do Código Civil).

## 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](http://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](http://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 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.

### **3. Contrato – Promessa de Permuta**

Contrato – Promessa de Permuta: 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).

### **4. Escritura Pública**

A documentação para instrução da escritura pública de permuta, 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)

No que respeita a este imposto só se considera contrato de permuta, aquele em que as prestações de ambas as partes compreendem bens imóveis. O IMT é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, sendo o mesmo calculado com base na diferença declarada de valores ou sobre a diferença entre os valores patrimoniais tributários dos imóveis permutados.

**IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis:** A aquisição do imóvel deverá ser participada, no decurso de 60 (sessenta) dias contados a partir da transmissão 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
Até € 157 500	6 anos
Mais de € 157 500 até 236 250	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 (seis) 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*) 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](http://www.dgrn.mj.pt)) podem ser obtidas as tabelas de emolumentos notariais e prediais.