

Lista Imobiliária

GUIA PARA COMPRA DE IMÓVEL

Para adquirir o seu imóvel em plena confiança, solicite junto do Proprietário ou do Mediador Imobiliário os seguintes dados:

- Nome do Proprietário;
- Artigo Matricial (Serviço de Finanças)*;
- Número da Descrição da Conservatória**;
- Licença de Habitabilidade ou de Utilização e Ficha Técnica da habitação; Projeto aprovado de Construção; Alvará de loteamento (Câmara Municipal)***;

* Serviço de Finanças: Através do recurso aos serviços de finanças, é possível obter informações sobre a situação fiscal do imóvel denominando-se Caderneta Predial o documento que comprova a situação fiscal do prédio.

** Conservatória do Registo Predial 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 vender o bem imóvel e a existência de ónus ou encargos sobre o imóvel (por ex. hipotecas, penhoras ou usufrutos).

*** Câmara Municipal: Através do recurso aos serviços camarários solicita-se o Licenciamento do imóvel, a segunda via da Ficha Técnica da Habitação, apresentação de requerimento para obtenção da Licença de Utilização, Consulta dos principais Planos Municipais de ordenamento do território.

Em caso de entrega de sinal, exija sempre a celebração de um Contrato Promessa de Compra e Venda, assinado por si e pelo vendedor. As assinaturas deverão ser reconhecidas presencialmente pelo Notário ou Advogado.

Assim, deve prever-se no contrato:

- Identificação do Imóvel;
- Preço;
- Montante do sinal 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.
- Prazo para a realização do contrato definitivo (escritura).

TABELAS DE IMT 2013

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

CONTINENTE

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

GMT - Art.º 17.º, n.º 1 - a)

Tabela simplificada - Ano de 2013

Continente - 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

Documentos necessários para o Contrato definitivo de Compra e Venda (Escritura):

- Identificação dos vendedores e compradores, (Fotocópia do Cartão de Cidadão ou dos Bilhetes de Identidade (ou documento identificativo equivalente) e dos cartões de contribuinte;
- Guia comprovativa do pagamento de IMT (ex. SISA) e Imposto de Selo;
- Exibição de procuração, na situação de representação por mandatário;
- Caderneta Predial atualizada ou, em sua substituição certidão de teor do artigo matricial;
- Certidão de teor das descrições e inscrições em vigor ou fotocópia autenticada contendo os mesmos elementos registrais;
- Licença de utilização ou de habitabilidade;
- Ficha Técnica da Habitação (Prédios Novos);
- Certificado Energético da habitação.

A realização dos atos e a prática das formalidades necessárias à compra de uma casa e a outras operações relacionadas com imóveis, pode agora ser efetivada através dos seguintes „balcões únicos“:

- Balcão Único nos Cartórios Notariais;
- Balcão Único Advogados;
- Balcão Único Solicitadores;
- 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 “Casa Pronta”:

- 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) e Imposto de Selo (IS).
- Realizar imediatamente todos os registos.
- Solicitar a alteração da morada fiscal.
- Entregar pedido de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Quanto custa o processo de compra de casa (Exemplo Casa Pronta):

- Aquisição e registos 375,00€
- IMT (ver tabela abaixo)
- IMPOSTO DE SELO (0,8%)
- Certidão Predial 15,00€

Sites a consultar:

- (www.casapronta.pt) • (www.irn.mj.pt)
- (www.dgrn.mj.pt) (www.predialonline.mj.pt)
- (www.portaldasfinancas.gov.pt)

GMT - Art.º 17.º, n.º 1 - b)

Tabela simplificada - Ano de 2013

Continente - 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