

COMO COMPRAR CASA EM PORTUGAL?

Em Portugal a compra de um imóvel é formalizada através de escritura pública de compra e venda ou por meio de documento particular autenticado.

Porém, antes de finalizar o referido negócio de compra e venda, é aconselhável cumprir algumas formalidades e é necessária a obtenção de documentação relevante.

Obtenção de NIF português

Em primeiro lugar, tratando-se de um cidadão estrangeiro, é necessário obter o número de identificação fiscal ("NIF") português.

Apesar disso, a atribuição de NIF em Portugal não implica a fixação de residência fiscal.

Contudo, os não residentes em território nacional carecem de designar um representante fiscal junto da Autoridade Tributária.

Contrato de mediação imobiliária

O processo de compra de imóvel pode ser mediado por uma agência imobiliária, a qual fica encarregue de promover a venda do imóvel, recebendo uma comissão sobre o valor de venda.

Quanto exista o recurso aos serviços de uma agência imobiliária, essa informação deve constar da escritura de compra e venda ou do documento particular autenticado.

Certidão de registo predial e caderneta predial

A certidão de registo predial e caderneta predial urbana são documentos indispensáveis para instruir a escritura pública de compra e venda ou o documento particular autenticado.

A certidão do registo predial atesta as características do imóvel, e permite aferir da titularidade actual do direito de propriedade sobre o imóvel, sendo requerida junto da Conservatória do Registo Predial, tendo uma validade de 6 (seis) meses.

A caderneta predial documenta a situação fiscal do imóvel junto da Autoridade Tributária, e é obtida junto dos serviços de finanças.

Licença de utilização

A licença de utilização atesta o cumprimento de requisitos relacionados com a arquitectura, segurança e salubridade do imóvel.

A licença de utilização é fundamental para instruir a escritura pública de compra e venda ou o documento particular autenticado, dos imóveis construídos após 07 de Agosto de 1951 (entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas. *Cfr. Decreto-Lei n.º 38382*).

Ficha técnica de habitação

A ficha técnica de habitação reúne informação sobre o projecto de arquitectura e especialidades, reportadas ao momento da conclusão das obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração do prédio urbano para fins habitacionais.

A apresentação deste documento pode ser obrigatória para imóveis construídos após 30 de Março de 2004.

Certificado energético

O certificado energético é fundamental para instruir a escritura pública de compra e venda ou o documento particular autenticado.

Direito de preferência legal na aquisição do imóvel

Caso o imóvel a adquirir esteja situado numa zona classificada como histórica, pode ainda ser obrigatório publicitar a intenção de venda da propriedade junto do Município ou perante a entidade pública titular desse direito de prioridade na aquisição do imóvel.

Os arrendatários também possuem direito de preferência na aquisição de imóvel arrendados há mais de 03 anos, excepto se relativo a parte de prédio não constituído em propriedade horizontal.



Impostos associados à aquisição do imóvel

Salvo exceções muito particulares previstas na lei, a aquisição de um imóvel impõe o pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis ("IMT") e do Imposto do Selo ("IS").

O IMT incide sobre o preço do imóvel ou sobre o valor patrimonial tributário (indicado na caderneta predial) pelo qual se dá a transmissão onerosa do direito de propriedade e outros direitos reais que incidam sobre imóveis.

A lei consagra algumas situações pontuais em que a aquisição de certos imóveis, em determinada situação jurídica, conferem isenções de IMT.

O IS incide sobre o preço do imóvel, tal como identificado no contrato de compra e venda.

No momento da compra é necessário que o comprador prove a liquidação e o pagamento do montante referente ao IMT e ao IS, ou que apresente declaração oficial que reconheça o direito à isenção quando aplicável.

A FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L. presta aos seus Clientes serviços jurídicos necessários para o tratamento das questões relacionadas com investimento em imobiliário.

As publicações da FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L., possuem fins meramente informativos. O seu conteúdo não é vinculativo, não constitui aconselhamento jurídico, nem implica a existência de uma relação entre Advogado e Cliente.



T. 215 956 569

www.fms-advogados.com

