

- CADERNETA PREDIAL
- CERTIDÃO DO REGISTO PREDIAL
- LICENÇA HABILITAÇÃO (para imóveis posteriores a 7/8/1951)
- FICHA TÉCNICA DE HABITAÇÃO (para imóveis posteriores a 30/03/2004)
- CERTIFICADO ENERGÉTICO
- PLANTA DO IMÓVEL
- APROVAÇÃO MUNICIPAL DO PROJECTO (se moradia e sem FTH)
- HABILITAÇÃO DE HERDEIROS (para imóveis em partilha)
- CC(S) DO PROPRIETÁRIO(S) E/OU SEU REPRESENTANTE LEGAL DEVIDAMENTE COMPROVADO
- EM CASO DE EMPRESA, a CRC ou SENHA e o CC DOS REPRESENTANTES
- CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA (quando a promoção e representação é confiada a um profissional)

## **CADERNETA PREDIAL** • CADERNETA PREDIAL URBANA

A caderneta predial é uma espécie de documento de identificação de qualquer imóvel, onde estão descritas todas as suas características e informações relevantes do ponto de vista fiscal, incluindo características do imóvel, a sua localização, o proprietário e o valor patrimonial tributário atribuído. A informação disposta neste documento serve ainda para calcular o Imposto Municipal sobre o Imóvel (I.M.I.) e o Imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis, pelo que é conveniente que esteja sempre atualizado.

É um documento fundamental no processo de transação de um imóvel, nomeadamente contrato promessa de compra e venda.

A emissão de cadernetas prediais é um serviço on-line que a AT disponibiliza aos contribuintes, de forma totalmente gratuita (a sua emissão pelos Serviços de Finanças é paga). As cadernetas prediais emitidas via internet têm a mesma validade e valor jurídico que as emitidas pelos Chefes de Finanças.

A caderneta predial está disponível gratuitamente no portal das finanças, seguindo as seguintes indicações: [login portal das finanças > "serviços tributários" > "cidadãos" > "consultar" > "imóveis" > "património predial"](#).

## **CERTIDÃO DO REGISTO PREDIAL** • CERTIDÃO PREDIAL PERMANENTE ATUALIZADA

Este é um documento obtido na Conservatória de Registo Predial, onde pode consultar o historial do imóvel, desde o terreno, à construção, sucessões hereditárias ou penhoras.

A certidão predial pode ser solicitada presencialmente ou através da Internet, sendo a segunda opção mais barata, com um custo de €15 euros - consulte este [link](#) inserindo o número de registo da conservatória, distrito, concelho, freguesia e letra correspondente à fração.

## **LICENÇA DE HABITAÇÃO OU UTILIZAÇÃO** (para imóveis posteriores a 7/8/1951)

Este documento destina-se a comprovar que o imóvel foi previamente inspecionado e que se encontra em conformidade com a obra realizada e com os projetos aprovados pelas autoridades competentes, bem como com as normas legais e complementares em vigor e a idoneidade do edifício ou fração autónoma para o fim pretendido.

Uma licença de utilização, segundo o Portal da Habitação, refere-se, especificamente, ao "documento emitido pela câmara municipal da área da situação do imóvel que define o tipo de utilização permitida para determinado edifício ou fração: habitação, ou fins não habitacionais (comércio, serviços ou indústria)".

Trata-se de um documento legal, emitido por uma entidade responsável, neste caso a Câmara Municipal, que atesta que determinado imóvel ou fração cumpre todos os requisitos legais (segurança contra riscos de incêndio, salubridade, habitabilidade, por exemplo), para ser utilizado, tanto para fins habitacionais como para outros fins, ligados a qualquer ramo de atividade.

Os edifícios ou frações anteriores a 1951, data do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (R.G.E.U.), estão isentos de licença de utilização. Este pressuposto tem validade caso o edifício não tenha sido alterado, ampliado ou reconstruído.

**FICHA TÉCNICA DE HABITAÇÃO (para imóveis posteriores a 30/03/2004)**

Neste documento encontrará a descrição das características técnicas e funcionais de um prédio urbano para fim habitacional, reportadas ao momento de conclusão da obra de construção/ reconstrução ou ampliação. Esta ficha pode ser pedida na Direcção Geral do Consumidor e no Laboratório Nacional de Engenharia Civil e é necessário que os prédios tenha sido edificados ou submetidos a obras de reconstrução ou ampliação após 30 de Março de 2004.

 **CERTIFICADO ENERGÉTICO**

Este é um documento obrigatório para a elaboração do contrato de compra e venda. Aqui poderá encontrar a avaliação da eficácia energética de um imóvel de A+ (muito eficiente) a F (pouco eficiente). O certificado é emitido por técnicos autorizados pela Agência para a Energia (A.D.E.N.E.) e é válido por 10 anos para edifícios de habitação ou pequenos edifícios de comércio. C.E. ou Declaração de Ruína (ou de não aplicabilidade emitida pela entidade competente);

 **PLANTA DO IMÓVEL**

A planta de um imóvel é onde fica informado sobre toda a disposição e áreas de cada divisão da casa. Por exemplo, se o imóvel tiver espaços como uma garagem, arrecadação ou anexos, é neste documento que deve estar demonstrado.

Este documento pode ser requisitado na Câmara Municipal do município onde se localiza o imóvel. E é indispensável quando o comprador recorre a crédito.

 **APROVAÇÃO MUNICIPAL DO PROJECTO (se moradia e sem FTH)** **HABILITAÇÃO DE HERDEIROS (para imóveis em partilha)** **CC(S) DO PROPRIETÁRIO(S) E/OU SEU REPRESENTANTE LEGAL DEVIDAMENTE COMPROVADO** **EM CASO DE EMPRESA, A CRC OU SENHA E CC DOS REPRESENTANTES**

A celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda não é obrigatória, mas é o único meio importante quando se pretenda garantir a celebração futura do contrato definitivo, pois gera direitos e obrigações para os promitentes vendedores e promitentes compradores.

 **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:**

- Indicação do nome completo;
- Estado civil;
- Morada;
- Número de Identificação Cível e Fiscal;
- Regimes de Casamento;
- Nacionalidades;
- Nacionalidades;
- Caso um dos contraentes intervier na qualidade de procurador ou representante legal deverá indicar-se esse facto e anexar o documento que ateste a respectiva legitimidade (por exemplo, a procuração, certidão da empresa);

 **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, OBJETO DO CONTRATO PROMESSA:**

- Localização física;
- Indicação do número do artigo matricial,
- Indicação da licença de utilização,
- Indicação do Certificado Energético e/ou outros aplicáveis

 **VALOR, MONTANTE DO SINAL, CASO EXISTA, ADIANTAMENTO PARCIAL DO PREÇO TOTAL A PAGAR;** **FORMA DE PAGAMENTO** **PRAZOS PARA A TRADIÇÃO DO BEM PARA O PROMITENTE ADQUIRENTE** **SE FOR VENDIDO C/ EQUIPAMENTO, FAZER MENÇÃO.** **DESPESAS DO USO DO IMÓVEL ATÉ À ESCRITURA OU ENTREGA DO BEM.** **ÔNUS E ENCARGOS CASO EXISTAM, IDENTIFICADOS, OU MENÇÃO DA INEXISTÊNCIA DOS MESMOS.** **MENÇÃO DOS DIREITOS DE PREFERÊNCIA** **MENÇÃO DE MEDIADORAS INTERVENIENTES** **A REFERÊNCIA À EXECUÇÃO ESPECÍFICA - ARTIGO 830 ° DO CÓDIGO CIVIL.** **PROCEDIMENTO EM SEDE DE BRANQUEAMENTO DE CAPITALS. KYCS**

\* por se tratar de um documento jurídico, sob pena de crime de procuração ilícita, este somente poderá ser elaborado por um advogado e/ou solicitador.

Antes da formalização da escritura de compra e venda, será necessário reunir os seguintes elementos:

**IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS****SINGULAR:**

- Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão;
- Número de Identificação Fiscal;
- Procuração (se aplicável);
- Consentimento em sede de RGPD;
- Procedimento em sede de Branqueamento de Capitais.
- Informação sobre estados civis, moradas, regimes de casamento e nacionalidades.

**COLETIVO (EMPRESA):**

- Código de acesso à Certidão Comercial permanente (online);
- Registo Central de Beneficiário Efetivo (RCBE)
- Bilhete de Identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão do Cidadão de quem obriga a sociedade;
- Consentimento em sede de RGPD;
- Procedimento em sede de Branqueamento de Capitais.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

- Escritura ou Título Constitutivo;
- Cópia Simples da Certidão do Registo Predial;
- Licença de utilização. Caso o prédio tenha sido construído anteriormente a 1951 terá de ser exibido documento comprovativo (a Caderneta Predial deve mencionar esta data, ou não existindo tal menção, solicitar à respetiva Câmara Municipal da área do Imóvel, declaração para o devido fim) ou habitabilidade requerida ou escritura anterior;
- Caderneta Predial;
- Ficha Técnica de Habitação (exigida para a transmissão de prédios urbanos destinados a habitação, exceto prédios já edificados e para os quais fora emitida ou requerida, anteriormente a 30 de Março de 2004, licença de habitação, bem como para prédios construídos antes da entrada em vigor do R.G.E.U. nos termos do Decreto-Lei n.º 38.382 de 7 de Agosto de 1951);
- Planta do imóvel e de localização do mesmo (ou requerimento da Câmara Municipal respetiva); Certificado Energético ou Declaração de Ruína (ou de não aplicabilidade emitida pela entidade competente);
- Comprovativo da liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (I.M.T.) a efetuar num Serviço de Finanças (caso haja isenção do referido imposto deverá ser feita prova de tal isenção);
- Comprovativo da liquidação do Imposto do Selo a efetuar num Serviço de Finanças (caso haja isenção do referido imposto deverá ser feita prova de tal isenção);
- Comprovativo da Comunicação do não exercício do Direito de Preferência (quando aplicável)

### **DISTRATE (NO CASO DE EXISTIR UM CRÉDITO HABITAÇÃO ASSOCIADO AO IMÓVEL)**

Este documento é apresentado no momento da escritura pública na transmissão de imóveis, pois comprova a extinção de hipoteca associada ao imóvel. Este documento é emitido pelo banco, onde o mesmo renúncia a hipoteca constituída em seu favor. Apesar de ser um documento gratuito em alguns bancos, existem outras instituições que cobram uma comissão para a elaboração do mesmo.

### **DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Este anúncio destina-se a publicitar os elementos essenciais da compra e venda ou transação imobiliária que pretende realizar, por forma a que as entidades públicas com direito legal de preferência possam manifestar a intenção de exercer ou não esse direito.

Assim, para dar preferência, basta que o vendedor insira uma única vez, os dados da venda. As entidades públicas com direito legal de preferência passam a ter de manifestar a intenção de exercer a preferência através deste site : <https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>

Os cidadãos e empresas devem preencher e enviar por via eletrónica o anúncio destinado a publicitar os elementos essenciais do negócio que pretendem realizar, por forma a que as entidades públicas com direito legal de preferência possam manifestar a intenção de exercer ou não esse direito.

O custo deste anúncio é de 15€. Os cidadãos, empresas e serviços de registo podem consultar os anúncios submetidos e verificar, a cada momento, se alguma entidade pública com direito legal de preferência manifestou a intenção de exercer esse direito.

### **DECLARAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

A declaração de não dívida ao condomínio é um documento necessário desde abril de 2022, passando a ser obrigatória antes das escrituras públicas de imóveis.

O objetivo deste documento é informar o comprador sobre todos os encargos relativos ao condomínio da fração que está a adquirir. Isto é, se o imóvel que está a vender se localiza num prédio com condomínio, tem de fornecer esta declaração ao futuro proprietário. Sendo que, depois de pedida esta declaração, o condomínio tem um prazo de 10 dias para a emitir.

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSAÇÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Sempre que haja uma transação financeira de compra/venda de um imóvel há lugar ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis e varia consoante se trate de:

- - Imóvel Urbano ou Rústico;
- - Localização (no continente ou nas regiões autónomas);
- - Finalidade (Habitação própria e permanente ou habitação secundária/investimento).

A tabela de imposto contempla a possibilidade de se obter a isenção deste pagamento. Contudo, só estão isentas as habitações próprias e permanentes e o valor máximo do imóvel também é tabelado

## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

O I.M.I. é um custo que recai sobre todos aqueles que têm um imóvel. Este valor é calculado tendo por base uma tabela emitida pelo Governo, sendo que a taxa varia de 0.3% a 0.8% do valor patrimonial tributável (que costuma ser bastante inferior ao valor da aquisição). Pode consultar o valor patrimonial tributável do seu imóvel no Portal das Finanças.

## IMPOSTO DO SELO

Sempre que haja uma transação financeira de compra/venda de um imóvel há lugar ao pagamento do Imposto do Selo, tendo de suportar uma taxa de 0.8% sobre o valor do imóvel.

## CANCELAMENTO DA HIPOTECA

Sempre que haja uma hipoteca registada na conservatória, o vendedor é responsável pelo pagamento desse cancelamento.

Legislação aplicável e informação relevante:

- Código Civil ([www.dgpj.mj.pt](http://www.dgpj.mj.pt));
- Código do Registo Predial ([www.dgpj.mj.pt](http://www.dgpj.mj.pt));
- Código do Notariado ([www.dgpj.mj.pt](http://www.dgpj.mj.pt));
- Código do Imposto Municipal sobre imóveis ([www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt));
- Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas sobre imóveis ([www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt));
- Estatuto dos Benefícios Fiscais ([www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt));
- Código do Imposto do Selo ([www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt));
- Código do IVA ([www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt));
- Ficha Técnica da Habitação (<https://www.consumidor.gov.pt/>);
- Serviço Balcão Casa Pronta (<https://justica.gov.pt/Servicos/Balcao-Casa-Pronta/>);
- Direito de Preferência Casa Pronta (<https://www.casapronta.pt/CasaPronta/>);
- Informação Predial Simplificada ([www.predialonline.pt](http://www.predialonline.pt));
- Certificação Energética ([www.adene.pt](http://www.adene.pt));
- Instituto dos Registos e Notariado (<https://irn.justica.gov.pt/>)