

DICAS APÓS A AQUISIÇÃO DUM IMÓVEL

Já tive oportunidade de falar sobre os diversos passos que, vendedores e compradores, devem seguir para vender/comprar um imóvel, nomeadamente as obrigações processuais que dizem respeito ao suporte documental necessário a uma transacção.

Hoje o objectivo é falar sobre o chamado “**dia seguinte**” após a venda/compra dum imóvel. Se todo o processo de venda/compra decorreu duma forma normal e se todos os documentos foram tratados convenientemente, o “**dia seguinte**” deverá ser um passo igualmente normal mas que não deve ser descurado.



Fica aqui a nota para que o registo da aquisição, em nome do comprador, deva ser promovido logo após a outorga da escritura pública de compra e venda. Para além do registo de aquisição deverá ser efectuado o averbamento da aquisição em nome dos novos proprietários. Desde a data da aquisição, compete aos novos proprietários a responsabilidade pela regularização dos impostos e despesas do imóvel.

Duma forma genérica, o comprador deverá efectuar o seguinte check-list:



- Alterar a morada fiscal de todos os documentos oficiais
- Confirmar a possibilidade de pedido de isenção do IMI
- Actualizar os contratos de prestação de serviços (água, luz, gás, telecomunicações, ...)
- Registrar a mudança de morada no Documento Único Automóvel
- Actualizar apólices de seguro
- Confirmar alteração de morada para efeitos de Cuidados de Saúde e Recenseamento Eleitoral
- Informar terceiros com quem se relacione pessoal/profissionalmente da alteração de morada
- Confirmar a reexpedição de correio

Um dos impostos a ter em conta é o **IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)**. Trata-se dum imposto anual que incide sobre o valor patrimonial do imóvel, de acordo com uma regra de taxaçaõ própria.



No caso de a aquisição se destinar a habitação própria e permanente (ou habitação para arrendamento na primeira transmissão) poderá haver lugar à isenção de IMI, por um período de 3 a 6 anos (dependendo do valor patrimonial tributário do imóvel).

Hoje em dia, esta isenção pode ser determinada automaticamente mas é aconselhável que o novo proprietário se certifique que esta ocorreu. Normalmente teria 60 dias para a requerer, após a afectação do imóvel a habitação própria, que terá de ocorrer num prazo máximo de 6 meses a partir da data da escritura.

DICAS APÓS A AQUISIÇÃO DUM IMÓVEL

Nos casos em que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, caso não tenha sido requerida a alteração da morada fiscal, logo após a escritura, deverá proceder rapidamente (prazo de 10 dias) a essa actualização numa repartição de finanças ou através da Chave Móvel. Da mesma forma, deverá alterar a morada associada ao Cartão de Cidadão (do agregado familiar) bem como informar o(s) seu(s) banco(s) e seguradora(s) da mudança de domicílio.

Caso exista Administração do Condomínio, a comunicação de alteração de proprietário é uma obrigação do antigo proprietário, mas é também uma excelente oportunidade para conhecer os responsáveis pela administração do condomínio, se apresentar e ficar a conhecer melhor o prédio onde irá viver.

Outra situação que deverá ter em conta, relaciona-se com as novas despesas que deverá prever:

- . Prestação do empréstimo caso tenha recorrido a financiamento
- . Prémios dos seguros que tenham sido subscritos
- . Prestação do condomínio (caso exista)
- . Impostos e taxas aplicáveis
- . Despesas tais como água, luz, gás, comunicações, ...

No que diz respeito a gás torna-se prático uma alteração de possível. No posse do imóvel,



aos serviços de água, luz e e mais económico proceder a contrato, quando esta é momento em que toma deverá proceder ao registo das leituras dos respectivos contadores. Com base nessas mesmas leituras e na cópia da escritura, deverá dirigir-se aos serviços fornecedores e solicitar a alteração de contrato. As leituras efectuadas servirão de base para que os anteriores contratos terminem, sejam emitidas facturas de fecho, em nome do antigo proprietário, e que se dê início a um novo ciclo/contrato com o novo proprietário.

Será importante também procurar identificar localmente prestadores de serviços que o possam auxiliar, em caso de alguma emergência ou perante uma necessidade de manutenção.

O seu consultor imobiliário poderá e deverá ajudá-lo em todas estas situações. Não hesite em solicitar a minha ajuda sempre que entenda que poderei ser útil.



Gonçalo Fragoso – Tlm (+351) 937 081 080 –
Mail - goncalo.fragoso@kwportugal.pt

www.goncalofragoso.pt