

CASA PRONTA

O Balcão Casa Pronta consiste na concentração, em atendimento único, de todas as operações que é necessário empreender, junto das entidades públicas, para proceder à transmissão de um imóvel.

Com efeito, a aquisição de uma casa implicava, geralmente, deslocações e demoras decorrentes da prática de um conjunto de actos em organismos públicos distintos e da necessidade da instrução do respectivo processo com inúmeros documentos e certidões.

De forma a obviar esta situação, este procedimento veio dispensar a adopção de diversas formalidades processuais inerentes à transmissão de imóveis, designadamente a remessa separada de informação a diversas entidades públicas, para efeito de exercício do direito de preferência (o envio desta informação passa a poder ser efectuado através do preenchimento de um formulário electrónico, no site www.casapronta.pt), ou a obtenção de certidões de registo civil e comercial.

Considerando este regime jurídico salientam-se, como aspectos mais relevantes, os seguintes:

Negócios Jurídicos visados

- Compra e venda.
- Mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança.
- Hipoteca.
- Sub-rogação nos direitos e garantias do credor hipotecário (transferência de créditos).

Pressupostos de aplicação do regime

- A descrição do prédio no registo.
- A inexistência de dúvidas sobre a identidade do prédio.
- O registo definitivo a favor do alienante.
- A inexistência de dúvidas quanto à titularidade do prédio.
- No caso da compra e venda, a aquisição do direito de propriedade, no todo ou em parte, por uma ou mais pessoas, em simultâneo, visando a aquisição da totalidade do prédio.
- A opção por modelos de contratos previamente aprovados (estes dois últimos pressupostos não são aplicáveis quando se trate do procedimento especial de transmissão com marcação prévia).

Formalidades Prévias / Tramitação do Processo

1.º Passo: Formular o pedido junto dos serviços competentes, os quais tendo cobertura nacional, podem realizar a compra e venda de imóveis, independentemente da sua localização. Em breve, este pedido passará a poder ser efectuado por intermédio dos serviços da APEMIP.

2.º Passo: Verificação da identidade, da capacidade e dos poderes de representação dos interessados para os actos (devem apresentar-se sempre os seus documentos de identificação e os cartões de contribuintes).

3.º Passo: Comprovação da situação matricial do prédio, da existência ou dispensa de licença de utilização, da existência de ficha técnica do prédio (quando exigível) e da inexistência de manifestação da intenção de exercer direito de preferência legal, quando devido.

4.º Passo: Realizada a verificação daqueles elementos, os serviços procedem ao seguinte:

- Anotação no Diário dos factos sujeitos a registo.
- Elaboração dos documentos que titulam os negócios jurídicos.
- Promoção da liquidação do IMT e de outros impostos que sejam devidos.
- Cobrança dos emolumentos e outros encargos.
- Recolha das assinaturas nos documentos que titulam os negócios jurídicos.
- Verificação da entrega da ficha técnica ao comprador.
- Realização obrigatória, oficiosa e imediata dos registos.
- Anotação à descrição da existência de licença de utilização.