

Informações úteis

Predial da Guarda Sociedade de Mediação Imobiliária, Limitada

Sociedade de Mediação Imobiliária autorizada pelo IMPIC – licença AMI n.º 15550 desde 22/01/1999 Associado da APEMIP n.º 3746

A Predial da Guarda, promove a VENDA, ARRENDAMENTO, ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS e faculta aos seus clientes o apoio e informação necessária a quem pretender arrendar, comprar, vender e pedir a Certificação Energética.

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO – Documentos

Inquilinos e Fiadores (2.º e 3.º outorgantes)

- Bilhete de identidade ou Cartão de Cidadão actualizado;
- Cartão contribuinte;
- Morada e telefones.

Nos casos em que inquilino(s) ou fiador(s) sejam casados, solicita-se os mesmos documentos do cônjuge. No acto da realização do contrato, a assinatura do(s) inquilino(s) e fiadores tem que ser acompanhada pelo Cartão de Cidadão.

As assinaturas do contrato devem estar conforme as do Cartão de Cidadão. Têm que ser pagos dois meses de renda (que correspondem ao 1º mês de arrendamento do apartamento e à caução exigida que é de um mês).

PARA COMPRAR

Quando tiver tomado uma decisão para comprar um dos imóveis que visitou, o primeiro passo para a sua formalização é preencher uma "Proposta de Compra" para ser apresentada ao proprietário. Caso o proprietário aceite as suas condições, serão expressas num "Contrato-Promessa de Compra e Venda", a efectuar logo que possível.

REQUISITOS DO "CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA"

- Identificação com nome, n.º contribuinte, naturalidade, Cartão de Cidadão, estado civil e morada de ambas as partes intervenientes na transacção. Há situações em que o cônjuge do proprietário, mesmo que casados em regime de separação de bens, tem de dar autorização para a venda; - Identificação completa do imóvel, caderneta predial actualizada, registo da conservatória, licença de utilização (casas construídas posteriormente a 1951), ficha técnica (quando obrigatória);
- Preço, valor do sinal, data limite para efectivação da escritura pública;
- Datado e feito em duplicado.

Para quem comprar casa recorrendo ao crédito bancário, oferecemos aconselhamento e apoio na concessão de crédito bancário através de protocolos com algumas instituições de crédito, onde serão feitas simulações para estudo das melhores condições a contratar. Deverá nesta altura apresentar além da sua identificação, a nota de liquidação de IRS do ano anterior e toda a documentação do imóvel, incluindo as plantas, facultadas pelo(s) vendedor(es).

Depois do processo ser analisado pela entidade bancária, esta promoverá uma avaliação ao imóvel a ser efectuada por um perito.

Quando o banco tiver o processo completamente aprovado, emitirá uma carta com as condições totais do(s) empréstimo(s) de hipoteca(s), para efectivação na Conservatória do Registo Predial do imóvel, de um registo provisório a favor do banco financiador.

Quando este registo for validado pela Conservatória, estar-se-á em condições de se fazer a respectiva escritura pública de Compra e Venda. O comprador terá também de fazer previamente o pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, quando o valor de venda não o isentar. Nos casos em que o proprietário tenha ainda em curso um empréstimo bancário com hipoteca sobre o imóvel a transaccionar, terá de se munir de um documento em que o banco declara libertar essa hipoteca (distrate de hipoteca).

Os últimos passos requeridos para legalização da aquisição, são o registo definitivo do imóvel em nome do comprador a efectuar na Conservatória do Registo Predial, e a comunicação da transacção na repartição de finanças no prazo de 60 dias, mediante cópia da escritura, plantas, licença de utilização e preenchimento dos impressos do modelo 1. Nos casos em que o comprador se qualifique para tal, deve também proceder ao pedido de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA – COMPRA E VENDA

Para aprovação de Crédito Habitação

Cliente – Documentação Pessoal

- Cartão de Cidadão dos Intervenientes;
- Última Declaração e Nota de Liquidação de IRS;
- Últimos 3 Recibos de Vencimento;
- Extractos Bancários dos Últimos 3 Meses;
- Declaração da Entidade Patronal.

Nas Transferências Acresce (Cliente/ Instituição de Crédito)

- Cópia da Escritura e Venda e mútuo com hipoteca da instituição bancária anterior e respectivo documento complementar.

Documentação Referente ao Imóvel (Vendedor/Câmara Municipal/Finanças)

- Planta do Imóvel a Hipotecar;
- Planta de Localização do Prédio;
- Licença de utilização;
- Caderneta Predial ou Outro Documento Matricial;
- Registo da Conservatória;
- Certificado Energético.