



Perguntas & Respostas

1. O que é a “Casa Simples - Casa Segura”?

A “Casa Segura” consiste num **atendimento personalizado e altamente qualificado**, sem balcões, com boas instalações e adequada tecnologia de ponta, onde é possível realizar todas as operações relativas a contratos, nomeadamente à compra e venda de casa, com ou sem empréstimo, num único local: o cartório notarial.

O seu notário, que é um **jurista, profissional imparcial e com qualificação de excelência, está sempre presente na celebração de contratos, que são redigidos um a um, à medida dos seus interesses; o notário protege todas as partes envolvidas.**

Este procedimento “Casa Segura” foi desenvolvido pela Ordem dos Notários tendo em vista a **prestação de serviços cada vez mais eficientes aos cidadãos e às empresas.**

Consulte o sítio <http://www.notarios.pt>

Na “Casa Segura” é possível:

- a) obter **conselho jurídico** desde o início da contratação (contrato-promessa), **imparcial** e em defesa de todos os intervenientes no negócio,
- b) obter a caderneta predial gratuita,
- c) obter uma certidão predial permanente gratuita,
- d) obter uma certidão comercial permanente,
- e) obter certidões do registo civil (de óbito, de casamento e de nascimento),
- f) obter, em geral, todos os documentos necessários à formalização do contrato,
- g) celebrar contratos,
- h) realizar imediatamente todos os registos, com um desconto de 20% (via on line),
- i) **pagar impostos e cumprir obrigações fiscais**, nomeadamente:
 - 1 - o imposto do selo e o IMT,
(*e, com a sua senha das declarações electrónicas:*)
 - 2 - pedir a isenção de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI),
 - 3 - pedir a alteração da morada fiscal,

4 - apresentar a declaração Modelo 1 do IMI (inscrição ou a actualização de prédio urbano na matriz),

5 - apresentar a Modelo 1 do imposto de selo (IS) - relação de bens.

2. Onde funciona a Casa Segura?

Na **rede** de cartórios notariais, a **única com cobertura a nível nacional**.

3. Posso utilizar a Casa Segura para qualquer imóvel ou sociedade, em qualquer ponto do País?

Sim.

4. Para que tipo de negócios posso utilizar a Casa Segura?

Para todos (prédios, empresas e automóveis), nomeadamente:

- a) Contratos-promessa;
- b) Compra e venda, com ou sem empréstimo;
- c) Divisões de coisa comum e permutas;
- d) Empréstimos bancários e respectivas transferências;
- e) Hipotecas;
- f) Locações financeiras e respectivas cessões de posição contratual;
- g) Testamentos, habilitações e partilhas por óbito e por divórcio;
- h) Repúdios e renúncias de herança;
- i) Constituições e renúncias ao direito de usufruto;
- j) Doações;
- k) Justificações;
- l) Constituições e alterações de propriedade horizontal;
- m) Constituições de direitos reais, como servidões ou direito de superfície;
- n) Registo predial on line, com 20% de desconto;
- o) Convenções antenupciais;
- p) Arrendamentos, trespasses e locações de estabelecimentos comerciais e industriais;
- q) Contratos de trabalho;
- r) Constituições de sociedades de todos os tipos;
- s) Alterações de pacto social, aumentos e reduções de capital;
- t) Cessões de quotas e acções;
- u) Fusões e cisões de sociedades;
- v) Dissoluções e liquidações de sociedades;
- x) Constituições de associações e fundações e respectivas alterações.
- z) Registo comercial on line, com 50% de desconto;
- aa) Registo automóvel on line, com 50% de desconto.

5. Para que outro tipo de situações posso utilizar a Casa Segura?

a) Para me certificar de que o vendedor tem todos os documentos em ordem; o mediador imobiliário ou o técnico oficial de contas podem indicar-me um notário a quem recorrer antes de pagar qualquer sinal.

b) Para ver certificados quaisquer factos que o notário presencie, os quais fazem prova plena de certos acontecimentos, até em tribunal; um certificado pode fazer a diferença, pode evitar um processo judicial ou torná-lo mais rápido.

Exemplos:

- certificado dos bens que compõem o recheio de uma casa em determinada data,
- o que ficou depois de um assalto,
- o conteúdo de um cofre,
- o estado de uma obra,
- que uma casa tem humidades,
- que mudaram a fechadura da sua porta.

c) Para tratar de um caso transfronteiriço.

Exemplos:

- habilitação de uma pessoa de nacionalidade francesa, com aplicação da lei francesa,
- partilha de bens de um cidadão russo que deixou bens em Portugal e em Espanha,
- alteração dos estatutos de uma sociedade italiana,
- cessão de uma quota de uma sociedade alemã,
- procuração para um belga vender bens localizados Malta.

Os notários de Portugal fazem parte da Rede Notarial Europeia (RNE), composta por um delegado sediado em cada um dos países da UE.

Visite o sítio

<http://www.cnue-nouvelles.be/en/reseau-notarial-europeen-en/001/index.html>

O delegado da RNE em Portugal é a notária

Professora Doutora Ana Luísa Balmori Padesca

Ordem dos Notários

Travessa da Trindade, 16-2°C

1200-469 Lisboa

Tel : +351-213468176

Fax : +351-213468178

E-mail : internacional@notarios.pt

A referida delegada portuguesa da RNE podem ser consultada por qualquer cidadão, entidade ou empresa sobre a lei portuguesa ou leis europeias; neste último caso, a delegada contacta com o delegado do país europeu em causa e transmite a informação assim obtida a quem a solicitou.

Só o documento feito por notário (autêntico) circula livremente em todos os países da EU.

5. Posso utilizar a Casa Segura para qualquer imóvel, independentemente da sua localização territorial?

Sim. O notário pode celebrar escrituras de quaisquer imóveis ou empresas, aqueles localizados, independentemente da localização do imóvel ou da sede da empresa.

6. Posso utilizar a Casa Segura se pedir um financiamento ao banco para a compra de casa? E se não pedir?

Posso utilizar em ambas as situações.

6. Quanto custa utilizar a Casa Segura? É mais barato que seguir o procedimento “normal”?

O notário é retribuído nos termos de tabela aprovada pelo Ministério da Justiça.

Os honorários do notário são calculados com base no custo efectivo do serviço prestado, tendo em consideração a natureza dos actos e a sua complexidade.

O notário deve proceder com moderação, tendo em vista, designadamente, o tempo gasto, a dificuldade do assunto, a importância do serviço prestado e o contexto sócio-económico dos interessados.

O acompanhamento da contratação pelo notário permite que o utente escolha o caminho fiscalmente mais favorável, uma redução de custos com os registos predial, comercial e automóvel e poupar no processo de obtenção de documentos.

Nos custos finais, a Casa Segura é a única que lhe permite verdadeiramente poupar quantias avultadas, pelo que é muito mais barata do que a Casa Pronta das conservatórias ou qualquer outro balcão único.

7. Que vantagens tenho em utilizar a Casa Segura?

a) A Casa Segura é um procedimento realizado através de um notário, **jurista altamente especializado**, que presta **conselho jurídico** desde o início do processo, nomeadamente em colaboração com a instituição de crédito que intervenha no contrato, e aponta o caminho mais favorável ao utente, naquele caso concreto, nomeadamente em matéria fiscal.

b) O notário é um profissional **imparcial**, que protege todas as partes envolvidas num negócio; só o notário é que faz escrituras: se o seu notário assinou, o seu contrato está garantido.

c) Todas as operações se fazem num único local, o cartório, **evitando-se deslocações**, filas, senhas e esperas; o sistema informático também é seguro e de capacidade adequada aos respectivos fins.

i) A Casa Segura permite fazer num único momento o contrato e o respectivo registo.

ii) O notário pode liquidar o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), o imposto do selo (IS), e, a solicitação do utente e com a respectiva senha das declarações electrónicas, que o notário também pode solicitar, o notário pode ainda pedir a isenção de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), a alteração da morada fiscal, pode apresentar relações de bens (heranças – Modelo 1

do IS) e ainda a declaração Modelo 1 do IMI (inscrição ou a actualização de prédio urbano na matriz).

iii) Nesta última situação, não se torna necessário solicitar as plantas do imóvel à câmara municipal, porque é o notário que o faz e as envia ao serviço de finanças.

d) É um **processo simplificado, com menos formalidades**; deixa de ser necessário ir à conservatória, porque o negócio jurídico é celebrado perante o notário, que imediatamente procede à realização do registo.

Deixa, ainda, de ser necessário:

i) Obter junto da conservatória do registo predial uma certidão do prédio antes de celebrar uma escritura pública, porque o notário requisita no início do processo uma certidão predial on line, permanentemente actualizada;

ii) Obter na conservatória do registo comercial, uma certidão de registo comercial - quando o interveniente seja uma pessoa colectiva -, porque o notário tem acesso à base de dados do registo comercial, em tempo real, com o código da respectiva certidão permanente;

iii) Obter na conservatória do registo civil certidões de óbito, casamento ou nascimento, porque o notário trata desse assunto directamente;

iv) Obter na repartição de finanças a caderneta predial, porque o notário tem acesso à base de dados das cadernetas prediais;

v) Obter na câmara municipal uma certidão da licença de habitação, porque o notário trata desse assunto directamente.

e) O preço é mais barato.

O notário é retribuído nos termos de tabela aprovada pelo Ministério da Justiça.

Os honorários do notário são calculados com base no custo efectivo do serviço prestado, tendo em consideração a natureza dos actos e a sua complexidade.

O notário deve proceder com moderação, tendo em vista, designadamente, o tempo gasto, a dificuldade do assunto, a importância do serviço prestado e o contexto sócio-económico dos interessados.

O acompanhamento da contratação pelo notário permite que o utente escolha o caminho fiscalmente mais favorável, uma redução de custos com os registos predial, comercial e automóvel e poupar no processo de obtenção de documentos.

Nos custos finais, a Casa Segura é a única que lhe permite verdadeiramente poupar quantias avultadas, pelo que é muito mais barata do que a Casa Pronta das conservatórias ou qualquer outro balcão único.

f) Posso proceder logo ao cumprimento de obrigações fiscais, após a aquisição de um imóvel: apresentar o pedido de isenção do IMI, apresentar a declaração Modelo 1 do IMI (inscrição ou a actualização de prédio urbano na matriz), e apresentar o pedido de alteração da morada fiscal.

g) Posso proceder logo ao cumprimento de obrigações fiscais, após a habilitação de herdeiros: apresentar a Modelo 1 do imposto de selo (IS) - relação de bens.

8. Posso marcar um dia para ir ao notário celebrar o contrato?

Sim. Pode telefonar ou enviar um email para os contactos que constam em <http://www.notarios.pt/OrdemNotarios/PT/PesquisaNotarios/> ou marcar pessoalmente **junto de um qualquer cartório mais próximo de si.**

O banco que tratar do financiamento também pode fazer a marcação prévia por via electrónica.

Também é possível utilizar a **Casa Segura sem realizar qualquer marcação prévia**, mas, mesmo nesse caso, não é imposto um modelo de contrato pré-aprovado.

9. O notário também trata do direito de preferência?

Sim. O vendedor deixa de ter de se relacionar com várias entidades públicas diferentes (por ex. o IGESPAR, I.P., municípios, etc.) para transmitir a informação necessária ao exercício do direito de preferência por várias vias diferentes e formas diferentes. **Basta contactar o notário.**

10. Na Casa Segura estou dispensado de ir ao IGESPAR, I.P. e/ou à câmara para saber se querem exercer o direito de preferência?

Sim. Estes actos passam a ser tratados pelo notário. Depois tem que esperar 10 dias úteis, que é o prazo que as entidades com direito legal de preferência têm para manifestar a intenção de exercer esse direito.

11. Que documentos devo levar para celebrar contratos na Casa Segura?

Os documentos de identificação e os cartões de contribuintes dos vendedores e dos Compradores, os respectivos regimes de bens, se casados, e as moradas. Sempre que o prédio tenha ficha técnica, é preciso levá-la.

Se tiver uma escritura pública de uma transacção anterior do mesmo imóvel onde esteja referida a existência de licença de utilização, ou a sua dispensa, devo levá-la.

Se, no meu caso, forem necessários outros documentos, serei informado disso pelo notário, pessoalmente, por email ou pelo telefone.

12. Preciso de ir à câmara municipal para obter uma certidão da licença de habitação e levá-la para a compra e venda na Casa Segura?

Não. O notário trata disso por si.

13. Tenho de pagar o IMT nas finanças antes de fazer a compra e venda através da Casa Segura?

Não. Pode ser feito no cartório.

14. Tenho de pagar antes nas finanças o imposto de selo para poder utilizar a Casa Segura?

Não. Pode ser feito no cartório.

15. Quando se celebra o contrato na Casa Segura quanto tempo demora a realização dos registos?

É imediata. Assinado o contrato, não tenho que me deslocar novamente à conservatória para pedir os registos. **O notário requisita-os on line, com 20% de desconto.**

16. Se quiser mudar a minha morada fiscal para a nova casa que acabei de comprar na Casa Segura tenho de ir às finanças?

Não. Posso fazê-lo na Casa Segura.

17. Se quiser pedir dispensa de pagamento de IMI depois de comprar uma casa na Casa Segura tenho de ir às finanças?

Não. Posso fazê-lo no cartório.

18. Depois de comprar uma casa na Casa Segura tenho de ir à câmara recolher as plantas (telas finais) da casa para as entregar nas finanças?

Não. O notário assegura a recolha dessas plantas e o seu envio para as finanças. O interessado deixa em qualquer caso de ser onerado com essa obrigação.

19. Depois de comprar uma casa na Casa Segura tenho de ir às finanças pedir uma caderneta actualizada em meu nome?

Não. Logo que disponível na base de dados, o notário recolhe-a e envia-a gratuitamente por correio ou para o seu email.

20. Só a Casa Segura me dá segurança?

Sim. Nos sistemas que recorrem à contratação sem recurso a notário **um quarto das transacções resultam de falsas declarações, de hipotecas falsas e de bens inexistentes (de acordo com as estatísticas do FBI, de Janeiro de 2009).**

É este o sistema que o actual executivo quer adoptar em Portugal. Será que o quer para si?

**SÓ SE O SEU NOTÁRIO ASSINOU
É QUE O SEU DIREITO ESTÁ GARANTIDO.**

