

## **ETAPAS DE UMA COMPRA E VENDA – CRÉDITO HABITAÇÃO**

### **I. Contrato de promessa de compra e venda**

Contrato em que as partes interessadas prometem celebrar a compra/venda do imóvel e as condições que o negócio será realizado.

#### **Sinal**

Montante entregue ao vendedor, pelo interessado na compra do imóvel. Funciona como valor para reserva do imóvel até a realização da escritura de compra e venda.

#### **Prazo para a escritura**

Estabelece o prazo para a realização da escritura de compra e venda.

### **II. Crédito Habitação**

Simulação / Decisão Prévia;

Formalização da Proposta - entrega de documentos pessoais (Check List);

Avaliação do Imóvel;

Aprovação do empréstimo;

Documentos do Imóvel - Planta da fracção/Moradia; caderneta predial ou certidão de finanças; alvará de construção ou licença de habitação; (a cargo da Imocaires, Lda.)

Carta de Aprovação Final;

### **III. Realizar os Registos Provisórios**

Registrar provisoriamente a aquisição a favor do comprador e a respectiva hipoteca a favor do banco que financia a compra da habitação. Estes documentos conferem ao comprador que o negócio se vai realizar, sem prevalência de ónus ou encargos não aceites ou desconhecidos.

### **IV. Pagamento do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

Imposto que incide sobre o património, nomeadamente sobre a transacção onerosa de bens imóveis. O IMT pode ser pago na repartição de finanças, nos CTT ou Multibanco.

### **V. Celebrar Escritura**

Acto realizado pelo notário no qual se confere a eficácia jurídica a um documento particular. Nesse documento são descritos em pormenor os modelos em que e efectua a transacção do imóvel, as condições do empréstimo e a constituição de hipoteca.

### **VI. Conversão em definitivos dos Registos Provisórios e cancelamento dos ónus existentes**

Após a realização da escritura de compra e venda, a entidade bancária processa a conversão dos registos provisórios em definitivos e ao eventual cancelamento dos ónus existentes, nomeadamente hipotecas anteriores.

### **VII. Cancelamento da Hipoteca**

Quando liquidado o empréstimo deverá solicitar ao banco a emissão do “distrate da hipoteca”, no qual o banco renuncia à hipoteca que foi constituída a seu favor e declara liquidada a dívida. Depois deverá entregar na conservatória do registo predial, para efectuar o cancelamento do registo de hipoteca.