



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO DA JUSTIÇA

ANEXO

Casa Pronta

13 de Maio de 2008

1. O que é o balcão Casa Pronta?

O Casa Pronta é um balcão único onde é possível realizar todas as operações relativas à compra e venda de casa (prédios urbanos). Neste balcão é possível pagar impostos, celebrar o contrato de compra e venda, realizar imediatamente todos os registos, pedir a isenção de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), pedir a alteração da morada fiscal, etc.

2. Onde funciona o balcão Casa Pronta?

Nas conservatórias de registo predial e postos de atendimento dessas conservatórias nas lojas do cidadão.

Durante a fase experimental, o balcão “Casa Pronta” esteve disponível nas conservatórias de registo predial dos seguintes 5 municípios: Almeirim, Águeda, Braga, Leiria e Mirandela. Desde 14 de Janeiro de 2008, o balcão “Casa Pronta” tem vindo a ser instalado a novos locais servindo novos municípios e populações (ver ANEXO).

A partir de 13 de Maio de 2008, o serviço Casa Pronta passa a ser disponibilizado nas Conservatórias do Registo Predial de Alandroal, Alter do Chão, Alvito, Arronches, Belmonte, Freixo de Espada à Cinta, Góis, Sernancelhe, Sever do Vouga e Vila de Rei.

Com esta expansão, o Casa Pronta passa a estar disponível em:

- **55 Postos de atendimento;**
- **50 Municípios;**
- **17 Distritos;**
- **8 Capitais de distrito.**

O balcão “Casa Pronta” vai continuar a ser progressivamente **alargado a todo o território nacional.**

3. Para que tipo de negócios posso utilizar o balcão Casa Pronta?

Para os seguintes negócios, relativos a prédios urbanos:

- a) Compra e venda;
- b) Mútuo e demais contratos de crédito e de financiamento celebrados por instituições de crédito, com hipoteca, com ou sem fiança;
- c) Hipoteca e a transferência de créditos.

Portanto, **posso utilizar o balcão Casa Pronta para a compra de uma casa, com financiamento bancário ou sem ele.**

Posteriormente, este serviço pode ser alargado a outro tipo de negócios jurídicos.

4. Posso utilizar o balcão Casa Pronta para qualquer imóvel, independentemente da sua localização territorial?

Nesta primeira fase está disponível para os imóveis localizados nos municípios onde o balcão está disponível.

Numa segunda fase vai ser eliminada a competência territorial das conservatórias de registo predial, o que significa que os interessados poderão dirigir-se a qualquer conservatória do registo predial ou loja do cidadão, independentemente da localização do imóvel.

5. Posso utilizar o balcão Casa Pronta se pedir um financiamento ao banco para a compra de casa? E se não pedir?

Posso utilizar em ambas as situações.

6. Que vantagens tenho em utilizar o balcão Casa Pronta?

a) **Todas as operações se fazem num balcão único, evitando-se deslocações**
O Casa Pronta permite fazer **num único momento** o **contrato** e o respectivo **registo**. A conservatória pode **liquidar o imposto sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)** e, a solicitação do comprador, **pedir a alteração da morada fiscal do mesmo, a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis relativo a habitação própria e permanente e a inscrição ou a actualização de prédio urbano na matriz**. Nesta última situação, não se torna necessário solicitar as plantas do imóvel à câmara municipal, porque é a conservatória que o faz e as envia ao serviço de finanças.

b) É um processo simplificado, com **menos formalidades**

No Casa Pronta deixa de ser necessário:

i) Obter junto da conservatória do registo predial uma **certidão do prédio antes de celebrar uma escritura pública;**

ii) Obter, na conservatória do registo comercial, uma **certidão de registo comercial** – quando o interveniente seja uma pessoa colectiva –, porque a conservatória tem acesso à base de dados do registo comercial.

iii) **A certidão do registo civil**, que era necessária nalgumas situações, porque a conservatória tem acesso à base de dados do registo civil;

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

v) Obter na câmara municipal uma certidão da **licença de habitação;**

vi) **Celebrar uma escritura pública** no cartório notarial, porque o negócio jurídico é celebrado perante o conservador, que **imediatamente procede à realização do registo.**

c) **O preço é mais barato**

O serviço Casa Pronta custa **350€+Impostos**, se o processo der origem a um único acto de registo (uma aquisição ou uma hipoteca, por exemplo). **É o preço da compra de uma casa sem financiamento bancário (se for usada uma conta-poupança habitação custa apenas 230€+Impostos).**

O preço médio de uma compra e venda sem financiamento bancário pelo método tradicional é superior a 550€+Impostos.

O serviço Casa Pronta custa **650€+Impostos**, se o processo der origem a mais do que um acto de registo. É o preço, por exemplo, da **compra de uma casa com financiamento bancário (registo da aquisição e da hipoteca).** Se for usada uma conta-poupança habitação custa apenas 450€+Impostos.

O preço médio de uma compra e venda com financiamento bancário pelo método tradicional é superior a 900€+Impostos.

7. Posso marcar um dia para ir ao balcão Casa Pronta?

Sim.

Pode telefonar para o **número 21.771.43.50** e **fazer a marcação por telefone** ou marcar pessoalmente **junto do balcão Casa Pronta** da área do prédio.

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

Também é possível utilizar o **Casa Pronta sem realizar qualquer marcação prévia** mas, nesse caso, deve ser utilizado um dos modelos de contrato pré-aprovado.

8. Que vantagens tenho em enviar a informação para o exercício do direito de preferência por entidades públicas para o sítio www.casapronta.mj.pt?

Com o Casa Pronta passa a ser possível enviar a informação obrigatória para o exercício do direito de preferência por entidades públicas através de **uma única via, electrónica e desmaterializada**.

O vendedor deixa de ter de se relacionar com várias entidades públicas diferentes (ex: IGESPAR, I.P., municípios, etc.) para transmitir a informação necessária ao exercício do direito de preferência por várias vias e formas diferentes. **Basta um único envio, electrónico e desmaterializado**, a que todas as entidades públicas que podem exercer o direito de preferência têm acesso.

Os passos a dar através do sítio www.casapronta.mj.pt são os seguintes:

- 1.º passo – Colocar informação no sítio www.casapronta.mj.pt relativamente ao prédio que se pretende vender (identificação do vendedor, do comprador, do imóvel e indicação do preço);
- 2.º passo – Pagar 15€, por Multibanco ou *homebanking*, que serão integralmente descontados no preço do Casa Pronta;
- 3.º passo – Aguardar 10 dias úteis, no máximo e, depois consultar o sítio. Se nada tiver sido assinalado por entidades públicas que possam exercer o direito de preferência, isso significa que não o querem exercer e que a venda se pode realizar.
- 4.º passo – Realizar a compra e venda no balcão Casa Pronta.

9. Se colocar a informação no sítio das preferências 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 poder ser praticados on-line, através de **um único envio electrónico e desmaterializado em www.casapronta.mj.pt**.

10. Tenho de pagar para transmitir as informações às entidades públicas a quem tenho de dar preferência na venda?

Sim, mas esse valor (15€) é descontado no preço final. Logo, na prática, **o interessado não suporta qualquer custo adicional**.

11. Depois de colocar a informação no sítio das preferências (www.casapronta.mj.pt) quanto tempo tenho de esperar antes de poder vender a casa através do Casa Pronto?

Tenho 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.

12. Que documentos devo levar para a compra e venda através do Casa Pronto?

Os documentos de identificação e os cartões de contribuintes dos vendedores e dos compradores. 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 pela conservatória ou pelo número de telefone.

13. Preciso de ir à câmara municipal para obter uma certidão da licença de habitação e levá-la para a compra e venda no balcão Casa Pronto?

Não. A necessidade dessa certidão foi eliminada.

14. Tenho de pagar o IMT nas finanças antes de fazer a compra e venda através do Casa Pronto?

Pode ser feito no balcão Casa Pronto.

Nesta fase do projecto é possível promover a liquidação do IMT devido pelas transmissões onerosas de imóveis (Facto tributário n.º 1), que é o acto mais frequente.

15. Tenho de pagar antes nas finanças o imposto de selo para poder utilizar o balcão Casa Pronto?

Não. **Pode ser feito no balcão Casa Pronto.**

16. Quando se faça o negócio no balcão Casa Pronta quanto tempo demora a realização dos registos?

É imediata. Assinado o contrato, não tenho que me deslocar novamente à conservatória para pedir os registos. Aliás, concluído o contrato (assinado e pago) a conservatória entrega gratuitamente uma certidão, que já inclui os novos registos.

17. Se quiser mudar a minha morada fiscal para a nova casa que acabei de comprar no balcão Casa Pronta tenho de ir às finanças?

Não. **Posso fazê-lo no balcão Casa Pronta.** Esse acto é gratuito.

18. Se quiser pedir dispensa de pagamento de IMI depois de comprar uma casa no balcão Casa Pronta tenho de ir às finanças?

Não. **Posso fazê-lo no balcão Casa Pronta.** Esse acto é gratuito.

19. Depois de comprar uma casa no balcão Casa Pronta tenho de ir à câmara recolher as plantas (telas finais) da casa para as entregar nas finanças?

As conservatórias asseguram a recolha dessas plantas e o seu envio para as finanças. O interessado deixa de ser onerado com essa obrigação. Só se a Câmara não puder disponibilizar as plantas, é que o interessado poderá ser contactado pelas finanças para proceder à entrega das plantas.

20. O que é a Adesão Pronta?

Entrou em funcionamento, no dia 26 de Dezembro de 2007, o projecto Adesão Pronta, permitindo aos interessados, no momento da compra e venda de um imóvel no âmbito do procedimento “Casa Pronta”, aderirem a centros de arbitragem de conflitos de consumo para a resolução dos conflitos decorrentes dos contratos de compra e venda de imóveis, em vez de tribunais judiciais.

Assim, nos casos em que o consumidor opte pela compra de casa utilizando o “Casa Pronta”, passa a ser possível aos interessados determinarem, nesse momento, que os conflitos que surjam no âmbito desse contrato sejam resolvidos no tribunal arbitral de um determinado centro de arbitragem de conflitos de consumo.

Este serviço é prestado nos balcões “Casa Pronta” - onde é possível realizar, num único local, todas as operações relativas à compra e venda de casa (prédios urbanos) de forma mais rápida, mais simples e mais barata para os cidadãos e empresas.

Este projecto encontra-se em funcionamento a título experimental, nas 1.^a e 2.^a Conservatórias do Registo Predial de Braga, em parceria com o Centro de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo do Vale do Cavado, em Braga.

CASA PRONTA

Postos de Atendimento

Posto de Atendimento	Início de funcionamento
Conservatória do Registo Predial de Águeda	24 de Julho de 2007
Conservatória do Registo Predial de Almeirim	24 de Julho de 2007
1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga	24 de Julho de 2007
2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga	24 de Julho de 2007
1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria	24 de Julho de 2007
2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria	24 de Julho de 2007
Conservatória do Registo Predial de Mirandela	24 de Julho de 2007
Conservatória do Registo Predial de Beja	14 de Janeiro de 2008
1.ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra	14 de Janeiro de 2008
2.ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra	14 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial da Guarda	14 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Lamego	14 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de V. Nova de Cerveira	14 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Évora	24 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Bragança	31 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Condeixa	31 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Espinho	31 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Ovar	31 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Trofa	31 de Janeiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Macedo de Cavaleiros	20 de Fevereiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Valença	20 de Fevereiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de S. João da Pesqueira	20 de Fevereiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Tabuaço	20 de Fevereiro de 2008
Conservatória do Registo Predial da Covilhã	20 de Fevereiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Chaves	20 de Fevereiro de 2008
Conservatória do Registo Predial de Castro Verde	12 de Março de 2008

Conservatória do Registo Predial de Mora	12 de Março de 2008
Conservatória do Registo Predial de Pedrógão Grande	12 de Março de 2008
Conservatória do Registo Predial de Alcanena	12 de Março de 2008
Conservatória do Registo Predial de Grândola	12 de Março de 2008
Conservatória do Registo Predial de Ponte da Barca	2 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Murtosa	2 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Ferreira do Zêzere	2 de Abril de 2008
1.ª Conservatória do Registo Predial de Viseu	2 de Abril de 2008
2.ª Conservatória do Registo Predial de Viseu	2 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras	2 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Murça	2 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Fafe	2 de Abril de 2008
Cartório de Competência Especializada na Associação Empresarial da Região de Leiria	14 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Alcácer do Sal	23 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Boticas	23 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Estarreja	23 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Pombal	23 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Ponte de Lima	23 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Sátão	23 de Abril de 2008
Conservatória do Registo Predial de Alandroal	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Alter do Chão	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Alvito	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Arronches	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Belmonte	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Freixo de Espada à Cinta	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Góis	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Sernancelhe	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Sever do Vouga	13 de Maio de 2008
Conservatória do Registo Predial de Vila de Rei	13 de Maio de 2008