



Consultório Urbanístico

RUI ROMPANTE
ASSOCIADO DA PARES ADVOGADOS
rr@paresadvogados.com
www.paresadvogados.com

Fiz obras na fração de que sou proprietário, tendo transformado a mesma num T3. Para o efeito, apresentei comunicação prévia junto da Câmara e dirigi-me às Finanças, onde me comunicaram que, não tendo havido alteração da área do apartamento, não teria qualquer problema de futuro. No entanto, na certidão do registo predial a fração ainda se encontra identificada como T4. Uma vez que pretendo vender o imóvel, devo proceder à atualização dos elementos do imóvel?

Os factos que referiu não inviabilizarão a realização da escritura pública de compra e venda, uma vez que desta constarão os elementos do imóvel indicados na certidão do registo predial e na caderneta predial, ainda que desatualizados. Não obstante, tal poderá dificultar a realização do negócio, caso o comprador se oponha ao mesmo nestas condições. Assim, muito embora a área do imóvel permaneça inalterada, caso pretenda regularizar a situação da fração, parece-nos ser necessária a apresentação do Modelo 1 do IMI para alteração dos elementos constantes da matriz predial. Adicionalmente, e partindo do pressuposto de que a tipologia da fração consta da descrição predial, o que nem sempre se verifica, deverá proceder à atualização desta junto da Conservatória do Registo Predial, solicitando o registo da alteração à descrição. Por último, caso a tipologia da fração também conste do título constitutivo da propriedade horizontal, e embora este documento não seja necessário para a realização da escritura pública de compra e venda, deverá promover a alteração do mesmo.

Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt