



Consultório Urbanístico

Rui Rompante

Associado da Pares Advogados
rr@paresadvogados.com

Transformei a minha fração num T3. Para levar a cabo as obras apresentei comunicação prévia junto da Câmara Municipal. Como resultado da transformação da fração em T3, a certidão do registo predial passou a estar desatualizada por referir a existência de um T4. Para vender o imóvel é necessário atualizar os elementos do imóvel?

(António Pinto)

A transformação do imóvel em T3 não é suscetível de inviabilizar a realização de uma futura 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.