

Vai comprar um imóvel usado? Solicite o livro de revisões...



Bruno Paulino Lopes

Advogado em parceria com RSA Advogados

Com o regresso da euforia do crédito à habitação, não obstante os avisos e as restrições entretanto anunciadas pelo Banco de Portugal, o certo é que há vários anos que não se transacionavam tantas casas em Portugal.

Ao contrário de outros países, o crescimento neste setor de atividade resulta não da construção, mas da reabilitação, sendo que apenas 14% dos imóveis vendidos são novos.

Assim, na altura da compra de uma casa usada, vários são os cuidados a ter para garantir que o sonho de uma nova casa não se torna rapidamente em pesadelo. A par dos serviços cada vez mais competentes disponibilizados pelos mediadores imobiliários, deve também o comprador fazer o seu trabalho de casa.

Considero que a este nível podemos fazer a analogia da compra de uma casa à compra de um automóvel usado, mesmo que num *stand* da marca. Vejamos: ninguém compra um automóvel apenas pela marca, modelo, cor e quilometragem, certo? Também na compra de uma casa usada, além da tipologia, localização e rentabilidade, não podemos descurar algumas variáveis que influem na altura de decidir pela sua aquisição, a saber:

- **Certidão do Registo Predial** - Além de identificar o vendedor, permite consultar a existência de (eventuais) ónus ou encargos registados sobre o imóvel, cabendo ao vendedor promover o seu cancelamento até à data da escritura.
- **Caderneta predial** – Atualizada com menos de um ano, permite identificar o proprietário, confirmar a composição do imóvel, áreas, confinantes e valor patrimonial tributário.
- **Licença de Utilização** – Sendo um imóvel de construção posterior a 1951, permite confirmar o seu licenciamento camarário para habitação, comércio ou serviços.

Além destes documentos, devem também acompanhar a pasta do imóvel, caso se aplique, a ficha técnica de habitação e certificado energético, sendo importante a sua consulta atenta e esclarecida.

Numa avaliação geral do imóvel, será sempre profícua a análise do mesmo por alguém profissional do sector de construção, assim como o mecânico amigo que faz o teste drive no automóvel, também o eng. civil/técnico poderá ser útil na verificação de eventuais vícios de construção.

Tratando-se de um imóvel em regime de propriedade horizontal, não deixe de consultar o livro de atas do condomínio, caso exista: tal como num automóvel é comum verificar o livro de revisões, também num apartamento é importante a análise do histórico do condomínio.

Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do prédio (art. 1420.º, n.º 1 do Código Civil). Assim, quando adquirimos um imóvel em propriedade horizontal estamos em vias de adquirir, em compropriedade, uma área significativa do prédio.

Ao consultar o livro de atas do condomínio, acedemos ao histórico das assembleias de condóminos, onde podemos ter uma noção sobre as obras realizadas e a realizar, problemas antigos e previsíveis, obras ordinárias/extraordinárias passadas e futuras, sendo aqui relevante um aspecto:

- Sobre as quotas de condomínio não liquidadas pelo anterior proprietário, as mesmas oneram o novo adquirente do imóvel? Depende, se se tratarem de quotas ordinárias, as mesmas não acompanham o imóvel em caso de transação, agora, se estivermos perante quotas extraordinárias futuras (decorrentes, por ex. de obras ou

benfeitorias) estaremos perante uma obrigação *propter rem*. Assim, o titular do direito real (proprietário do imóvel) é o detentor da obrigação no momento em que a mesma se torna certa, líquida e exigível. Esta é a solução que mais acolhimento vem recebendo na nossa jurisprudência e doutrina (vg TRP de 16-12-1997 e 09-07-2007, do TRC de 14-11-2006 e do TRL de 21-01-2011), tal como dos Professores Menezes Leitão in “Direitos Reais”, p.85 e Aragão Seia in “Propriedade Horizontal”, p.131).

De referir ainda que o administrador do condomínio não está obrigado a facultar a qualquer interessado o acesso ao livro de atas do condomínio, pelo que, na recusa ou impossibilidade de a esta recorrer, pode sempre exigir ao vendedor/proprietário a cópia das últimas atas do condomínio, onde constam os relatórios de contas a este associados.

Para ultrapassar este impasse, encontra-se prevista a possibilidade, ainda por regulamentar, de passar a ser obrigatória a apresentação de uma declaração da administração do condomínio relativa às dívidas eventualmente existentes e ao seu valor, sendo esta mais um elemento que permite saber, na aquisição de um imóvel, quais os ónus que sobre o mesmo recaem.

*Artigo publicado a 12 de Junho de 2018 no site da Vida Imobiliária (<https://vidaimobiliaria.com/opiniao/vai-comprar-um-imovel-usado-solicite-o-livro-de-re/>)