

Lei n.º 7/2013
Regime jurídico da promessa
de transmissão de edifícios em construção
Informações importantes para os promotores de empreendimentos

Informações importantes e procedimentos

- 1 Antes da venda de edifícios em construção, é preciso requerer a autorização prévia junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, cujo impresso de requerimento (Impresso T1) pode ser descarregado no *website* desses Serviços;
 - Requisitos para a autorização prévia:
 - 1) Ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício;
 - 2) Estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de estruturas da cave e pavimentos do rés-do-chão;
 - 3) Tratando-se de edifício em regime de propriedade horizontal (por exemplo, no caso dos edifícios altos), estar o respectivo título constitutivo registado provisoriamente ou, não o sendo (por exemplo, no caso das vivendas), estar averbado à respectiva descrição predial a situação de «edifício em construção».
- 2 O contrato de mediação imobiliária com o mediador imobiliário só pode celebrar-se após a emissão da autorização prévia;
- 3 A venda de edifícios em construção só pode realizar-se após a emissão da autorização prévia;
- 4 A venda de edifícios em construção está sujeita à celebração de contrato por escrito;
- 5 O contrato de venda de edifícios em construção elaborado pelo promotor do empreendimento deve especificar os elementos constantes do Anexo à presente lei;
- 6 O contrato está sujeito a declaração de advogado, que confirme a sua conformidade com o disposto na presente lei e em demais legislação aplicável, com menção especial de que o contrato contém os elementos necessários constantes do Anexo à presente lei e que o conteúdo dos mesmos não é

contrariado pelo restante clausulado;

- 7 As assinaturas dos contratantes devem ser reconhecidas notarialmente;
- 8 Em caso de celebração de contrato de mútuo com promessa, deve ser cumprido o disposto na Lei n.º 15/2001 (Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis) e na presente lei, no que se refere à autorização prévia, ao reconhecimento notarial, aos elementos necessários e à confirmação por advogado;
- 9 No momento do pedido do reconhecimento notarial, devem ser apresentados a certidão de registo predial e o contrato de compra e venda de edifícios em construção, do qual consta a declaração de confirmação por advogado;
- 10 Caso o comprador não cumpra o contrato, pode o promotor do empreendimento instaurar, nos termos do artigo 11.º da presente lei, processo de cancelamento dos registos junto do tribunal. Para esse efeito, devem ser apresentados os documentos referidos no mesmo artigo, entre os quais a certidão sobre o progresso da obra de construção do edifício na parte relativa ao número de pisos ou andares construídos, emitida mediante requerimento do promotor do empreendimento dirigido à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes. O respectivo impresso de requerimento (Impresso T2) pode ser descarregado no *website* desses Serviços.

Disposições transitórias

- 1 Caso o promotor do empreendimento tenha vendido parte das fracções autónomas de um determinado edifício antes da entrada em vigor da presente lei, esse promotor tem de requerer a autorização prévia junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e só pode prosseguir com a venda das restantes fracções autónomas do edifício em construção, depois de obtida aquela autorização. Além disso, os respectivos contratos devem obedecer ao disposto na presente lei, nomeadamente as disposições relativas ao reconhecimento notarial, aos elementos necessários e à confirmação por advogado;
- 2 Quando o registo provisório de constituição de propriedade horizontal não tiver sido concluído antes da entrada em vigor da presente lei e o promotor do empreendimento já tiver vendido parte das fracções autónomas, esse promotor

deve requerer o registo junto da Conservatória do Registo Predial no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei. Em simultâneo, pode ser requerido o registo predial de todos os contratos de compra e venda, revenda e hipoteca do edifício em construção que tenham sido já celebrados. Além disso, o registo dos contratos em causa fica isento de emolumentos, beneficiando ainda de uma redução de 10% dos emolumentos do registo provisório da propriedade horizontal;

- 3 Se, findo o prazo acima mencionado, o promotor do empreendimento não tiver requerido o registo provisório de constituição da propriedade horizontal, os interessados que tenham adquirido o edifício em construção antes da entrada em vigor da presente lei (por exemplo, o comprador do edifício em construção ou a instituição bancária que efectuou a hipoteca do edifício), podem requerer esse registo, sendo os emolumentos suportados pelo promotor do empreendimento.

Consequências da infracção

- 1 Em caso de celebração de contrato de venda de edifícios em construção sem autorização prévia, é nulo o contrato, havendo ainda lugar a sanção com multa correspondente a 10% do valor do edifício em construção que foi objecto de venda antecipada;
- 2 Em caso de celebração de contrato de mediação imobiliária com os mediadores imobiliários sem autorização prévia, há lugar a sanção de multa correspondente a 5% do valor do edifício em construção objecto do aludido contrato;
- 3 Para efeitos de fiscalização, o promotor do empreendimento deve facultar ao pessoal da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, devidamente identificado, os documentos e demais dados relevantes solicitados, permitindo-lhe o acesso aos locais de venda de edifícios, sob pena de ser sancionado com multa de 20 000 a 100 000 patacas;
- 4 O contrato deve conter os elementos constantes do Anexo à presente lei, sob pena de o comprador poder arguir a anulabilidade do contrato no prazo de um ano a contar da data do reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes.