GUIA PRÁTICO

JB PARTNERS



PÓS-VENDA DE IMÓVEL

Vendi casa!
E agora?

Saiba o que fazer depois de vender a sua casa.

JB Partners

TORRES NOVAS

EM PARCERIA COM A DS TORRES NOVAS
João Bento · 914 640 374
joaobento@decisoesesolucoes.com

Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

JB

VENDEU UM IMÓVEL!

Parabéns!

Agora que concretizou a venda da sua casa, há alguns assuntos que deverá tratar com alguma urgência, especialmente se a propriedade vendida era a sua ***habitação própria permanente****.*

O QUE VAMOS VER

03	Morada fiscal e Cartão de Cidadão
04	DUA, água, eletricidade e gás
05	Telecomunicações e seguro da habitação
06	Seguro automóvel e banco
07	Cuidados de saúde e correspondência postal
08	Caderneta predial e condomínio
09	IRS e entidade empregadora
10	Animais de estimação e mais-valias
11	Checklist final

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios

Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Alteração da morada fiscal e do Cartão de Cidadão

Sempre que comprar, arrendar, vender ou mudar-se para uma nova habitação, deve atualizar a morada no **Cartão de Cidadão**. Por lei, tem até **60 dias** para o fazer.

A alteração é comunicada automaticamente às Finanças, à Segurança Social e ao SNS, e quem tem Cartão de Cidadão não precisa de alterar a morada na carta de condução.

QR code com ligação direta ao serviço

> Se não comunicar a mudança de morada fiscal, não pode usufruir de todos os benefícios fiscais (como a isenção de IMI) e fica sujeito a uma **coima de 75 a 375 euros**.

QUANTO CUSTA?

- **Online:** sem qualquer custo, no site gov.pt.
- **Presencial:** 3 € num balcão do IRN.

Depois de pedir a alteração, vai receber uma carta na nova morada para a confirmar. Só após essa confirmação é que o processo fica concluído.

Este processo é crucial para manter a sua situação fiscal regularizada e evitar possíveis complicações.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Registar a mudança no Documento Único Automóvel (DUA)

Tem até **60 dias** após a alteração da morada no Cartão de Cidadão.

- Pode pedir a alteração num balcão do IRN, preenchendo o Modelo Único para Registo Automóvel, com um custo de **35 €**.
- Pode também fazer o pedido online, no Portal Automóvel Online (automovelonline.mj.pt), se tiver leitor de cartões, com um custo de **29,75 €**.
- Passado o prazo de 60 dias, o valor sobe para **70 €**.

Fornecimento de água, eletricidade e gás

- Deve informar as empresas de serviços públicos (água, eletricidade, gás, etc.) sobre a venda do seu imóvel e **encerrar os contratos correspondentes**, para garantir que não continua a receber faturas em seu nome após a venda.
- Se decidiu transferir a titularidade dos contratos para o novo proprietário, é importante que **registe as leituras dos contadores** na escritura ou em documento particular preparado para o efeito. Isto garante uma mudança tranquila da titularidade e evita a continuidade das cobranças em seu nome.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Cancelar ou transferir o pacote de telecomunicações

- Por norma, os serviços de telecomunicações estão associados a uma morada, pelo que o pedido de alteração de residência implicará a celebração de um novo contrato e, por conseguinte, um novo período de fidelização.
- Esta nova fidelização pode não compensar, pelo que deve verificar primeiro quanto tempo falta para terminar o período de fidelização do pacote atual e, quem sabe, até mudar de operadora.
- Algumas operadoras permitem mudar o equipamento de morada. Deverá tentar negociar esta situação antes da escritura.

Contrato de seguro da habitação ou outros

- Junto da sua seguradora, garanta que cancela o seguro multirriscos e/ou de recheio que tinha na habitação.
- Se o imóvel que vendeu tinha uma hipoteca, é muito provável que este seguro estivesse associado ao crédito bancário.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Atualizar informações do seguro automóvel

- Avise a sua seguradora que vai mudar de morada. Pode implicar custos, por exemplo, no caso de a nova morada se situar numa zona considerada de maior risco para a seguradora.
- O contrário também pode ocorrer, no caso de ir morar para uma zona considerada de menor risco para a seguradora.
- Aproveite esta altura para rever os seus seguros e, como a mediação de seguros é uma das nossas áreas de atuação, fale comigo para fazermos uma simulação.

Notificar o banco

- Deve avisar o seu banco, ou quaisquer instituições financeiras com as quais mantenha uma relação, deslocando-se às mesmas com um **comprovativo de morada**.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Acesso a cuidados de saúde públicos na área de residência

- Se quiser passar a recorrer à Unidade de Saúde da sua nova área de residência, deve deslocar-se à mesma para efetuar o registo. Vai necessitar de levar consigo o **Cartão de Cidadão** (no qual consta o número de utente de saúde) e um **comprovativo de morada**.
- Juntamente com a cópia da escritura e duas testemunhas, poderá dirigir-se à Junta de Freguesia e solicitar uma **Declaração de Morada**.

Pedir a reexpedição de correspondência postal

- Para que o seu correio seja redirecionado para a nova morada, deve fazer um pedido de reexpedição nos CTT.
- Para isso, tem de preencher um formulário disponível no site dos CTT (ctt.pt) e entregá-lo com pelo menos **três dias de antecedência** em relação à mudança.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Verificar se o imóvel já não está em seu nome nas Finanças

- Quando faz a escritura, o imóvel fica atualizado automaticamente na Conservatória do Registo Predial. No entanto, **a atualização nas Finanças não é imediata**.
- No site das Finanças, cerca de 30 dias depois da escritura, tente obter a Caderneta Predial para confirmar que o imóvel já não está em seu nome.
- Caso tenha dúvidas sobre como consultar a Caderneta Predial, contacte-me.
- Se o imóvel ainda estiver em seu nome, deverá ir às Finanças (leve uma cópia da escritura) e solicitar que procedam à alteração.

Notificar o condomínio sobre a alteração do proprietário

- Se vendeu um imóvel com condomínio, deverá informar, por correio registado expedido no prazo máximo de **15 dias** a contar da data da escritura, o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário.
- A falta de comunicação responsabiliza o condómino que vendeu pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos vencidos após a venda.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Declarar a venda na declaração de IRS do ano seguinte

- Ao preparar a declaração de IRS correspondente ao ano em que vendeu o imóvel, vai ter de declarar a venda através do preenchimento do **Anexo G**.
- O Anexo G é o documento utilizado para declarar as mais-valias obtidas com a venda de bens e direitos. As mais-valias são os ganhos resultantes da venda de ativos, como imóveis, ações ou outros investimentos.
- Para preencher o Anexo G, deve seguir as instruções da Autoridade Tributária e Aduaneira, que podem variar de ano para ano. Vai precisar de informações detalhadas sobre a transação que gerou as mais-valias.

Notificar o empregador sobre a alteração de morada

Informe a sua entidade empregadora da nova morada.

Dica: nos últimos meses antes da escritura, guarde todas as cartas que recebeu das entidades a quem pretende comunicar a mudança de morada. Isto vai permitir-lhe evitar muitos constrangimentos.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Atualização dos dados no chip dos animais de estimação

Se tem animais de estimação, é fundamental atualizar a morada associada ao microchip, garantindo que a nova localização fica corretamente registada junto do veterinário ou da entidade responsável.

Mais-valias da venda: o que considerar

Caso haja lucro com a venda, convém ponderar o destino a dar ao valor obtido. Algumas das alternativas mais comuns:

- **Reinvestir noutra habitação:** se pretende comprar outra casa, o reinvestimento pode trazer benefícios fiscais, como excluir a mais-valia de tributação, nas condições previstas na lei.
- **Fundos de investimento imobiliário:** permitem diversificar no mercado imobiliário sem adquirir outra propriedade diretamente.
- **Depósitos a prazo ou Certificados de Aforro:** para quem prefere segurança, com baixo risco e liquidez para o capital.
- **PPR (Plano Poupança Reforma):** outra alternativa conservadora, com benefícios fiscais a longo prazo.
- **Ações ou fundos de investimento:** para quem aceita mais risco; podem trazer retornos mais elevados, mas menos garantidos.

Para decisões de investimento, procure aconselhamento junto de uma entidade habilitada. Se pretende reinvestir numa nova habitação, **fale comigo**.

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

Checklist

Faça aqui a sua checklist para garantir que tudo fica tratado dentro dos prazos e nas condições necessárias. No caso de alguma dificuldade em alguns destes passos, não hesite em contactar-me. Estou ao dispor para ajudar até ao final do processo.

- [ ] Alteração da morada fiscal e do Cartão de Cidadão
- [ ] Registar a mudança no Documento Único Automóvel (DUA)
- [ ] Fornecimento de água, eletricidade e gás
- [ ] Cancelar ou transferir o pacote de telecomunicações
- [ ] Contrato de seguro da habitação ou outros
- [ ] Atualizar informações do seguro automóvel
- [ ] Notificar o banco
- [ ] Acesso a cuidados de saúde públicos na área de residência
- [ ] Pedir a reexpedição de correspondência postal
- [ ] Verificar se o imóvel já não está em seu nome nas Finanças
- [ ] Notificar o condomínio sobre a alteração do proprietário
- [ ] Declarar a venda na declaração de IRS do ano seguinte
- [ ] Notificar o empregador sobre a alteração de morada
- [ ] Atualizar os dados no chip dos animais de estimação

Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

JB Partners

Mediação imobiliária,
intermediação de crédito
e mediação de seguros.

Do primeiro contacto à escritura — e depois dela. Estamos consigo em cada passo.



CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DE CRÉDITO

João Bento

914 640 374

joaobento@decisoesesolucoes.com

jbpartners.pt

TORRES NOVAS

DECISÕES E SOLUÇÕES · TORRES NOVAS

Rua Capitão Salgueiro Maia, Lote 7 R/C Esq° · 2350-811 Torres Novas

Tel. 249 812 362 · Grupo Desafios

Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda., Licença AMI n.º 9449, Intermediário de Crédito Vinculado, com o registo n.º 3327, autorizado pelo Banco de Portugal para a prestação de serviços de consultoria e autorizado para a prestação de serviços de intermediação de crédito (apresentação ou proposta de contratos de crédito a consumidores; assistência a consumidores, mediante a realização de atos preparatórios ou de outros trabalhos de gestão pré-contratual relativamente a contratos de crédito que não tenham sido por si apresentados ou propostos; celebração de contratos de crédito com consumidores em nome dos mutuantes). Contratos de crédito abrangidos: Crédito à Habitação e Crédito aos Consumidores. Mutuantes ou grupos de mutuantes com quem mantém contrato de vinculação: Banco Santander Totta, S.A.; Banco CTT, S.A.; Banco BPI, S.A.; Caixa Geral de Depósitos, S.A.; Novo Banco, S.A.; Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal; Banco BIC Português, S.A.; Abanca Corporación Bancaria, S.A., Sucursal em Portugal. Informação verificável em https://www.bportugal.pt/intermediariocreditofar/desafios-de-escolha-mediacao-imobiliaria-lda. A Decisões e Soluções – Intermediários de Crédito, Lda. está inscrita na Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, com a categoria de Agente de Seguros, sob o n.º 409311648/3, com autorização para Ramos Vida e Não Vida, verificável em https://www.asf.com.pt. O mediador de seguros não assume a cobertura de riscos, não tem poderes para celebrar contratos em nome das seguradoras e não está autorizado a receber prémios para serem entregues às seguradoras.