

JOAQUIM JESUS

S O L I C I T A D O R

Av. José Gregório, nº 98 2430 750 Marinha Grande

Telefones: 244 216 399 / 919 441 781

NEWSLETTER

DEZEMBRO 2023

Estimados clientes e amigos, boas festas!

Já com o ano de 2023 a finalizar, é a altura certa para refletir sobre as conquistas e desafios que marcaram o nosso escritório.

Este ano de 2023, em que comemoramos o 8º aniversário do nosso escritório, precisamente neste mês de Dezembro, foi um ano de crescimento e continua aprendizagem, onde foram alcançados todos os objetivos previamente estabelecidos, sempre com o intuito de oferecer um serviço de qualidade aos nossos estimados clientes.

Enfrentámos desafios significativos, mas cada obstáculo foi superado com determinação e resiliência.

Adaptámo-nos às mudanças do cenário jurídico, mantendo-nos atualizados com a legislação em constante evolução, dando especial enfoque na formação contínua, para garantir o melhor suporte aos nossos clientes.

Ao olharmos para o futuro, reconhecemos os desafios que ainda estão por vir, mas também vislumbramos um horizonte repleto de oportunidades de crescimento e melhoria.

O nosso compromisso é claro: continuar a prestar um serviço de qualidade e buscar a excelência em cada caso.

Que o próximo ano seja repleto de novas oportunidades, sucesso e realizações para cada um de nós.

Agradecemos a todos a confiança depositada, e estamos comprometidos em continuar a oferecer um serviço de excelência áqueles que procuram os nossos serviços.

Pessoalmente, resta-me desejar a todos umas festas felizes, repletas de alegria, saúde, paz e harmonia, e agradecer o apoio e a confiança depositada no nosso escritório.

Feliz Natal e um próspero Ano Novo!

Muito obrigado!

Joaquim Jesus

Solicitador



DIGA NÃO À PROCURADORIA ILÍCITA

Recorra exclusivamente
aos serviços de profissionais habilitados,
como é o caso do Solicitador.

Deve o Cidadão e todas
as entidades e repartições:

**Exigir a exibição
da cédula profissional.**

OS NOSSOS SERVIÇOS:

Administração de Bens
Heranças (Partilhas/ Inventário)
Legalização de Estrangeiros
Fiscalidade – Direito Tributário
Transmissão / Oneração de Imóveis
Direito das Sociedades e Empresas
Autos de Constatação
Autenticação / certificação de Documentos
Reconhecimento de Assinaturas
Procurações
Certificação de Fotocópias
Registo Predial / Comercial / Automóvel
Representação Judicial e Fiscal
BUPi e Geopredial (Demarcação de prédios)
Cobrança de Dívidas / Injunção
Arrendamento
Família / Divórcios

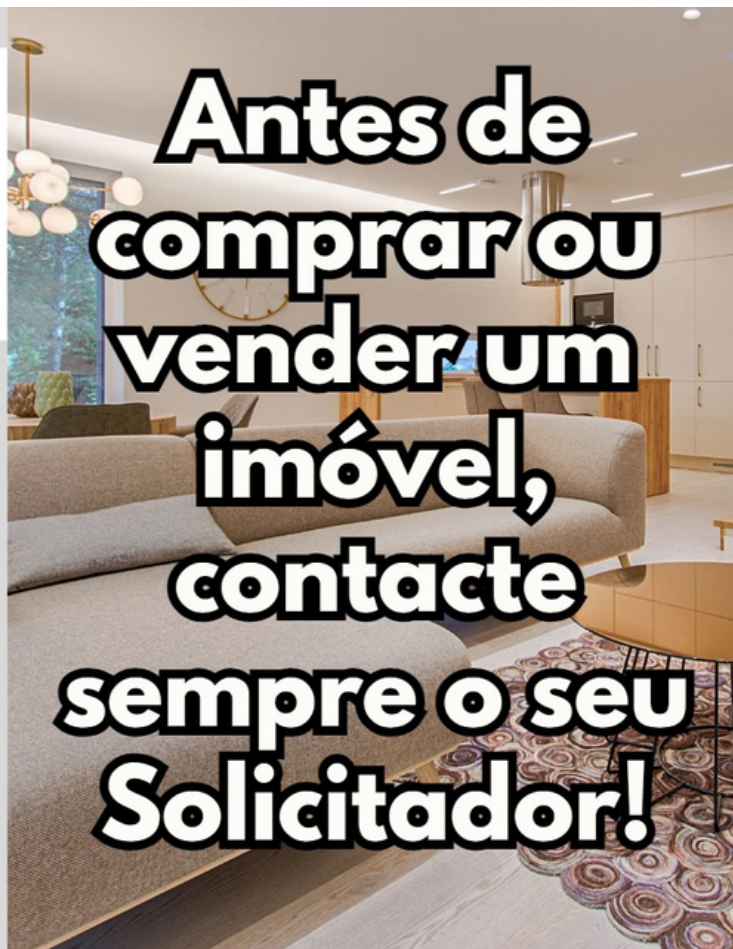
JOAQUIM JESUS

S O L I C I T A D O R

Não faça negócios
sem a correcta
informação jurídica.

Fique a par de todos
os requisitos legais,
fiscais e registais
sobre a compra e
venda de imóveis.

Av. José Gregório, nº 98
Marinha Grande



Tel/Whatsapp: 919 441 781

e-mail: 7334@solicitador.net

<https://solicitadorjoaquimjesus.weebly.com>



A COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

O “Consultor” Imobiliário.

A compra e venda de imóveis é um processo complexo, regulado por normas jurídicas que visam essencialmente proteger os interesses tanto dos compradores quanto dos vendedores, pelo que, em nome da segurança jurídica, devem ser conhecidas por ambas as partes previamente á realização do negócio.

Quando se decide vender ou comprar um imóvel, o primeiro contacto é, na grande maioria das vezes, estabelecido com uma agência imobiliária, ou com um dos seus consultores.

Infelizmente, a verdade é que são raros aqueles que estão minimamente preparados para esclarecer o cliente sobre os assuntos legais, fiscais ou registais do negócio, pois, em abono da verdade, o seu verdadeiro interesse reside na angariação de imóveis para seguidamente os vender, pois é daí que obtêm a sua comissão, normalmente em torno de 5% do valor total do preço do imóvel, comissão esta, paga pelo vendedor.

Longe vai o tempo em que era exigido a estes profissionais a frequência, com aproveitamento, de formação específica sobre a mediação imobiliária, ministrada por uma entidade credenciada, com formadores certificados, e que versava sobre os aspetos mais importantes do negócio, incluindo a ética e deontologia nos negócios imobiliários, de forma a salvaguardar as partes intervenientes, e assegurar um domínio básico por parte dos “consultores”, do complexo negócio que é a compra e venda de imóveis.

Presentemente, com a enorme concorrência existente no sector da mediação imobiliária, a maior parte das vezes estes profissionais são formados pelas próprias agências Imobiliárias, recorrendo a “formadores” sem qualquer certificação para ministrar formação (o chamado *Certificado de Competências Pedagógicas* - CCP), e onde privilegiam sobretudo as técnicas de venda e de marketing, apenas com o intuito de formar “angariadores - vendedores” de imóveis, com o claro objectivo de os vender o mais rapidamente possível, para assim obterem a tão almejada comissão. Recomendamos portanto alguma prudência na escolha do seu “consultor”.

Mas voltando ao mais importante, na compra e venda de imóveis existem algumas etapas a ter em conta, as quais podem ter consequências graves, caso não sejam analisadas e discutidas com um Solicitador ou Advogado.

Deverá junto destes profissionais, tirar todas as suas dúvidas, e aferir a validade e legalidade de toda a documentação necessária para a concretização do negócio que pretende realizar.



1. O Contrato-Promessa de Compra e Venda:

Geralmente, o processo de compra de um imóvel começa com a assinatura de um contrato-promessa de compra e venda. Este acordo estabelece os termos e condições da venda, incluindo o preço, os prazos, as obrigações de ambas as partes e outras cláusulas relevantes.

Dada a importância deste contrato, exija sempre ao seu “consultor imobiliário” ou outro que lhe promete vender o imóvel, que a redacção deste seja realizada por um Solicitador ou Advogado, pois existem normas jurídicas muito importantes a observar e a ter em conta, e que são muitas vezes descuradas, pois recorre-se demasiadas vezes a “minutas-tipo”, completamente desajustadas ao negócio que se pretende realizar.

Com a assinatura do contrato-promessa de compra e venda, o comprador geralmente paga uma determinada quantia como sinal, que será deduzida ao preço total da venda.

Alertamos portanto para o facto de que o incumprimento deste contrato por qualquer uma das partes, pode ter consequências legais bastante penosas.

Assim, peça ao seu Solicitador ou Advogado que lhe explique detalhadamente todas as consequências deste incumprimento, para que não tenha surpresas desagradáveis.

2. Escritura Pública ou Documento Particular Autenticado:

A escritura pública é um ato jurídico que estabelece um contrato entre comprador e vendedor, pelo qual a propriedade do imóvel é transferida para o comprador, e é realizado perante um Notário.

Por sua vez, o Documento Particular Autenticado (DPA), tem exatamente a mesma eficácia, sendo este no entanto realizado por um Solicitador ou Advogado, ambos garantindo que todas as formalidades legais são cumpridas.

Mas na compra e venda de imóveis, é necessário ainda considerar os impostos e taxas associados.

3. Impostos e Taxas:

O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é um imposto pago pelo comprador, e tem por base o valor do imóvel. Além disso, existe também o Imposto de Selo, assim como os custos com os registos na Conservatória.

O vendedor pode por vezes estar ainda sujeito ao Imposto sobre as Mais-Valias, caso tenha havido uma valorização significativa do imóvel desde a sua aquisição.

Com a assinatura deste importante documento, o pagamento do valor do imóvel em falta (caso tenha havido sinal) é feito pelo comprador, e a propriedade é oficialmente transferida para o seu nome, após o registo na Conservatória do Registo Predial.



4. Registo de Propriedade:

Após a escritura pública ou Documento Particular Autenticado (DPA), é necessário registar a propriedade do imóvel na Conservatória do Registo Predial. Este registo garante que a mudança de propriedade seja reconhecida legalmente, e protege os direitos do novo proprietário.

5. Deveres e Responsabilidades:

Após a compra, o proprietário assume obrigações relacionadas com o pagamento de impostos municipais (IMI), despesas de manutenção do imóvel, e eventuais taxas de condomínio, se se tratar de propriedade horizontal.

Assim, reiteramos que se é sua intenção comprar ou vender um imóvel, deverá sempre consultar previamente um Solicitador ou Advogado, e ficar a par da legislação em vigor, e não se deixar levar na conversa de "angariadores" de negócios, nos "anos de experiência no ramo imobiliário", no "número fantástico de casas vendidas por mês", na foto do "consultor", bem vestido e de braços cruzados em enormes *outdoors* na via pública, ou nos *flyers* que colocam na sua caixa do correio..

Exija mais do que isto, em nome da segurança jurídica do seu negócio!

Documentos Particulares Autenticados (Escrituras)



O **Auto de constatação** é um **registo para memória futura** de factos e situações que de outra forma seriam difíceis de provar, evitando muitas vezes o recurso à prova testemunhal e muitas outras vezes, evitando até o recurso a processo judicial.

O **Solicitador** recorre a um **sem número de métodos de recolha de elementos no local**, quer seja **fotográfico, audio ou vídeo**, **medições dos mais variados tipos**, etc, e **elabora um documento onde é descrito pormenorizadamente as situações e circunstâncias que se quer recolher e preservar.**

Mais informações em:

<https://solicitadorjoaquimjesus.weebly.com/autos-de-constatacedilatildeo.html>

O Auto de Constatação é a resposta.
FALE COM UM SOLICITADOR

ORDEN DOS SOLICITADORES E OUTROS PROFISSIONALIS DE EXECUÇÃO

Um Solicitador
Todos os serviços



Heranças e Partilhas.

Após a morte de um familiar, há que tratar da burocracia, formalizar a transmissão da herança e partilhar os bens deixados.

Em que pode ajudar o Solicitador?

- Aconselhamento jurídico;
- Obtenção de NIF de herança indivisa;
- Preparação de declaração do Imposto de Selo;
- Preenchimento e entrega de declaração Modelo I para efeitos de IMI;
- Obtenção de documentação, marcação e acompanhamento na obtenção do título de habilitação de herdeiros;
- Averbamento dos prédios em nome da herança;
- Preparação e obtenção dos documentos instrutórios para a partilha;
- Outorga do Documento Particular Autenticado (Escritura) de Partilha;
- Pedido de liquidação de IMT, após partilha;
- Averbamento dos prédios em nome dos novos proprietários na respetiva matriz;
- Registo na Conservatória respetiva dos bens sujeitos a registo em nome dos novos proprietários.

Consulte o seu Solicitador!



O que é a Chave Móvel Digital?

A Chave Móvel Digital (CMD) é um meio de autenticação e assinatura digital certificado pelo Estado português. Permite à pessoa titular de CMD aceder a vários portais públicos ou privados, e assinar documentos digitais, com um único login.

A Chave Móvel Digital associa um número de telemóvel ao documento de identificação de uma pessoa. Se tiver cidadania portuguesa, associa ao Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade. No caso de uma pessoa estrangeira, associa ao passaporte, título ou cartão de residência.



Clique na imagem para ativar a sua Chave Móvel Digital



BUPI BALCÃO ÚNICO DO PRÉDIO

Joaquim Jesus
Solicitador
Técnico Geopredial / BUPI

919 441 781



Identifique os seus terrenos.
Proteja o que é seu!

Avenida José Gregório, nº 96 MARINHA GRANDE

Agende hoje mesmo o seu atendimento.

Ligue 919 441 781 ou online em:
<https://shorturl.at/cFK19>

JOAQUIM JESUS
SOLICITADOR



REGISTO AUTOMÓVEL
Também aos fins de semana! *POR MARCAÇÃO.

AV. JOSÉ GREGÓRIO, 98 2430-275 MARINHA GRANDE **TEL. 919 441 781**

RCBE

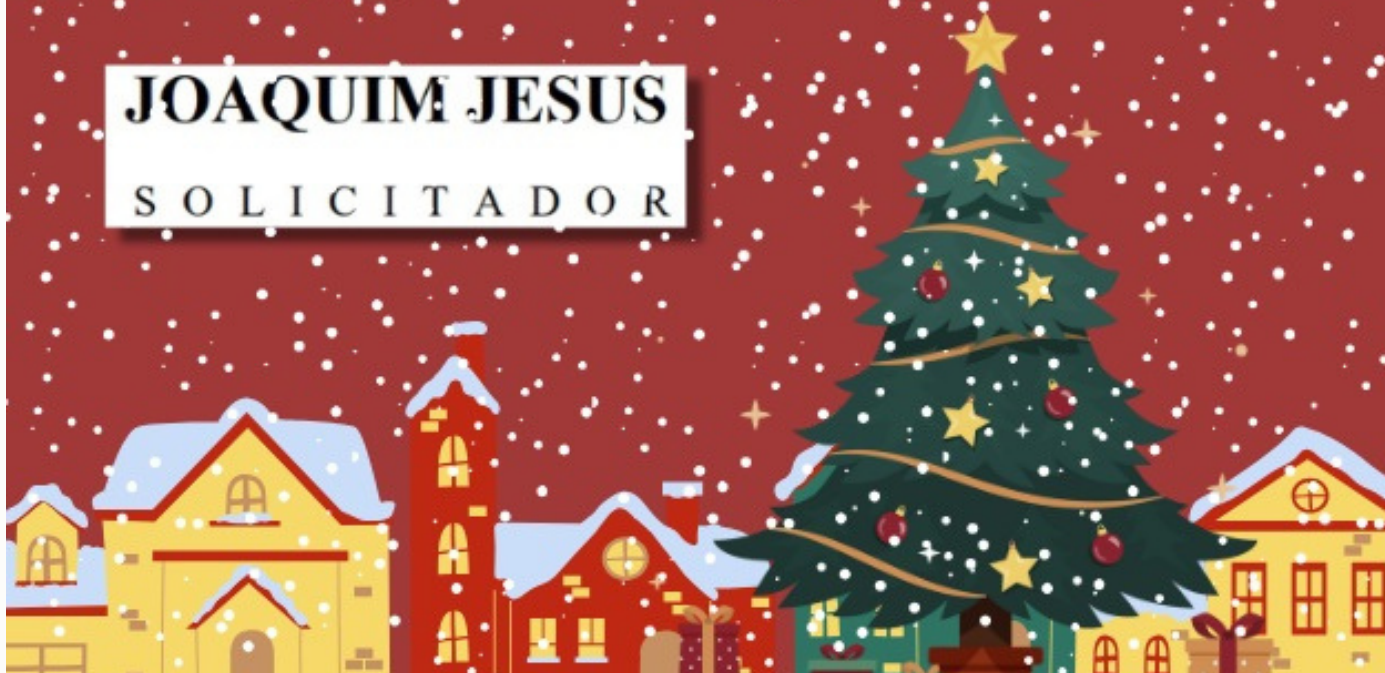


A **CONFIRMAÇÃO ANUAL** DA INFORMAÇÃO CONSTANTE DO **RCBE** É **OBRIGATÓRIA**

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 15.º do Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efectivo, a confirmação da exatidão, suficiência e actualidade da informação constante do RCBE, é obrigatória, através de declaração anual, até ao dia **31 de dezembro**.

BOAS FESTAS!

JOAQUIM JESUS
S O L I C I T A D O R



JOAQUIM JESUS

S O L I C I T A D O R

Avenida José Gregório, nº 98 – Engenho 2430-275 Marinha Grande

Telefones: 244 216 399 / 919 441 781

e-mail: solicitadorjoaquimjesus@gmail.com

NIF: 196645980 – Cédula Profissional nº 7334

“Labor Improbis Omnia Vincit”

O trabalho persistente vence tudo.

Esta Newsletter tem periodicidade mensal, e destina-se a ser distribuída gratuitamente pelos nossos Clientes. A informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não dispensando a assistência profissional qualificada e apreciação casuística.

O conteúdo da presente newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do autor. Para qualquer esclarecimento adicional sobre este assunto contacte-nos: solicitadorjoaquimjesus@gmail.com