

Como funciona a reserva de um imóvel? Regras e cuidados a ter

URL:

<https://www.idealista.pt/news/Imobiliario/habitacao/2024/02/08/61372-como-funciona-a-reserva-de-um-imovel-regras-e-cuidados-a-ter>

É importante não confundir o pagamento associado a um acordo de reserva com o pagamento de sinal no âmbito de um CPCV.

O acordo de reserva de um imóvel é provavelmente (a par com o contrato promessa de compra e venda) um dos modelos contratuais mais utilizados no âmbito da relação de mediação imobiliária, principalmente quando relativa a imóveis residenciais. Mas, afinal, para que serve? E que cuidados é preciso ter? O novo simplex tem algum tipo de impacto? Explicamos tudo neste artigo com a ajuda de especialistas legais.

Em termos genéricos, "reservar" um imóvel consiste numa demonstração de intenção de adquirir (ou de o arrendar) um bem imóvel, em termos aceitáveis para o respetivo proprietário, e inclui o pagamento de um montante (reduzido) que evidencia boa fé das partes na realização do negócio, previamente à negociação e/ou celebração do contrato de aquisição (seja o contrato promessa ou o contrato definitivo), começa por explicar José Pinto Santos, associado no Departamento de Imobiliário da SRS Legal, neste artigo preparado para o idealista/news.

Por regra, o acordo de reserva inclui pelo menos identificação do bem imóvel, do proprietário, do potencial comprador (ou arrendatário), o valor pago a título de reserva e o prazo para celebração do contrato pretendido. Nos termos legais, o acordo de reserva é celebrado com intervenção da empresa de medição imobiliária.

Foto de RDNE Stock project no PexelsPara que serve o acordo de reserva do imóvel?

Em particular, no âmbito da compra e venda de bens imóveis, o acordo de reserva serve essencialmente para garantir um período de exclusividade ao promitente comprador e estabelecer um dos termos mais importantes do negócio - o preço.

Contra o pagamento de um montante (por regra reduzido), o imóvel deverá ser retirado do mercado imobiliário durante um determinado período de tempo acordado, permitindo:

ao potencial comprador analisar a situação do imóvel, nomeadamente através de uma auditoria legal, para verificar a existência de eventuais contingências que podem (ou não) impactar as negociações da aquisição pretendida; e as partes, negociar e acordar nos termos do(s) contrato(s) a celebrar.

É importante não confundir o pagamento associado a um acordo de reserva com o pagamento de sinal no âmbito de contrato promessa de compra e venda.

A Lei 15/2013, de 8 de Fevereiro, que regula a atividade de mediação imobiliária, clarifica que estas quantias - salvo estipulação expressa em contrário das partes - não têm carácter antecipatório nem do preço de compra, nem de despesas que surjam por conta do negócio, não lhe sendo portanto aplicável o regime do incumprimento estabelecido no artigo 442.º do Código Civil (i.e., restituição em dobro (em caso de incumprimento pelo vendedor) ou retenção do sinal (em caso de incumprimento pelo comprador)).

O destinatário do montante da reserva não é o potencial vendedor (como acontece no contrato promessa), mas sim, e por regra, a empresa de medição imobiliária responsável pelo negócio, que deve assegurar a restituição do montante a quem o prestou, na eventualidade do negócio pretendido não se concretizar.

Foto de Pavel Danilyuk no Pexels Em qualquer caso, o que fazer para evitar riscos?

Em primeiro lugar, o acordo de reserva deverá ser formalizado por escrito, e não tem de seguir necessariamente as minutas pré-preparadas pelas empresas de medição imobiliária.

A reserva deve incluir pelo menos os seguintes elementos essenciais:

a identificação do potencial vendedor, do potencial comprador e da empresa de mediação; identificação do imóvel objecto do negócio; o montante entregue a título de reserva; o período de exclusividade, o prazo para celebração do contrato promessa e/ou para a outorga da escritura pública; condicionantes à aquisição do imóvel (por exemplo, a conclusão em termos satisfatórios para o comprador de uma auditoria legal ao bem imóvel, ou a aprovação de um financiamento bancário); o destino a dar ao montante de reserva, ou seja: a restituição ao potencial comprador, caso o negócio não se venha a concretizar; ou a imputação do montante no valor a ser pago a título de sinal ou de preço aquando da celebração de contrato promessa de compra e venda ou da escritura de compra e venda, conforme aplicável. Novo simplex do licenciamento: é preciso ter cuidados adicionais?

As recentes alterações legislativas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de Janeiro, em particular, a alínea y) do n.º 1 do artigo 1.º, e o artigo 19.º das normas transitórias, no âmbito do denominado simplex do licenciamento, entre outras coisas, permitem a compra e venda de imóveis sem a apresentação de licença de utilização.

Assim, para evitar surpresas, é particularmente relevante que a reserva estabeleça desde logo que a aquisição pretendida será antecedida de entrega da licença de utilização (mesmo que tal não seja obrigatório para outorga da escritura) e/ou para realização de auditoria legal ao bem imóvel ficando o negócio ou o preço acordado, condicionado à inexistência de contingências em sede de licenciamento.

Por esse motivo é importante não ceder à pressão de realizar o negócio num espaço de tempo muito curto, devendo ser garantido um prazo razoável para realizar essa auditoria legal, de forma a permitir ao potencial comprador a validação da documentação do bem imóvel (em particular, em termos de licenciamento), incluindo, se necessário, a consulta aos processos que se encontram arquivados na Câmara Municipal.

Redação