

Economia

VENDA DE PARTE DO IMÓVEL, UMA SITUAÇÃO COMPLEXA

Daniela Soares Ferreira

daniela.ferreira@nascerdosol.pt

Encontrar parte de casas à venda é cada vez mais comum e os anúncios na Internet não deixam margem para dúvidas. APEMIP e advogado explicam ao *Nascer do SOL* este processo complexo e o que acontece tanto do lado de quem compra como de quem vende.

Numa altura em que os preços das casas estão cada vez mais altos e quando é imprevisível a sua descida, encontrar uma casa a um preço mais acessível dentro do gosto de cada um é uma verdadeira aventura. E, quando acontece, ou é sorte ou tem algum inconveniente. Numa pesquisa por habitações mais acessíveis, o *Nascer do SOL* encontrou várias a bom preço, mas com um senão: apenas era vendido metade do imóvel (ver anúncios).

Mas como se processam estas transações? É possível viver nesse imóvel? Bem, tudo depende, como explica ao nosso jornal Paulo Caiado, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP).

«Temos sempre um universo de situações muito grande», começa por dizer, lembrando que um imóvel pode ser de várias pessoas. Avançando que este caso é mais comum nas heranças, Paulo Caiado deixa exemplos: «Imaginemos três irmãos que herdaram um apartamento, cada um tem um terço. Ou que são dois irmãos e cada um tem metade. Tem uma quota parte da propriedade. Um dia esses irmãos zangam-se e há um irmão que quer vender ao outro a parte dele, mas o irmão não quer comprar. E qual é uma das ferramentas

de pressão que ele tem? Vender», explica.

Quem compra o imóvel fica, logicamente, comproprietário mas a situação não é assim tão fácil. «O usufruto já é outra coisa diferente. Estamos só a falar da propriedade, em que esta pode ser detida na plenitude por uma única entidade ou poderá encontrar-se em regime de compropriedade, ou seja, há vários proprietários de uma mesma propriedade. De vez em quando aparece um anúncio a dizer que se vende parte do apartamento. É isto: há um dos proprietários que quer vender. E, previsivelmente, os outros não estive-

ram interessados porque se estivessem interessados tinham comprado e não estavam a fazer aquilo», detalha.

O problema é que, garante, «não há muitas pessoas interessadas em comprar uma parte de uma casa. Isso é muitas vezes utilizado como figura de pressão de tentar levar a que alguém se resolva», garante.

Moram então as duas pessoas juntas? «Não, não tem direito a isso. Temos múltiplos cenários. Imagine que são dois irmãos e há um dos irmãos que vive lá e há outro que vende a parte dele. Quem compra a metade não pode ir para lá viver. Pela compra não tem esse direito», acrescenta Paulo Caiado que volta a frisar a «imensidão de figuras» com mais exemplos.

Imagine-se que compra metade de uma casa e que essa casa está arrendada. «A pessoa passa a ter direito a metade da

FRANCISCO GARCIA



renda» ou pode decidir-se «por exemplo, pôr a casa no mercado de arrendamento. Metade da renda é sua. Ou até há a hipótese de ir viver para

lá todos», diz em tom de brincadeira.

Ao nosso jornal, o responsável lembra que esta venda de parte de um imóvel é uma si-

Apartamento T3 à venda na avenida Alberto Henrique Lourenço s/n
Centro - Parque Central - Vista de Água [Ver mapa](#)
160.000 €
125 m² área bruta - T3

[Guardar](#) [Excluir](#) [Partilhar](#)

Comentário do anunciante
Disponível em: Português | Outras línguas >
Apartamento T3 - Frente de Maradima
***ATENÇÃO *** VENDA DE METADE DO IMÓVEL
Se pretende um excelente apartamento, perto do comércio, com excelentes acabamentos, com ar condicionado e ar condicionado, aquecimento central, tenha em consideração este anúncio.

[Ligar](#) [Contactar](#)

Apartamento T2 à venda em Centro de Queluz
Queluz e Belas [Ver mapa](#)
51.000 € ~~70.000 €~~ -43%
105 m² área bruta - T2

[Guardar](#) [Excluir](#) [Partilhar](#)

Comentário do anunciante
Disponível em: Português | Outras línguas >
Mais informações ligue ou visite: Lopes 910 305,717
ATENÇÃO: Uma vez que o imóvel se encontra OBRIGADO/ARRENDADO individualmente, sem estar arrendado, SÓ ESTÁ À VENDA METADE - 50% do imóvel NÃO É POSSÍVEL FAZER VISITAS.

[Ligar](#) [Contactar](#)

Alcobaça - Rio de Moura [Ver mapa](#)
44.500 €
85 m² área bruta - T2 - sem elevador

[Guardar](#) [Excluir](#) [Partilhar](#)

Comentário do anunciante
Disponível em: Português | Outras línguas >
OBRIGADO
Imóvel não disponível para visitas, corresponde a parte indivisa de 50%, encontra-se arrendado sendo comercializado nessas condições.

Apartamento T2 no R/C, com 87 m² em Alinhô, Rio de Moura
A fração é composta por hall, sala, 2 quartos, cozinha, despensa e casa de banho.

[Ligar](#) [Contactar](#)

Centro da Amadora
Venda [Ver mapa](#)
64.000 €
55 m² área bruta - T2
Rê do chão sem elevador

[Guardar](#) [Excluir](#) [Partilhar](#)

Comentário do anunciante
Disponível em: Português | Outras línguas >
Prestar um apartamento na Venda/Arrendar para um investimento a médio/longo prazo? Sítio este anúncio a para si!
Imóvel tipologia T2 na Velónia para investimento (arrendar) a venda a até 50% do imóvel - não é possível efetuar visitas - sendo comercializado/ vendido nessas condições com T2/T3

[Ligar](#) [Chat](#)



Heranças ou divórcios são principais razões para venda de parte do imóvel

tuação muito antiga e que sempre existiu, mas «raramente é transacionada. Não digo que não aconteça, mas não é interessante».

Normalmente, diz, as pessoas que estão interessadas neste tipo de imóveis são familiares ou alguém que esteja ligado a um dos comproprietários. E deixa outro exemplo: «Imagine tem uma casa com um primo, o primo não ata nem desata, arranja um amigo que compra a parte do primo e põe a casa no mercado de arrendamento e divide-se a renda. São coisas deste género. Mas sempre aconteceu», diz.

O que diz a lei?

Ao Nascer do SOL, Francisco Monteiro Pacheco, advogado e sócio da Lopes Cardoso & Associados, diz que estes casos não são comuns mas podem aconte-

cer. «Há, essencialmente, duas formas de contitularidade da propriedade. A propriedade em comum e a compropriedade», diz, acrescentando que «a comunhão é a situação resul-

ante de uma herança indivisa ou de um património comum, como nos regimes de bens do casamento, que não seja o da separação» e que a compropriedade «é a situação

resultante de uma aquisição em comum».

Para Francisco Monteiro Pacheco, a distinção não é relevante «uma vez que à comunhão se aplicam as regras da compropriedade». Assim, «querendo um dos comproprietários alienar a terceiro a sua quota-parte ideal da coisa comum, está obrigado a dar preferência ao outro comproprietário, comunicando-lhe os elementos essenciais do contrato que pretende fazer, designadamente o nome da pessoa, o preço e condições de pagamento, se existirá ou não contrato-promessa e, se sim, as condições deste e o prazo para a escritura».

Então o que pode acontecer se a outra parte não pretender vender? O advogado explica que «ninguém, por regra, é obrigado a permanecer na indivisão». E que, se a outra parte não quiser vender e não houver um terceiro que queira comprar a quota-parte do que quer vender, «há que proceder à divisão da coisa comum». E explica que «tal divisão pode ser feita amigavelmente ou através da ação especial de divisão de coisa comum» que está prevista no Código do Processo Civil. Tal divisão «pode – e deve – ser feita em substância, se a coisa for divisível, sendo que se se tratar de um bem imóvel, há, se se tratar de um terreno, que verificar se a divisão cumpre os requisitos legais de fracionamento – inclusive, municipais – e, se se tratar de um edifício, há que verificar se a divisão cumpre os requisitos de constituição da propriedade horizontal».

Caso não seja divisível, é preciso avaliar «e, avaliando-a, verificar se algum dos contitulares quer comprar a quota-parte do outro e este quer vender». Se não quiser, «não há solução se não pôr à venda e dividir o produto da venda».

Francisco Monteiro Pacheco diz que é, aliás, o que acontece no processo especial de divisão de coisa comum, «sendo que, aqui, se a coisa for divisível, na falta de acordo, e fixados por perícia os quinhões de cada um, se procede a sorteio».

Mas há mais: «No caso da indivisão resultar de sucessão hereditária ou de dissolução do casamento, aplica-se o

mesmo princípio quanto ao direito à divisão, mas o meio próprio para a realizar será o processo especial de inventário».

Questionado sobre se quem compra pode habitar esse imóvel, o advogado diz que «à partida não, ou não em exclusivo», explicando que «qualquer dos contitulares tem igual direito de uso e fruição sobre a coisa comum, mas não pode impedir os outros de também exercerem esse direito». E acrescenta que se algum dos contitulares pretender habitar em exclusivo, «terá que obter para tanto o acordo do outro contitular».

Portanto, quem compra poderá tentar adquirir a outra parte do imóvel «ou convencer o outro contitular a uma alienação conjunta».

Modelos de investimento repartido

Paulo Caiado conta ainda ao nosso jornal que existe uma outra questão que deriva desta que são os modelos de investimento repartido. Trata-se de um grupo de pessoas que quer investir em imobiliário mas que não tem dinheiro para comprar uma casa inteira e, por isso, fá-lo com amigos. «Uma casa que custe 300 mil euros, juntando nove amigos, cada um põe 30 mil euros e compram a casa. E são todos coproprietários». Depois, continua, coloca-se a casa no mercado, «põem a casa a arrendar por 1500 euros por mês, dos quais cada um recebe 150 euros com base no investimento de 30 mil euros que fizeram». Esta tendência, garante, «é algo que começa a ter algum significado em múltiplos mercados espalhados pela Europa e vários sítios e até cá também, já acontece».

Depois, se uma das pessoas quiser vender a sua parte, pode fazê-lo. E estará então a vender 1/10 da habitação. «E daqui a uns anos a sua parte podem já não ser 150 euros mas podem ser 200 euros. E aí já não vende a sua parte por 30 mil euros mas vende por 38 mil. No fundo estamos a dizer que existem novos modelos e novas formas que as pessoas começam a olhar para elas de poderem investir em ativos imobiliários em sistema de copropriedade», finaliza.

Procura por casas + pequenas

Cerca de 50% dos portugueses já está a optar por trocar imóvel atual por casas com áreas mais pequenas e valores mais baixos para evitar risco de incumprimento dos empréstimos, num período em que a subida das taxas de juro pressiona, cada vez mais, os orçamentos familiares, revelou a Imovendo. O inquérito revelou ainda que 20% dos proprietários que colocaram um imóvel à venda no primeiro trimestre do ano, fizeram-no para colmatar as necessidades que se acumulam devido à inflação e aumento das taxas de juro. «A tendência de pessoas que procuram trocar para casas menores não é nova, mas acentuou-se significativamente neste primeiro trimestre de 2023», diz Miguel Mascarenhas, cofundador da Imovendo.