Forest Time | contact@foret-investissement.com | +33 4 73 69 74 57

# Adquirir uma floresta, modo de emprego

Face a um novo investimento, surgem inÃºmeras perguntas, principalmente sobre as diferentes etapas do processo de compra. O nosso objetivo consiste em enumerar, sinteticamente, as diferentes etapas da aquisiÃ§Ã£o de parcelas florestais, que assume a forma de compra imobiliÃ¡ria.

## A FLORESTA, UM BEM IMOBILIÃ¡RIO

> ***Juridicamente, uma parcela florestal Ã© um bem imobiliÃ¡rio, como um terreno agrÃcola ou para construÃ§Ã£o, um apartamento, um imÃ³vel ou uma casa de habitaÃ§Ã£o.***

ApÃ³s a visita ao bem, e uma vez definida a vontade de investir, o vendedor e o comprador entram numa negociaÃ§Ã£o comercial. AlcanÃ§ado um acordo, este deve ser concretizado.
Em primeiro lugar, importa lembrar que uma venda Ã© perfeita quando exprime uma coincidÃªncia de vontades em relaÃ§Ã£o Ã coisa e ao preÃ§o. AlÃ©m disso, a venda gera direitos e deveres para ambas as partes A venda estÃ¡ sujeita a um regime jurÃdico prÃ³prio (Venda de ImÃ³vel), que contÃ©m algumas clÃ¡usulas que podem ser definidas pelas partes.

## Diferentes formas de concretizar os acordos

No caso de um acordo que incida estritamente nas caracterÃsticas da venda acima enunciadas, Ã© conveniente estabelecer uma **carta de intenÃ§Ã£o de compra** ou oferta de compra, assinada pelo comprador, que, em caso de acordo, serÃ¡ igualmente assinada pelo vendedor. Dela constarÃ£o, essencialmente, a designaÃ§Ã£o dos bens vendidos e o preÃ§o de venda integral da transaÃ§Ã£o (incluindo os custos notariais, os honorÃ¡rios da agÃªncia e quaisquer outros custos que possam onerar a transaÃ§Ã£o). A carta de intenÃ§Ã£o de compra remete a determinaÃ§Ã£o das condiÃ§Ãµes de venda para o contrato-promessa de compra e venda e permite garantir a transaÃ§Ã£o mediante o compromisso escrito das partes.

**O contrato-promessa de compra e venda** homologa a transaÃ§Ã£o atravÃ©s de um documento particular. A transaÃ§Ã£o fica entÃ£o sujeita a uma ou vÃ¡rias condiÃ§Ãµes suspensivas. O contrato-promessa de compra e venda estabelece ainda as condiÃ§Ãµes e modalidades da venda, nomeadamente no que respeita Ã celebraÃ§Ã£o da escritura pÃºblica. O contrato equivale a uma venda, mas a transferÃªncia de propriedade requer a assinatura de uma escritura pÃºblica. Em caso de incumprimento das condiÃ§Ãµes suspensivas, as partes ficarÃ£o libertas do compromisso assumido.
O contrato-promessa Ã© assinado nas instalaÃ§Ãµes do redator, mas pode igualmente ser assinado por correspondÃªncia, correio ou e-mail, sucessiva em que cada uma das partes vai apondo a sua assinatura.

## O papel do notÃ¡rio

**ApÃ³s a assinatura do contrato-promessa, o processo Ã© transmitido ao notÃ¡rio encarregado de lavrar a escritura.**

Uma venda pode ser concluÃda por um ou vÃ¡rios notÃ¡rios, conforme decisÃ£o das partes. Tal decisÃ£o nÃ£o acarreta custos adicionais; se for caso disso, os diferentes notÃ¡rios dividem entre si os emolumentos. Ã‰ muito frequente que o vendedor e o comprador desejem contar com o notÃ¡rio da sua confianÃ§a. Contudo, tal prÃ¡tica tem, normalmente, impacto no prazo de realizaÃ§Ã£o das vendas, que Ã© alargado pela troca de correspondÃªncia entre as partes. **Importa saber que os notÃ¡rios sÃ£o independentes e nÃ£o podem privilegiar um cliente em detrimento de outro**, quer seja ou nÃ£o o Ãºnico notÃ¡rio a intervir numa transaÃ§Ã£o.

**O notÃ¡rio encarregar-se-Ã¡, pois, do cumprimento das formalidades habituais:**

- pedido de informaÃ§Ãµes urbanÃsticas (cÃ¢mara municipal...)
- pesquisa de eventuais direitos de preempÃ§Ã£o (S.A.F.E.R., comunas, Estado) ou de direitos de preferÃªncia (vizinhos, comuna)
- procura de tÃtulos de propriedade, servidÃµes, direitos reais sobre os bens vendidos, hipotecas ou inscriÃ§Ãµes no Registo, a fim de poder redigir a escritura de venda com pleno conhecimento de causa e, assim, evitar qualquer litÃgio inerente ao direito de propriedade ou ao pagamento de crÃ©ditos relativos ao bem. Estas diligÃªncias explicam o perÃodo de tempo que transcorre entre o contrato-promessa e a venda (prever cerca de 2 a 3 meses), mas permitem, apÃ³s a assinatura da escritura, a serenidade proporcionada por uma propriedade tranquila e pÃºblica, sem litÃgios posteriores.

> ***Elaborada a escritura, o notÃ¡rio abordarÃ¡ o seu ou os seus clientes para marcar a assinatura da mesma, nas suas instalaÃ§Ãµes.***

A presenÃ§a das partes Ã© indispensÃ¡vel, mas existe a possibilidade de delegar o poder de assinar num terceiro (um prÃ³ximo ou um colaborador do notÃ¡rio), em caso de ausÃªncia forÃ§ada ou de afastamento geogrÃ¡fico.

ApÃ³s a marcaÃ§Ã£o da escritura, o notÃ¡rio solicitarÃ¡ ao comprador o montante da compra, que serÃ¡ pago, por transferÃªncia bancÃ¡ria para a conta profissional do notÃ¡rio, antes da escritura. **Uma vez assinada a escritura perante o notÃ¡rio e formalizada a transferÃªncia de propriedade, o notÃ¡rio transferirÃ¡ o montante da compra para a conta do vendedor. O comprador terÃ¡ entÃ£o a plena propriedade do seu bem.**

O notÃ¡rio encarrega-se ainda das formalidades subsequentes, a saber:

- a publicaÃ§Ã£o no ficheiro predial (publicidade predial)
- o pagamento dos direitos de transmissÃ£o
- o pagamento dos honorÃ¡rios de intermediaÃ§Ã£o (agÃªncia imobiliÃ¡ria)...

O tÃtulo de propriedade serÃ¡ entregue ao comprador apÃ³s o registo predial, num prazo que varia em funÃ§Ã£o dos serviÃ§os. O prazo normal oscila entre 6 e 12 meses.

Escrito por **Simon Coudon**