



### Busca Property Search Paper

Antes de comprar um imóvel, o cidadão deve dirigir-se à Conservatória do Registo Predial para pedir uma **informação por escrito (busca)**, de forma a saber a situação jurídica do prédio, verificar se a identidade do proprietário corresponder à do vendedor e determinar se o prédio estiver hipotecado a favor do banco ou envolvido num processo judicial.

Da **busca**, pode saber a natureza do terreno onde se situa o prédio (concedido por arrendamento/privativo), ano da emissão da licença de utilização, finalidade da moradia, etc...

Before the purchase of property, you should go to the Real Estate Registry to apply for a **written report (property search paper)** to find out the legal status of the property, to confirm whether the identity of the property owner matches the vendor, and to ascertain whether the subject property has been mortgaged to a bank or is involved in any litigation in a court.

On the **property search paper**, you will see the status of the lot (leasehold or freehold) where the property situated, the year of issuance of the usage licence (occupation permit) and the permitted purpose of the premises.

## 2 Contrato-promessa de compra e venda Preliminary Contract of Property Transaction

A celebração do contrato-promessa não é uma etapa obrigatória no percurso da transacção predial. No entanto, no intuito de garantir as duas partes, é, em princípio, celebrado previamente um **contrato-promessa de compra e venda** do prédio, pelo qual as duas partes, se obrigam a celebrar no futuro um contrato definitivo de compra e venda do prédio (i.e., **assinar a escritura pública**). Ao assinar o contrato, o vendedor recebe do comprador uma porção da quantia (designada geralmente como grande sinal) e as duas partes combinam o tempo em que se paga o resto do preço e que se realiza a entrega do prédio e a **assinatura da escritura pública**, bem como as consequências e indemnizações no caso de inadimplemento do contrato-promessa, etc...



Signing a preliminary contract is not a necessary step of the procedure of property transaction. Nevertheless, a **preliminary contract of property transaction** is generally signed for the protection of both parties of the vendor and the buyer. The intent is, through mutual agreement, to pledge dutiful signing in due course of the definite contract of the formal transaction of property (namely **signing the deed**). On signing the contract, the vendor will receive from the buyer a partial payment (commonly known as the big down payment) and the timing for settling the remaining payment, handing over of property and **signing the deed** will also be scheduled, together with the setting out of the consequence of and compensation for a breach of contract.



30 dias/days



The buyer should report to the Finance Services Bureau and pay 0.5% of the property value as **stamp duty on intermediate transfer**, within 30 days of the signing of the **preliminary contract of property transaction**.



## 4 Assinatura da escritura pública Signing the Deed

Notário  
Notary public



A compra e venda de imóveis é feita sempre na forma de **escritura pública**. A propriedade do vendedor só é transmitida oficialmente ao comprador depois de **assinarem a escritura pública** perante o notário. Os cidadãos podem solicitar o serviço da **assinatura da escritura pública** em qualquer cartório notarial ou junto de qualquer advogado dotado da qualidade de notário privado.

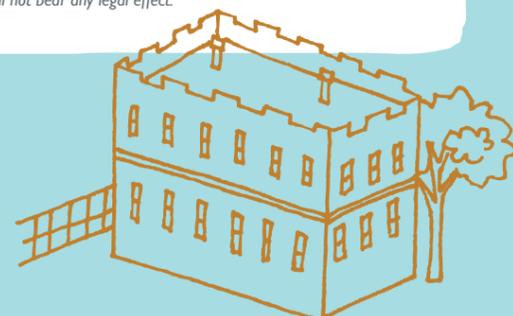
Se o comprador pede, por meio de hipoteca a favor do banco, empréstimo de dinheiro para comprar um prédio, celebra com o banco a **escritura de constituição de hipoteca** em simultâneo ao assinar a escritura pública de compra e venda.



Transaction of immovable property must be done in the form of a **notarial deed (signing the deed)**. Only after the signing of the deed before a notary public, the property ownership will be transferred officially from the vendor to the buyer. You could go to any one of the public notary offices or any lawyer qualified to act as a private notary to complete the procedure of signing the deed.

When the buyer purchases a property through a bank loan on mortgage, he/she must sign a **notarial deed of property mortgage (mortgage deed)** with the bank when signing the deed of purchase of property.

Atenção / A word of caution:  
Em vez de escritura pública, a emissão da procuração não produz os efeitos jurídicos da transmissão da propriedade.  
If both parties sign a power of attorney in place of a deed, the transfer of property will not bear any legal effect.



## 5 Imposto do selo sobre a transmissão do imóvel Stamp Duty on Transfer of Immovable Property

No prazo de 30 dias após a transmissão definitiva do direito da propriedade, o comprador deve declarar o facto à Direcção dos Serviços de Finanças e pagar os respectivos impostos do selo, incluindo o **imposto do selo sobre a transmissão do imóvel** e o **imposto do selo de verba**.

**Imposto do selo sobre a transmissão do imóvel:** calcula-se à taxa progressiva.

After the transfer of property ownership, the buyer must report to the Finance Services Bureau within 30 days and pay the respective stamp duties, including the **stamp duty on the transference of ownership of immovable property** and the **stamp duty on the payable amount**.

**Stamp Duty on the transference of ownership of immovable property:** it is calculated on a progressive rate.



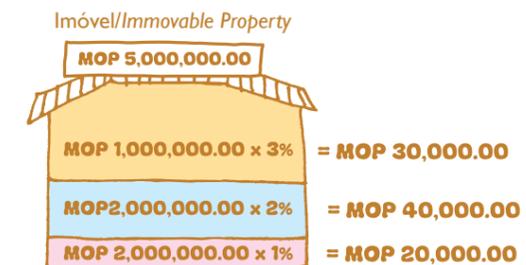
Imposto do selo sobre a transmissão do imóvel a título gratuito (como por exemplo, doação): trata-se de uma taxa única de 5%.

**Imposto do selo de verba:** calcula-se à taxa de 5% sobre a quantia do **Imposto do selo sobre a transmissão do imóvel**.

Stamp Duty on the transference of ownership of immovable property at no cost (for example, through a donation): It's a fixed rate of 5%.

**Stamp Duty on the payable amount:** It is calculated at a 5% rate over the amount due for the Stamp Duty on the transference of ownership of immovable property.

Por exemplo/For example:  
A compra de um imóvel no valor de MOP 5,000,000.00. The purchase of an immovable property in the value of MOP 5,000,000.00.



Imposto do selo de verba:  
Stamp Duty on the payable amount:  
MOP 90,000.00 x 5% = MOP 4,500.00

Imposto do selo sobre a transmissão do imóvel:  
Stamp Duty on the transference of ownership of the immovable property:  
MOP 20,000.00 + MOP 40,000.00 + MOP 30,000.00 = MOP 90,000.00

O valor do imposto devido:  
Total amount due for the Duty:  
MOP 94,500.00

Quando tiver pago à Direcção dos Serviços de Finanças o imposto do selo sobre a transmissão intercalar pela taxa de 0,5% na celebração prévia do contrato-promessa de compra e venda, nesta altura obriga-se apenas a pagar a diferença do imposto do selo que falta pagar.

Only the difference of the remaining Stamp Duty is required to be paid up at this juncture, if a 0.5% Stamp Duty on intermediate transfer had already been paid to the Finance Services Bureau when a preliminary contract of property transaction was previously signed.

## 6 Registo predial Property Registration

Cabe à Conservatória do Registo Predial proceder ao registo dos actos de aquisição, hipoteca, transmissão de imóveis, etc., para dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio imobiliário. O registo definitivo constitui presunção de que o direito registado pertence ao titular inscrito.



Registo predial  
Property Registration

The Real Estate Registry is responsible for the registration of such acts as acquisition, mortgage and conveyance of property, in order to grant public release of ownership status of immovable property and guarantee transaction security. Once the registration is confirmed, the registered rights are taken to be vested in the person recorded on the information.

## Serviço "one stop" dos cartórios notariais "One-Stop Service" at the Public Notary Offices

A fim de facilitar os cidadãos na compra e venda dos prédios, está disponível o serviço "one stop" da DSAJ, podendo os cidadãos deslocar-se a qualquer cartório notarial e apresentar as informações sobre o prédio e as partes da transacção, os funcionários marcarem uma data em breve para assinar a escritura pública, cobrar o imposto e proceder ao registo.

The Legal Affairs Bureau has been providing one-stop service to make it convenient for you to carry out property transaction. You could go to any of the public notary offices to submit information on the property and on both parties of the transaction, after which the staff there will arrange for an appointment date for the early completion of the procedure of signing the deed, paying the tax and registration of property.



### Informações úteis Useful Information

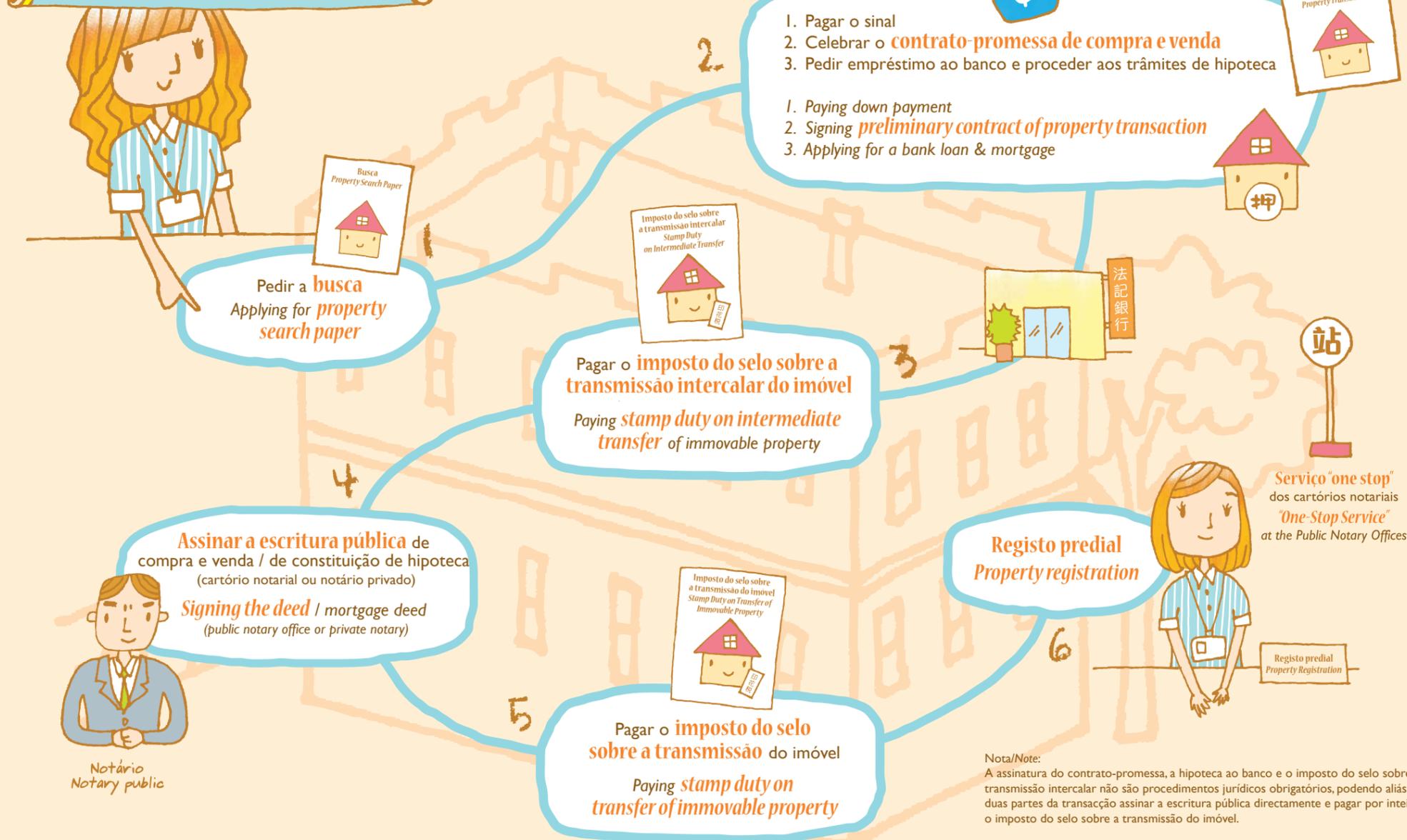
Primeiro Cartório Notarial / First Public Notary Office  
Edif. de Sta. Casa da Misericórdia, Largo do Senado  
2857 4258

Segundo Cartório Notarial / Second Public Notary Office  
Rua do Campo, Edif. Administração Pública, 1.º andar  
2855 4460

Cartório Notarial das Ilhas / Islands Public Notary Office  
Rua de Bragança, Edif. Kinglight Garden  
2882 7502

Conservatória do Registo Predial / Real Estate Registry  
Rua do Campo, Edif. Administração Pública, 1.º andar  
2857 1550

## Percurso geral da transmissão do prédio General Flow of Property Transfer



Esta brochura procura utilizar uma linguagem clara e de fácil compreensão, pelo que se sugere a consulta do respectivo diploma para o esclarecimento de quaisquer dúvidas.

The terms used in this leaflet are simplified for easier understanding. For the exact legal terms and details, please refer to the corresponding law.

Nota/Note:

A assinatura do contrato-promessa, a hipoteca ao banco e o imposto do selo sobre a transmissão intercalar não são procedimentos jurídicos obrigatórios, podendo aliás as duas partes da transacção assinar a escritura pública directamente e pagar por inteiro o imposto do selo sobre a transmissão do imóvel.

Signing a preliminary contract, taking a mortgage and the stamp duty on intermediate transfer are not necessary legal procedures. The two parties of a transaction could go straight to sign the deed and pay in full the stamp duty on transfer of immovable property.

## Dicas para compra e venda de prédios

### Tips on Property Transaction



Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça  
Legal Affairs Bureau

Website da DSAJ / Website of Legal Affairs Bureau:  
[www.dsaj.gov.mo](http://www.dsaj.gov.mo)

Portal Jurídico de Macau / Website of the Macaolaw:  
[www.macaolaw.gov.mo](http://www.macaolaw.gov.mo)