



# Comprar casa

## O guia completo

Neste guia vamos ajudá-lo a saber o que é mais importante ao comprar casa.

# Comprar casa

## O guia completo

- » Vale a pena comprar casa?
  - » Comprar casa ou arrendar?
  - » Quais os fatores que mais influenciam o preço das casas?
  - » Qual a melhor opção para si, comprar casa ou arrendar?
  - » Decidiu avançar para a compra de casa?  
Saiba por onde deve começar!
  - » Qual o valor da casa que pode comprar?
  - » O que é a taxa de esforço e como se calcula?
- » O orçamento perfeito para comprar casa.
  - » Em busca da casa ideal.
  - » Como procurar casa?
  - » Recorrer a um mediador imobiliário: sim ou não?
  - » Como preparar as visitas?
- » Como apresentar uma proposta para comprar casa?
  - » É necessário fazer um acordo de reserva da casa?
  - » Contrato Promessa Compra e Venda (CPCV).
  - » Documentação importante para comprar casa.
  - » A escritura pública.



## Passo 1#

---

# Comprar casa vale a pena?

Possuir um imóvel próprio é, sem dúvida, o sonho de muitas pessoas. Mas se está a pensar comprar casa, que tal saber primeiro se vale mesmo a pena!

Neste primeiro capítulo vamos explorar os passos iniciais da compra de casa e tentar perceber se esta é realmente a melhor opção para o seu caso.

Mais informações





## Comprar casa vale a pena?

Costuma-se dizer que na vida não há nada mais certo do que ter de pagar impostos. Contudo, há outra certeza: a necessidade de ter uma casa.

As casas são portos de abrigo, o local onde podemos ser nós próprios, fazer o que nos apetece e sentirmo-nos seguros. É um local de descanso, um espaço para ser feliz, o palco ideal para os momentos mais importantes das nossas vidas. Mas será que vale a pena comprar casa?

## Razões para comprar casa!

Existem vários motivos para comprar casa. O aumento do agregado familiar, a preferência por outra zona, a mudança no estilo de vida, por motivos económicos ou simplesmente porque se quer ter uma habitação própria.

Qualquer que seja o motivo, a decisão de comprar casa é sempre um passo muito importante. Afinal, possuir casa própria é, acima de tudo, um investimento a longo prazo.

# Comprar casa ou arrendar?

Compare



## Vantagens

Antes de decidir avançar há uma grande decisão a tomar: comprar ou arrendar? Aqui, como em muitas outras coisas na vida, não há respostas certas, há sim uma opção que se encaixa melhor nas suas prioridades.

### Vantagens de comprar

- » A casa é sua.
- » Pode personalizá-la à vontade.
- » Não tem de se preocupar com mudanças inesperadas.
- » Pode rentabilizar a casa, arrendando-a ou vendendo-a quando o mercado valorizar.
- » Ao recorrer a crédito habitação, a prestação poderá ser inferior ao valor da renda.

### Vantagens de arrendar

- » O processo é mais simples e rápido.
- » Tem menos responsabilidades.
- » Pode mudar de casa facilmente.
- » Não precisa de ter o valor de entrada.
- » A avaliação da sua situação económica não vai ser tão exigente.



# Comprar casa ou arrendar?

Compare



## Desvantagens

Antes de decidir avançar há uma grande decisão a tomar: comprar ou arrendar? Aqui, como em muitas outras coisas na vida, não há respostas certas, há sim uma opção que se encaixa melhor nas suas prioridades.

### Desvantagens de comprar

- » Tem de ter o capital para comprar a casa ou, caso recorra a crédito habitação, tem de ter pelo menos 10% do valor da compra.
- » Vão ser exigentes na avaliação do seu perfil financeiro e pessoal para lhe concederem o crédito habitação.
- » Terá encargos recorrentes com a manutenção e o pagamento de IMI.

### Desvantagens de arrendar

- » Vai gastar mais dinheiro mensalmente.
- » Não está a investir num imóvel que será seu.
- » Estará dependente da vontade do senhorio.
- » Pode ter de mudar num momento inconveniente.
- » Tem de disponibilizar dinheiro para o pagamento de uma caução que pode ser avultada.



## Fatores que influenciam o preço de compra e a renda das casas?

O valor de compra ou da renda pode aumentar ou diminuir em função de alguns fatores, por exemplo:

- » **Localização da habitação** (é mais caro arrendar ou comprar casa em Lisboa do que em Santarém).
- » **Dimensão do imóvel.**
- » **Nº de divisões.**
- » **Antiguidade do imóvel.**
- » **Características específicas do imóvel.**
- » **Bairro/zona.**
- » **Serviços existentes nas redondezas.**

Ao analisar o mercado tenha em conta estes fatores e que o mercado imobiliário é influenciado sobretudo pelas dinâmicas da oferta e da procura.



# Quiz: Comprar casa ou arrendar?

1. Responda às questões.
2. Some os pontos.
3. Descubra a melhor opção.

**Até 40 pontos:**  
**O seu espírito é livre.**

Ainda tem muito para viver e descobrir. O arrendamento poderá ser a melhor opção.

**Mais de 40 pontos:**  
**Quer criar raízes.**

Viver num espaço que é seu é o grande objetivo. A compra de casa poderá ser a melhor opção.



Clique na sua resposta

- » Há quanto tempo trabalha na mesma empresa?
- » Tem uma poupança que lhe permita pagar 10% do valor de uma casa?
- » Quão importante é para si ter estabilidade?
- » O que é mais importante para si?

- » Que palavra é mais importante para si?
- » Se tivesse de mudar subitamente de casa como se sentiria?
- » Como definiria a figura do senhorio?
- » Que cenário prefere?





## Decidiu avançar? Saiba por onde começar!

Se já decidiu que quer mesmo comprar casa, então o 1.º passo está dado. E agora? Agora, é altura de passar das palavras à ação e perceber, antes de mais, se comprar casa é realmente uma opção para si.

## Tenho condições para comprar casa?

Para responder a esta questão há outra que precisa de fazer: como vai pagar a casa? Se tiver poupado o suficiente para comprar casa a pronto, excelente! Mas é bastante provável que não seja esse o cenário e, nesse caso, há uma solução chamada crédito habitação.

Portanto, em muitos casos, ter condições para comprar uma casa depende de ter condições para aprovar um crédito habitação, o que implica uma análise da capacidade para contrair um empréstimo.

## Critérios na avaliação do Crédito Habitação

São 5 os principais critérios  
que vão ser considerados:



### » A idade

A idade é um fator central em termos de risco porque, por um lado, se for muito jovem pode ainda não ter uma situação profissional estável. Por outro lado, a partir de certa idade só é possível ter acesso a prazos de financiamento mais curtos, porque existe uma idade máxima a ter em conta no final do empréstimo.

### » A situação profissional

Se está há vários anos a trabalhar numa empresa sólida, tem uma situação financeira estável e os seus rendimentos são adequados ao imóvel que pretende adquirir, estes são argumentos importantes para a aprovação do pedido de empréstimo.

## Critérios na avaliação do Crédito Habitação

São 5 os principais critérios  
que vão ser considerados:



### » A situação financeira

A sua solvabilidade, ou seja, a capacidade de cumprir com as suas obrigações mensais, será determinante para garantir a aprovação do crédito habitação. Para isso, é importante perceber que percentagem dos seus rendimentos mensais será usada para pagar empréstimos e despesas fixas. No final, todos os seus encargos com créditos não podem representar mais de 50% dos rendimentos mensais, e idealmente deverão situar-se abaixo dos 40%.

### » O histórico de crédito

O seu histórico de responsabilidades no Banco de Portugal vai ser analisado, e se não tiver tido nenhum episódio de incumprimento no passado, isso jogará a seu favor, porque atestará a sua capacidade para cumprir os seus compromissos de crédito. Por outro lado, se já teve algum incidente, o melhor é dar conhecimento dele, desde o início. Afinal de contas, no crédito habitação como na vida, a transparência é sempre a melhor política.



# Critérios na avaliação do Crédito Habitação

São 5 os principais critérios  
que vão ser considerados:



## » A entrada na compra

Para comprar casa, com recurso a crédito habitação, terá de dispor de pelo menos 10% de capital próprio para completar a diferença entre o valor máximo que o banco pode emprestar e o valor de compra do imóvel. No entanto, quanto mais capital próprio puder dar de entrada melhor.

Quanto menor for o valor do empréstimo face ao valor do imóvel, melhores serão as condições que poderá negociar. Tendo investido bastante capital na compra, a probabilidade de entrar em incumprimento será menor, o que dará mais garantias ao banco de que conseguirá cumprir com as suas obrigações de crédito e, por isso, mais facilmente poderá ser aprovado o financiamento.

Por outro lado, ao ter um maior envolvimento na operação e necessitar de menos financiamento também poderá, por exemplo, contratar um prazo de financiamento mais curto, podendo assim pagar o empréstimo em menos tempo, poupando dinheiro com juros.



## Até que valor pode comprar casa?

Antes de avançar para a compra de casa é importante conhecer o teto máximo até onde pode comprar casa, especialmente se precisa de crédito habitação. Caso contrário, vai perder tempo a ver casas que depois poderá não conseguir comprar, ao invés de se focar naquelas que estão ao seu alcance.

Para isso, é fundamental que comece com uma qualificação financeira, para ter a certeza que consegue ver aprovado o crédito habitação e até ter um valor de referência. Um indicador fundamental para determinar esse valor será a **Taxa de Esforço**.





## Taxa de esforço o que é?

A taxa de esforço (ou em inglês Debt Service-to-Income, DSTI) representa a percentagem dos rendimentos mensais do agregado que se destinam ao pagamento de créditos. É importante porque permite avaliar o rendimento disponível para lidar com as despesas diárias após o pagamento dos créditos.

Para cálculo da Taxa de Esforço são tidos em conta todos os rendimentos mensais do agregado familiar, assim como todos os compromissos assumidos com créditos, incluindo o valor da prestação do crédito habitação que pretende contratar. No final, os encargos com créditos não deverão exceder os 50% dos rendimentos mensais e idealmente deverão situar-se abaixo dos 40%.

## Como se calcula?

*A fórmula é muito simples:*

$$\frac{\text{Encargos financeiros fixos (mensais)}}{\text{Rendimento líquido do agregado familiar (mensal)}} \times 100 = \text{Taxa de esforço}$$

Chegou ao final deste passo!  
Agora que chegou aqui...

## Saiba quanto pode pedir

- ✓ Calcule o montante de empréstimo.
- ✓ Conheça a prestação indicada.

**O simulador UCI ajuda-o a fazer as contas.**

Antes de avançar com a procura de casa nada como saber até que valor de compra pode ir e qual o valor da prestação indicada para o seu caso. Para o ajudar a fazer as contas colocamos à sua disposição um prático simulador Quanto Posso Pedir?



## Passo 2#

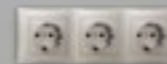
---

# A procura de casa

Já decidiu que quer comprar casa?  
Então, prepare-se para o próximo passo:  
encontrar a casa dos seus sonhos.

Neste capítulo queremos ajudá-lo  
a encontrar a casa ideal, adequada  
aos seus critérios e ao seu orçamento.

Vamos começar?







## O orçamento perfeito para comprar casa

Se decidiu comprar casa, é importante encontrar uma que encaixe no seu orçamento. Antes de iniciar a procura e contactar imobiliárias, o primeiro passo é definir um valor máximo para comprar a casa, adequado às suas necessidades, ao seu rendimento mensal e aos custos que terá de suportar.

## Em busca da casa ideal

Esta será, provavelmente, a maior compra da sua vida, por isso, mesmo os erros mais pequenos podem sair caro. Quando comprar casa, pondere com cuidado todos os pormenores, pois esta poderá ser a casa onde vai viver nos próximos anos.



## Ao escolher a casa tenha em consideração os seguintes critérios:



### » Situação pessoal e familiar

Pense com cuidado no futuro. Talvez agora esteja solteiro ou não tenha filhos. Contudo, se quiser aumentar a família nos próximos anos, a casa poderá já não se adequar.

Por isso, tenha em atenção os seguintes pontos:

- 1#** Certifique-se de que o imóvel poderá adaptar-se às próximas etapas da sua vida. Por exemplo, um apartamento num prédio sem elevador poderá não ser a opção mais indicada para quem comprar casa após os 60 anos.
- 2#** Quer ter filhos? Se sim, garanta que possui espaço suficiente para que a família cresça em harmonia.
- 3#** Pondere comprar uma casa com potencial de expansão, por exemplo, para construir um sótão dedicado aos seus passatempos, ou com uma divisão que facilmente possa adaptar para um quarto.



### *Como é a casa ideal?*

*A casa ideal é aquela que, de acordo com o orçamento definido e as características consideradas indispensáveis, é possível adquirir.*

# Ao escolher a casa tenha em consideração os seguintes critérios:



## » Dimensão e características da casa

Não se deixe levar pelas emoções no processo de compra de casa! Escolha o imóvel de acordo com a sua situação financeira, familiar e pessoal.

Nesse sentido, crie uma lista com todas as características que deseja na sua nova casa. Alguns dos aspetos essenciais a ponderar incluem, por exemplo:

**Tipo de casa** – determine o tipo de imóvel no qual viverá nos próximos anos (apartamento ou moradia);

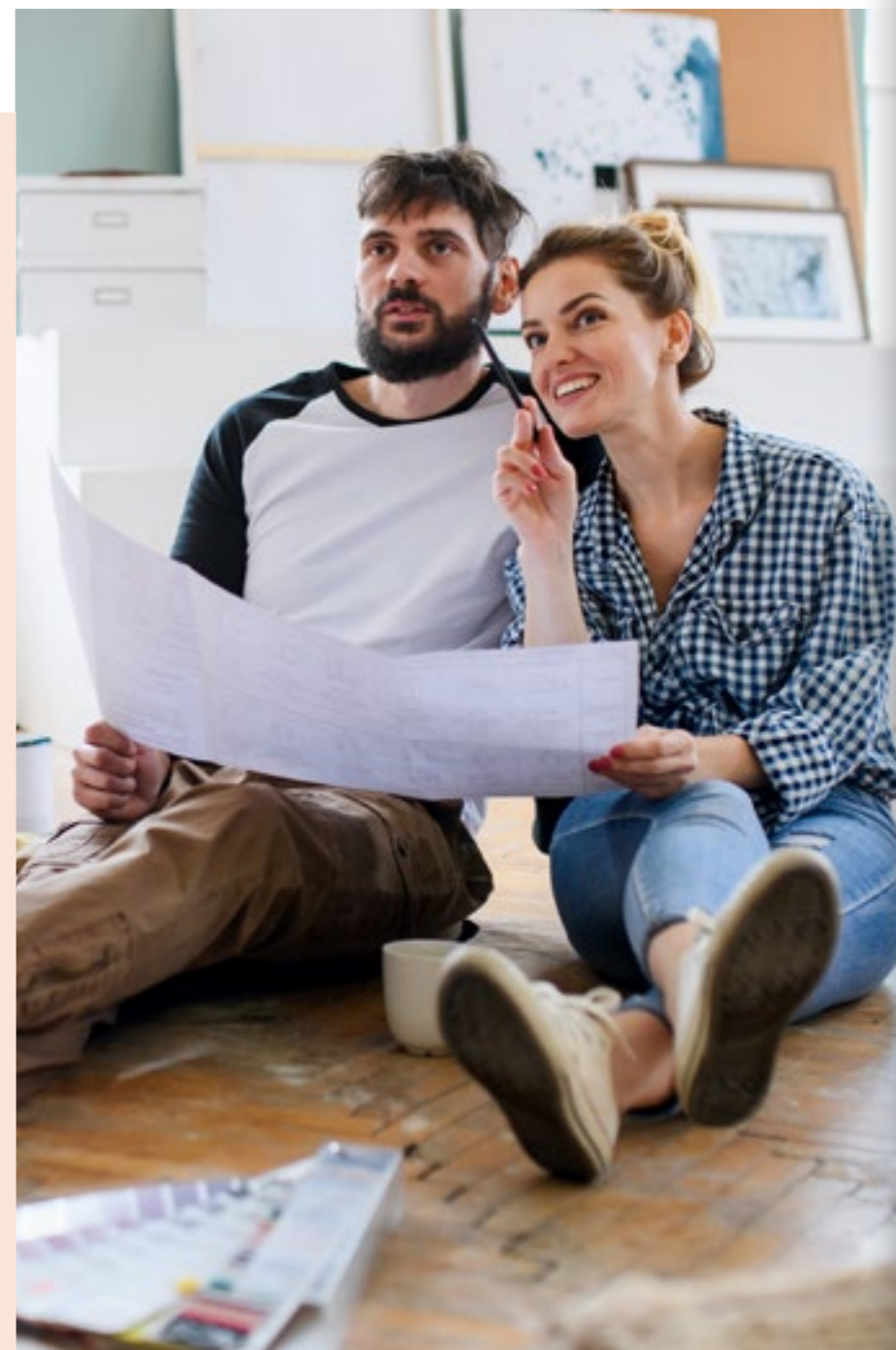
**Dimensão** – defina um limite mínimo de metros quadrados (m<sup>2</sup>) para satisfazer as suas necessidades;

**Tipologia** – decida o número mínimo de quartos desejados para a sua nova casa;

**Espaço exterior** – estabeleça se é (ou não) imprescindível ter um local que permita apanhar ar fresco. Poderá incluir, por exemplo, uma varanda ou um quintal.

**Comprar casa nova ou usada** – uma casa antiga tende a ficar mais barata, mas poderá exigir investimento em obras e renovações;

**Garagem** – se a sua família possuir um ou mais automóveis ou não existir facilidade de estacionamento na rua, este torna-se um aspeto essencial.



# Ao escolher a casa tenha em consideração os seguintes critérios:



## » Acabamentos

Por vezes, o barato sai caro! Por exemplo, comprar casa sem o correto isolamento pode sair mais barato agora, mas representará uma fatura de eletricidade mais elevada no futuro.

Estes são os aspetos mais importantes que não deve descurar:

**Qualidade da construção** – Quando procurar casa procure perceber a sua origem, a qualidade dos materiais, a sua idade e as intervenções feitas.

**Exposição solar** – Ao comprar casa, é importante perceber onde o sol incidirá em diferentes momentos do dia. Lembre-se: divisões a Norte quase não recebem luz solar, partes da casa a Este têm sol durante a manhã, as viradas para Oeste têm sol de tarde. Por fim, as divisões voltadas para Sul desfrutam de sol durante quase todo o dia.

**Isolamento térmico** – Escolha um imóvel com isolamento nas janelas, caixilharia e vidros duplos.

**Detalhes** – Quando comprar casa, a diferença surgirá, sem dúvida, nos pormenores. Portanto, verifique a qualidade dos materiais nas várias divisões do imóvel, desde o selante da casa de banho ou da cozinha (que impede infiltrações), ao bom funcionamento do gás, da água e da eletricidade.

**Eficiência energética** – Quanto maior a eficiência energética da casa, menor custo terá com eletricidade. Assim, verifique o certificado energético da habitação (obrigatório nas transações), averiguando a sua classe energética e as obras necessárias para a tornar a casa mais eficiente.



# Outros fatores a ter em conta!

Além das características do imóvel, há outros critérios que podem influenciar a decisão de comprar casa.

## # Localização

Este é sem dúvida um dos fatores-chave a ponderar: uma habitação numa zona rural é geralmente mais barata do que no centro da cidade, no entanto, não oferecerá provavelmente uma rede de transportes públicos tão completa e terá uma escolha mais limitada de escolas, por exemplo.

## # Preço

Os preços das casas variam consoante as regiões do país e até mesmo em diferentes zonas da mesma área metropolitana. Portanto, quando comprar casa, pense cuidadosamente sobre onde gostaria de residir.

## # Escolas por perto

Se tem filhos ou planos para aumentar a família, informe-se sobre a oferta de escolas (públicas e privadas) nas redondezas, quando comprar casa. Verifique se apresentam o nível de qualidade desejado, onde se localizam e a dificuldade de deslocação (a pé e por transportes públicos).

## # Transportes públicos

As opções de movimentação constituem fatores relevantes para comprar casa, principalmente se pretender deslocar-se de transportes públicos (autocarro, metro ou comboio) para o trabalho.

## # Distância até ao trabalho

Se optar por comprar casa longe do seu local de trabalho, devido ao preço, poderá acabar por gastar mais dinheiro (e tempo) nas deslocações. Portanto, faça bem as contas!

## # Segurança

Sentir-se seguro em casa é, sem dúvida, importante. Está confortável para deixar as crianças irem para a escola, todos os dias, a pé? Os assaltos são comuns na área? Zonas com elevadas taxas de criminalidade podem apresentar imóveis a preços mais apelativos, mas impactarão a sua qualidade de vida.

## # Serviços e comércio

Parques, restaurantes, mercearias, bibliotecas, teatros, cinemas, ginásios e serviços públicos: pense nas suas necessidades diárias e avalie a importância da proximidade destas comodidades quando comprar casa.

## # Estacionamento

Se tem automóvel, avalie a facilidade de estacionamento na zona ou procure uma casa com garagem. Afinal, se tiver de pagar para estacionar todos os dias, terá mais uma despesa nos seus encargos mensais.

# Fatores que influenciam o valor da casa quando se recorre a Crédito Habitação



## » A Entrada Inicial

Deverá ter algum capital para dar de entrada na compra, pois atualmente os bancos não financiam a compra de habitação a 100%.



## » Os Custos

Além da entrada inicial existem alguns custos que terá de suportar com as suas poupanças. Aqui incluem-se:

- » Impostos (IMT e Imposto do Selo).
- » Custos com escrituras.
- » Custos com o Cartório ou Notário.
- » As comissões bancárias.



## » A Taxa de Esforço

Antes de avançar com um orçamento para comprar casa, calcule a sua taxa de esforço com a prestação do crédito. Basta dividir os seus encargos com créditos pelo valor dos seus rendimentos e multiplicar o resultado por 100.



## » O Valor da Prestação

O crédito habitação é um compromisso a longo prazo. Pense que o crédito habitação não deve comprometer o seu futuro ou outros projetos e deve ter sempre em conta os imprevistos. Sempre que possível opte por um financiamento que lhe permita alguma margem de manobra e fazer face aos seus habituais e futuros encargos.

## Como procurar casa?

Agora que já sabe os aspetos que deve ter em conta para escolher a casa, chegou a hora de começar a explorar as suas opções no mercado.

### » Sabe por onde deve começar?

Atualmente, a internet é uma ferramenta indispensável na procura de casa. Através dos portais imobiliários e dos websites das mediadoras imobiliárias é possível pesquisar com rigor imóveis com as características que mais valoriza e realizar visitas virtuais sem sair de casa. Use estas ferramentas para criar uma shortlist das casas que pretende visitar presencialmente.

Depois deste trabalho prévio, existem duas formas de procurar um imóvel: sozinho ou com o apoio de especialistas. Se optar pelo primeiro cenário, deve ter noção de que todo o trabalho será realizado por si: não só a pesquisa de casas, mas também a procura de uma solução de empréstimo habitação e o tratamento das burocracias do negócio.





## Mediador imobiliário: sim ou não?

Porque o processo de compra de casa é muito mais complexo do que pode parecer à primeira vista, recorrer a um mediador imobiliário pode ser uma opção recomendável e segura. Se o motivo pelo qual não queria optar por uma mediadora imobiliária ao comprar casa consiste na poupança, saiba que optar por um profissional pode facilitar uma tarefa que rapidamente se pode transformar em algo burocrático, complicado e sem grandes certezas de sucesso.

Um mediador imobiliário, além de facilitar todo o processo inicial de identificação, escolha, contacto e negociação com os proprietários, poderá encarregar-se dos aspetos mais burocráticos do negócio.



# Como preparar as visitas?

Finalmente chegou o dia “V”, da visita à casa. É neste dia que vai confirmar se a casa poderá (ou não) ser perfeita para si. Lembre-se: a razão deve sempre falar mais alto do que a emoção! Portanto, leve consigo a lista com as características fundamentais, importantes e facultativas que a casa deve ter.

## Preparação das visitas

**Comprar casa não é uma ciência exata, contudo, pode e deve estar atento a alguns pormenores do exterior e do interior, por exemplo:**

### # Confirme se o imóvel possui as características que considera ser importantes

Este passo revela-se crucial, pois nem sempre as características do imóvel correspondem ao anúncio. Portanto, assegure-se de que a casa tem tudo o que é mais importante para si.

### # Esteja atento às redondezas

Transportes públicos, serviços, comércio e escolas: lembre-se do que é importante para a sua família. Embora não constituam características essenciais, podem influenciar a decisão de comprar casa. Passeie pelas redondezas e confirme que tem tudo o que necessita.

### # Verifique o estado de conservação

Principalmente numa casa em segunda mão, na qual não pretende realizar obras nos próximos tempos, deve considerar este aspeto. Em primeiro lugar observe o exterior, depois o interior do imóvel. Se puder convide alguém conhecido, um amigo ou familiar que tenha conhecimentos em construção ou com olho para os pormenores que frequentemente escapam. Preste atenção ao estado das paredes e do chão, verificando a existência de bolor ou outros sinais de infiltração.

Antes de comprar casa, questione o proprietário relativamente às condições do sistema elétrico, da canalização e do isolamento exterior.

### # Conhecer a vizinhança

Procure conhecer e falar com a vizinhança. Isto poderá dar-lhe informações preciosas sobre a casa, sobre o prédio, sobre a zona e sobre os seus futuros vizinhos.

### # Esteja atento aos ruídos

Em qualquer uma das visitas, esteja atento ao barulho na vizinhança e no exterior da casa. Pode encontrar-se numa zona demasiado movimentada, que poderá prejudicar a sua qualidade de vida.

### # Levante questões sobre o condomínio

Se o imóvel se inserir num prédio, deve informar-se sobre:

- » O valor das quotas.
- » A gestão do condomínio.
- » As obras recentes e previstas para o futuro.

Posteriormente, se mantiver o interesse em comprar casa, pode requisitar as últimas três atas das reuniões de condomínio. Leia-as com atenção, pois poderá encontrar informação valiosa, como desacatos na vizinhança ou problemas estruturais que o possam afetar.

# Perguntas para levar no bolso!

## Antes de comprar casa

É importante perceber o seu histórico, por isso, há algumas questões que pode colocar ao proprietário ou ao agente imobiliário.



Clique  
para saber  
mais

Chegou ao final deste passo!  
Agora que chegou aqui...

## Conheça as soluções UCI

- ✓ Sem mudar de banco.
- ✓ Sem produtos associados.
- ✓ Simples e rápido.

**A UCI tem  
uma solução para si.**

*Antes de comprar a casa,  
nada como encontrar o  
parceiro que o vai ajudar  
a transformar o sonho  
numa realidade. Alguém  
que é parecido a si, que  
o entende e que tem as  
vantagens que procura.*



## Passo 3#

---

# Vou comprar casa

Vai comprar casa? Da proposta de compra à escritura pública, percebe como conduzir todo o processo e concluir o negócio com sucesso.

O caminho que leva à finalização de um negócio para comprar casa é, sem dúvida longo. Terá de reunir vários documentos e passar por várias etapas. Embora este processo possa ser burocrático, é também essencial para comprar a casa dos seus sonhos!

Vamos avançar?



## A proposta de compra

Nesta fase, a negociação constitui o elemento-chave. Portanto, para garantir que apresenta uma proposta de sucesso é preciso definir uma boa estratégia e estar preparado para avançar quando for necessário.

## O dia da escritura: a casa será sua!

Finalmente, chegou à última etapa do processo para comprar casa: a escritura pública de compra e venda do imóvel. Só após formalizar este ato receberá as chaves da habitação, tornando-se o seu legítimo proprietário. Saiba o que é mais importante para este dia!



# Defina um valor justo na proposta de compra

Depois de visitar várias casas, finalmente encontrou aquela que se ajusta às suas necessidades e se enquadra nos valores que pretende! Agora só tem de garantir que o proprietário lhe vende a casa a si e não a outra pessoa. Por isso, quando apresentar uma proposta de compra ao proprietário seja cordial, sensato e pondere os seguintes aspetos:

## » O montante que pode oferecer pelo imóvel

O aspeto mais importante da proposta de compra é o valor que vai oferecer para comprar a casa. Se vai recorrer a crédito habitação, nesta fase, é importante já saber se o crédito é viável. Além disso, deve ter noção de qual será o montante que pode pedir emprestado ao banco, de acordo com a sua situação pessoal. É isto que lhe vai permitir apresentar uma proposta de compra sólida.

## » O preço pedido pelo proprietário no anúncio

A negociação do valor final é normal na maioria dos negócios de compra de casa. No entanto, não deve apresentar um valor muito abaixo das expectativas do proprietário, sob pena da sua proposta não ser considerada. Lembre-se que o proprietário quer vender a casa pelo maior valor possível e o comprador a quer adquirir pelo menor valor possível. Portanto, é necessário encontrar um equilíbrio e, acima de tudo, uma proposta que convença o proprietário a vender-lhe a casa.

## » O valor no mercado

Antes de iniciar as negociações para comprar casa e apresentar uma proposta, conduza uma prospeção do mercado imobiliário. Por quanto se vendem os imóveis nessa zona (sobretudo aqueles com características semelhantes ao desejado, como o número de quartos, a dimensão, a existência de garagem/ espaço exterior)? Desse modo, se pretender oferecer um valor inferior ao anunciado, terá dados para fundamentar o pedido.

## » O estado e a eficiência do imóvel

As visitas à habitação e as questões ao proprietário ou agente imobiliário tornam-se vitais na apresentação de uma proposta para comprar casa. Nomeadamente para perceber se esta sofreu reformas e está pronta a habitar, ou se, pelo contrário, implica obras de reabilitação. Conhecer o atual estado da casa, os seus problemas ou as melhorias necessárias são uma forma de ter argumentos para negociar.

## » A situação da casa e do proprietário

Toda a informação que conseguir obter é preciosa. Aliás, se puder, descubra há quanto tempo o imóvel está à venda ou se o proprietário já sinalizou outra habitação para comprar. Estas questões podem significar que a casa está sobrevalorizada ou que o proprietário terá pressa para concretizar o negócio, existindo margem para pedir uma redução no valor de compra.



## A negociação: deixe as coisas fluírem

Depois de apresentar a proposta, estão abertas as negociações. O objetivo será chegar a um acordo que satisfaça ambas as partes. Assim, geralmente, os dois lados devem estar dispostos a ceder em alguns aspetos.

Portanto, deverá não só preparar argumentos que sustentem a sua proposta, mas também estar disposto a ouvir o proprietário. A título de exemplo, o proprietário pode mostrar-se flexível relativamente ao prazo para a escritura ou incluir eletrodomésticos na venda, ao invés de reduzir acentuadamente o preço de venda da casa.

Por fim, lembre-se: a pressa é sempre inimiga da perfeição! Se sentir demasiada pressão para comprar casa, poderá entrar num negócio injusto. Contudo, também não pode demorar demasiado tempo a tomar uma decisão, pois assim poderá perder a casa para outro comprador. Deve por isso procurar um equilíbrio.

## Apresente uma proposta de sucesso

*Além do valor que pretende pagar pela habitação, uma proposta de sucesso deve conter os seguintes elementos:*

- » *Exposição da intenção de comprar casa com capitais próprios ou crédito habitação. Caso recorra ao financiamento, o negócio poderá demorar mais tempo a concluir-se, portanto, o proprietário precisa dessa informação.*
- » *Prazo para realizar o contrato-promessa de compra e venda (CPCV).*
- » *Sinal a entregar no momento do CPCV.*
- » *Prazo para escriturar, ou seja, data prevista para concluir o pagamento e adquirir o imóvel oficialmente.*

*Se pretende negociar o valor de compra da casa, deve apresentar factos que fundamentem a sua proposta, como os preços no mercado ou as características do imóvel, para evitar que o proprietário se sinta prejudicado.*

## Contrato-promessa de compra e venda

Entregou a proposta e as negociações já decorreram tendo chegado a um acordo? Parece que está tudo encaminhado para comprar a casa!

Então nesta fase, para garantir o imóvel e o negócio, deve ser celebrado **um contrato-promessa de compra e venda.**

Este mecanismo formaliza a intenção de comprar casa. Além de proteger ambas as partes, permite afastar outros interessados na compra do imóvel. Nesse documento definem-se as condições da transação, a formalizar posteriormente, com a celebração de um contrato definitivo.





## O que deve estar no CPCV?

No processo para comprar casa, o contrato-promessa de compra e venda deve conter as seguintes informações:

- » Identificação do proprietário e do comprador.
- » Caracterização do imóvel (localização, tipologia, existência de partes integrantes/afetas à fração/imóvel e descrição predial).
- » Preço de compra da casa acordado e método de pagamento.
- » Valor do sinal.
- » Montantes dos reforços do sinal (caso existam), assim como as datas dos pagamentos.
- » Indicação de que o imóvel será vendido livre de quaisquer ónus e encargos.
- » Prazo para a realização do contrato definitivo (escritura pública) e consequências do incumprimento.
- » Licença de utilização ou construção, prova de pedido à Câmara Municipal, ou declaração que a substitua.
- » Referência à execução específica, que permite (a qualquer uma das partes) obter uma sentença judicial com efeitos da declaração negocial em falta.
- » Assinaturas das partes.

## Antes de assinar lembre-se que...

A diferença entre um bom e um mau negócio está nos pormenores. Assim, antes de assinar, assegure-se de que o CPCV inclui:

- » Garantia de que não existem dívidas fiscais no imóvel.
- » Informação de que tem condições de habitabilidade e todo o equipamento (instalação de água, eletricidade, esgotos e gás) funciona.
- » Prazo razoável entre o contrato-promessa de compra e venda e a assinatura da escritura, com tempo para a instituição bancária tomar uma decisão relativamente ao crédito habitação, caso recorra a financiamento para comprar casa.
- » Condições de resolução do contrato, no caso de faltar aprovação do crédito.



## Antes de comprar não esquecer...



### » Se a casa é nova

### *Se a casa é nova*

#### # Verificar se tem licença de construção

Documento legal que possibilita avançar com as obras planeadas.

#### # Confirmar que possui licença de habitabilidade

Documento que indica que o imóvel pode ser habitado, cumprindo todos os requisitos legais para não colocar em risco os habitantes.

#### # Consultar a ficha técnica de habitação

Documento descritivo das características técnicas e funcionais de um imóvel para fim habitacional no momento da conclusão das obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração.

#### # Certificar-se que o terreno se situa numa zona autorizada

Terreno em zona autorizada para construções urbanas, isto é, com alvará de loteamento. É necessário verificar ainda as características permitidas para a habitação a construir, em caso de aquisição de terreno para construção.





## Antes de comprar não esquecer...

### *Se a casa é usada*

#### # Solicitar cópia da escritura de aquisição e da certidão do registo predial

Documentos que servem para comprovar a titularidade do imóvel.

#### # Confirmar que o imóvel está livre de encargos (hipotecas, penhoras ou usufrutos)

Pode ser verificado na cópia da certidão do registo predial.

#### # Verificar se tem licença de habitação válida

Documento que indica que o imóvel pode ser habitado, cumprindo todos os requisitos legais para não colocar em risco os habitantes.

#### # Verificar se a habitação possui inscrição matricial

Registada na caderneta predial ou se está pedida nas Finanças.

#### # Garantir que a casa não está arrendada, que o IMI foi liquidado e que as despesas de condomínio estão em dia

Pode ser verificado junto do proprietário e nas atas de condomínio.



# Checklist documentação do imóvel

Assinale os documentos do imóvel que já possui e que são necessários para o dia da escritura.

## *A documentação do imóvel*

- Caderneta predial urbana**  
Certificado emitido pela Autoridade Tributária com a informação fiscal associada ao imóvel.
- Certidão permanente predial**  
Documento que reúne todos os registos de um imóvel, mesmo os pendentes na base de dados do Sistema Integrado de Registo Predial (SIRP), inclui informações como composição, localização, titularidade ou ações judiciais sobre a casa.
- Licença de utilização**  
Documento emitido pela Câmara Municipal que atesta o propósito da utilização de determinado imóvel (habitacional ou não habitacional).
- Certificado energético**  
Documento que avalia a eficiência energética do imóvel.
- Licença de construção**  
Se ainda se encontrar em construção.
- Caderno de encargos a anexar ao CPCV**  
Caso tencione comprar casa em planta.
- Ficha técnica da habitação**  
Documento essencial para a escritura, com a descrição das características técnicas e funcionais de um prédio urbano para fim habitacional.
- Declaração de encargos do condomínio**  
Documento apresentado pelo proprietário no momento da escritura, com:
  - » A explicitação das dívidas ao condomínio;
  - » Os montantes;
  - » Os prazos de pagamento;
  - » As datas de constituição e vencimento.



## A escritura pública

Finalmente, chegou à última etapa do processo para comprar casa: a escritura pública de compra e venda do imóvel. Atualmente, pode-se celebrar a escritura de um imóvel e o contrato de mútuo com hipoteca através do programa Casa Simples, Casa Segura (Cartório Notarial) ou Casa Pronta (Conservatória do Registo Predial).

O objetivo agora é garantir que todas as burocracias e requisitos legais são cumpridos e que não existe nenhum obstáculo à assinatura da escritura do imóvel.

## O que acontece neste dia?

No processo para comprar casa, é no dia da escritura pública que tudo acontece:

- # As partes envolvidas (proprietários, compradores e instituições de crédito) apresentam-se perante o Cartório Notarial ou Conservatória para formalizarem o negócio e as condições do mesmo.
- # O comprador paga o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo (IS).
- # Identificam-se os intervenientes, através dos respetivos documentos de identificação.
- # Descreve-se o imóvel, mediante a apresentação dos seus documentos.
- # Assina-se o contrato de compra e venda e o comprador torna-se o proprietário legal da casa.
- # Se o imóvel for adquirido com crédito à habitação, assina-se o contrato de mútuo. Nesse momento, o banco liberta o valor do financiamento para a conta bancária do proprietário, ou entrega um cheque.
- # O comprador recebe as chaves do imóvel e (alguns dias depois) recebe os registos definitivos.

# Os custos da escritura

Os custos são uma parte importante da compra de uma casa. Por isso, nada melhor do que saber em detalhe quais são os custos a suportar com a compra da casa e com o crédito habitação.

## Custos e Impostos a pagar

Ao comprar casa deverá estar preparado para os custos e impostos desse procedimento.

### # Registos e serviços

São as despesas relacionadas com os procedimentos para comprar casa. Variam em função do serviço escolhido:

- » Escrituras públicas.
- » Registos de aquisição e hipoteca.
- » Honorários do cartório (nas situações em que se aplique).
- » Atos notariais (nas situações em que se aplique).

### # IMT

O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) deve ser liquidado antes da assinatura da escritura. O montante a pagar de IMT dependerá de 3 elementos:

- » O valor da escritura do imóvel ou o VPT (Valor Patrimonial Tributário).
- » A finalidade da habitação (habitação própria e permanente ou secundária).
- » E a localização (Portugal Continental ou Regiões Autónomas).

### # Imposto de Selo

O Imposto de Selo (IS) é um imposto ao consumo. O montante a pagar de Imposto de Selo incide sobre:

- » IS sobre a compra e a venda do imóvel: incide sobre o valor da escritura do imóvel ou o valor patrimonial tributário (o mais elevado), tendo uma taxa de 0,8%.
- » IS sobre o crédito à habitação: paga-se quando o empréstimo é concedido. A taxa é de 0,6% (em empréstimos com prazo superior a cinco anos) ou 0,5% (para créditos com prazo inferior a cinco anos) sobre o valor do empréstimo concedido.

Chegou ao final deste passo!  
Agora que chegou aqui...

## Fale com a UCI

- ✓ Gestor dedicado.
- ✓ Acompanhamento em todas as fases.
- ✓ Horários de atendimento mais flexíveis.

**Fale com a UCI,  
fale com um especialista.**

*Comprar casa é  
uma jornada longa.  
Porque sabemos disso  
disponibilizamos uma  
equipa de especialistas em  
crédito habitação que vai  
estar sempre ao seu lado,  
para o apoiar em todas as  
fases do processo.*



# Uma casa é o que nos une!

Agora que está a pensar comprar casa, gostaríamos de acompanhá-lo.  
Conte sempre connosco, seja para conhecer os nossos produtos financeiros,  
simular o seu crédito habitação ou para dar início ao seu pedido de financiamento.

**Estamos aqui para o ajudar!**