



O GUIA PARA A COMPRA DA SUA NOVA CASA

Um recurso essencial para simplificar o seu caminho
para a compra do seu imóvel

COMEÇAR PELO ESSENCIAL

Comprar casa é, provavelmente, o maior investimento e a decisão financeira mais significativa da sua vida, independentemente da sua idade.

O mercado imobiliário em Portugal pode parecer complexo, mas **com a informação certa, o processo torna-se transparente.**

Este guia foi criado para acompanhá-lo em cada etapa – desde a preparação financeira e a escolha do imóvel certo, até à assinatura final da escritura.

- **O PARCEIRO CERTO:** Agência Imobiliária
- **CRÉDITO À HABITAÇÃO:** De Cima a Baixo
- **CUSTOS INICIAIS:** Custos Não Negociáveis
- **PASSOS FINAIS:** Proposta, CPCV, Escritura.

O PARCEIRO CERTO: AGÊNCIA IMOBILIÁRIA

Um consultor imobiliário vai garantir que a procura da sua nova casa é eficiente e segura evitando erros nesta fase, economizando tempo e dinheiro evitando desilusões.

- **FILTRAR OPORTUNIDADES:** Apresenta imóveis que realmente se encaixam no seu pré-orçamento e preferências.
- **GARANTIR A LEGALIDADE:** Verifica toda a documentação legal (licenças, certidões) para evitar surpresas.
- **APOIAR NO FINANCIAMENTO:** Facilita o contacto com intermediários de crédito e auxilia na recolha da documentação necessária para o processo bancário.
- **NEGOCIAR POR SI:** Tem a experiência para conseguir o melhor preço e condições, libertando-o do stress da negociação.

O CRÉDITO À HABITAÇÃO: DE CIMA A BAIXO

O financiamento máximo é geralmente 80% para segundas habitações e 90% para a primeira habitação própria.

Os restantes 10% ou 20% são a entrada inicial necessária.

Os vários bancos podem, excecionalmente, aceitar taxas ligeiramente diferentes superiores para perfis de cliente com elevada estabilidade financeira ou rendimentos mais altos, mas tal depende sempre da análise individual de risco

- **PRÉ APROVAÇÃO DO CRÉDITO:** nesta fase deve já antever o teto máximo que o banco está disposto a emprestar-lhe.

SABIA QUE: A TAXA DE ESFORÇO É A SUA CAPACIDADE DE PAGAMENTO.

A taxa de esforço mede a proporção do seu rendimento líquido mensal que é dedicado ao pagamento de todas as prestações de crédito (incluindo o novo crédito à habitação).

CUSTOS INICIAIS NÃO NEGOCIÁVEIS

Estes encargos, que vão além do preço de compra, incluem impostos e despesas bancárias/legais que não podendo ser evitados, podem e devem ser planeados.

- **IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões):** Varia e é pago antes da escritura.
- **Imposto de Selo (IS):** 0,8% sobre o valor da casa e uma taxa sobre o crédito.
- **Avaliação e Comissões:** Valores cobrados pelo banco no início do processo.
- **Escritura e Registo:** Custos legais e notariais para formalizar a propriedade.

SABIA QUE: PODE PEDIR APOIO AO SEU CONSULTOR IMOBILIÁRIO PARA LHE FORNECER UMA SIMULAÇÃO DETALHADA.

OS PASSOS FINAIS

Com pré aprovação do crédito e imóvel encontrado chega a fase da formalização. Esta é a reta final onde a estratégia se torna realidade.

- **PROPOSTA DE COMPRA:** Formalize a sua oferta para o Proprietário na sua agência imobiliária.
- **AVALIAÇÃO BANCÁRIA:** O banco irá avaliar o imóvel para confirmar se o valor está de acordo com o pedido de crédito.
- **CONTRATO-PROMESSA COMPRA E VENDA:** Assinado após o pagamento do sinal (geralmente 10-20%). É o contrato legal que garante a transação.
- **ESCRITURA PÚBLICA:** Assinatura final no Notário, pagamento do valor remanescente, entrega dos comprovativos dos impostos e entrega das chaves.



© MEU IMO - CRM by XLM - INNOVATION & TECHNOLOGY