

GUIA COMPLETO para Comprar Casa em Portugal 2025

Tudo o que precisa de saber para fazer o melhor investimento

Procuracasa.pt
procura.casa@hotmail.com

INDICE

1. Introducao
2. Antes de Comecar
3. O Processo de Compra
4. Documentos Necessarios
5. Impostos e Custos
6. Financiamento
7. Erros Comuns a Evitar
8. Checklist Final

1. INTRODUCAO

Comprar casa e uma das decisoes mais importantes da vida de qualquer pessoa. Em Portugal, o processo pode parecer complexo, especialmente para quem esta a comprar pela primeira vez. Este guia foi criado para ajudar a entender cada etapa do processo, os custos envolvidos e os erros que deve evitar.

O mercado imobiliario portugues tem vindo a crescer consistentemente, com precos a aumentar nas principais cidades como Lisboa e Porto. No entanto, ainda existem oportunidades excelentes para quem sabe onde procurar e como negociar.

Este guia vai dar-lhe as ferramentas necessarias para fazer uma compra informada e segura, poupando tempo e dinheiro no processo.

2. ANTES DE COMECAR

2.1 Avalie a sua situacao financeira

Antes de comecar a procurar, e fundamental ter uma visao clara da sua capacidade financeira. Considere:

- Entrada disponivel (normalmente 10% a 20% do valor do imovel)
- Rendimento mensal liquido do agregado familiar
- Taxa de esforco maxima recomendada: 35% do rendimento
- Poupancas para imprevistos e custos adicionais

2.2 Defina as suas prioridades

Faca uma lista do que e essencial e do que seria bom ter:

- Localizacao: zona, proximidade de transportes, escolas, comercios
- Tipologia: T1, T2, T3, moradia
- Estado: novo, usado para obras, pronto a habitar
- Extras: garagem, varanda, elevador, piscina

2.3 Obtenha pre-aprovacao bancaria

Antes de comecar a visitar imoveis, procure obter uma pre-aprovacao de credito habitacao. Isto vai:

- Dar-lhe um valor maximo de compra realista
- Demonstrar aos vendedores que e um comprador serio
- Acelerara o processo quando encontrar o imovel certo

3. O PROCESSO DE COMPRA

Passo 1: Pesquisa de imoveis

A pesquisa pode ser feita através de portais imobiliários (Idealista, Imovirtual, OLX), mediadores imobiliários ou diretamente com promotores. Cada opção tem vantagens e desvantagens:

- Portais: grande variedade, mas muita concorrência
- Mediadores: acompanhamento personalizado, acesso a imóveis exclusivos
- Promotores: imóveis novos, muitas vezes com condições especiais

Passo 2: Visitas e avaliação

Quando visitar imóveis, preste atenção a:

- Estado geral da construção (paredes, tetos, janelas)
- Instalações elétricas e hidráulicas
- Orientação solar e luminosidade natural
- Ruído e privacidade
- Zona comum do edifício (se aplicável)

Passo 3: Proposta e negociação

Quando encontrar o imóvel certo, faça uma proposta por escrito. A negociação é normal e esperada. Tenha em conta:

- O tempo que o imóvel está no mercado
- O estado do imóvel
- A motivação do vendedor
- Comparáveis na zona (preços de vendas recentes)

Passo 4: Promessa de compra e venda

O contrato-promessa é um documento que formaliza o acordo entre as partes. Deve incluir:

- Identificação completa das partes
- Descrição detalhada do imóvel
- Preço e condições de pagamento
- Prazo para a escritura
- Sinal (normalmente 10% a 20%)

Passo 5: Escritura e registo

A escritura pública é o ato final da compra. É feita no Notário ou no Conservador do Registo Predial. Após a escritura, o imóvel é registado em seu nome na Conservatória do Registo Predial.

4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Para o comprador:

- Cartao de cidadao ou passaporte
- Cartao de contribuinte (NIF)
- Comprovativo de IBAN
- Certidao de estado civil (se aplicavel)

Para o imovel (pedir ao vendedor):

- Certidao de registo predial (atualizada)
- Caderneta predial urbana
- Licenca de utilizacao
- Certificado energetico
- Planta do imovel (se disponivel)
- Fichas de instalacoes (agua, luz, gas)
- Ata de assembleia de condominios (em frações)

5. IMPOSTOS E CUSTOS

5.1 IMT - Imposto Municipal sobre Transacoes

O IMT e pago pelo comprador e varia consoante o tipo de imovel e o valor de compra:

- Habitação propria permanente: isento ate 92.407 euros
- Habitação secundaria: isento ate 82.500 euros
- Valores superiores: taxas progressivas ate 8%

5.2 Imposto do Selo

O Imposto do Selo e de 0,8% sobre o valor de compra e e pago pelo comprador.

5.3 Outros custos

- Escritura: 200 a 500 euros
- Registo predial: 150 a 250 euros
- Mediador: 3% a 5% do valor (pago pelo vendedor)
- Avaliador bancario: 200 a 400 euros

6. FINANCIAMENTO

6.1 Credito habitacao

A maioria dos bancos portugueses financia ate 80% do valor de aquisicao (ou 90% para jovens ate 35 anos em alguns casos). Os criterios de avaliacao incluem:

- Rendimento e estabilidade profissional
- Historico de credito (score na Central de Responsabilidades de Credito)
- Relacao prestacao/rendimento (taxa de esforco)
- Valor e localizacao do imovel

6.2 Documentos para o banco:

- Ultimos 3 recibos de vencimento
- Declaracao de IRS do ultimo ano
- Mapa de responsabilidades bancarias
- Comprovativo de situacao profissional

7. ERROS COMUNS A EVITAR

1. Nao definir um orcamento realista - Muitas pessoas comecam a procurar sem saber exatamente quanto podem gastar, perdendo tempo com imoveis fora do seu alcance.
2. Visitar imoveis sem pre-aprovacao - Encontrar o imovel dos sonhos e depois descobrir que o banco nao aprova o credito e devastador.
3. Ignorar custos adicionais - IMT, imposto do selo, escritura e obras podem somar mais de 15% ao valor do imovel.
4. Nao verificar o estado do imovel - Problemas estruturais, humidades e instalacoes antigas podem custar milhares de euros em reparacoes.
5. Assinar contrato-promessa sem ler - Este documento tem implicacoes legais serias. Leia tudo e esclareca duvidas antes de assinar.
6. Deixar-se levar pela emocao - A primeira impressao e importante, mas nao deve ser o unico criterio de decisao.
7. Nao negociar - Em Portugal, e normal e esperado que haja negociacao. Nao tenha vergonha de fazer uma proposta inicial mais baixa.
8. Esquecer a localizacao - Um imovel bonito numa zona menos boa pode ser um mau investimento a longo prazo.

8. CHECKLIST FINAL

Antes de comecar a procurar:

- [] Avaliar capacidade financeira

- ☐ Obter pre-aprovação bancária
- ☐ Definir prioridades e zona de pesquisa
- ☐ Poupar para entrada e custos extras

Durante a pesquisa:

- ☐ Visitar vários imóveis para comparar
- ☐ Verificar estado do imóvel com atenção
- ☐ Pesquisar preços na zona
- ☐ Confirmar documentos do imóvel

Na hora de comprar:

- ☐ Negociar o preço
- ☐ Rever contrato-promessa com atenção
- ☐ Confirmar financiamento aprovado
- ☐ Agendar escritura

Após a compra:

- ☐ Mudar contrato de luz, água e gás
- ☐ Atualizar morada nos serviços
- ☐ Fazer seguro da casa

PRECISA DE AJUDA?

O Procuracasa.pt pode ajudá-lo a encontrar o imóvel ideal sem perder tempo. Deixe-nos fazer a pesquisa por si!

Visite: www.procuracasa.pt
Email: procura.casa@hotmail.com
Instagram: [@procuracasa.pt](https://www.instagram.com/procuracasa.pt)