

WWW.ANISSALI.PT

GUIA ESSENCIAL PARA COMPRAR CASA

DO SONHO À "CHAVE NA MÃO"

Predimed Mediação Imobiliária, Lda. AMI 22503



ANISS ALI | Consultor Predimed PRIME

+351 930 652 268

CONHEÇA EM DETALHE AS ETAPAS DO PROCESSO PARA A COMPRA DE CASA

Comprar um imóvel é um processo emocionante que requer atenção em cada detalhe. De seguida, apresento as etapas essenciais para ajudar a compreender e caminhar com segurança por todo o processo:



1º Passo – Avaliação do Crédito Habitação

Se vai recorrer a crédito habitação, é fundamental conhecer as suas condições financeiras. Para isso, dispomos de um departamento credenciado pelo Banco de Portugal que analisará junto das instituições bancárias as melhores condições disponíveis para si.

Este serviço é gratuito e requer apenas o agendamento de uma reunião presencial ou online.

💡 Dica Importante: Obter a pré-aprovação do crédito é imprescindível para saber até que valor pode investir e qual será a prestação mensal. Isso permite avançar rapidamente quando encontrar o imóvel ideal, evitando perder oportunidades devido a outros interessados.

2º Passo - Seleção do Imóvel

Com as condições do crédito definidas, inicia-se a busca pelo imóvel ideal. A seleção é feita com base nos seus requisitos – localização, características e preço. Após a escolha, agendamos visitas aos imóveis de interesse.

Com o imóvel selecionado, avançamos para a negociação.



3º Passo - Intenção de Compra

Quando encontrar o imóvel certo, formalizamos uma intenção de compra dirigida ao proprietário.

Acompanho toda a negociação para garantir que o acordo atenda aos seus interesses e seja aceite pelo vendedor.

Com o acordo firmado, enviamos a documentação do imóvel ao banco. Após a aprovação condicionada, será agendada a avaliação do imóvel.

PROCESSO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O processo de avaliação imobiliária é uma etapa crucial na compra e venda de imóveis, especialmente quando envolve financiamento bancário. Este procedimento assegura que o valor atribuído ao imóvel é justo, realista e adequado ao mercado. Aqui está uma visão completa das etapas envolvidas:



1. Solicitação da Avaliação

- A avaliação é requisitada pela instituição financeira após a proposta de compra.
- O avaliador recebe a ordem com um prazo delimitado para concluir o relatório, que geralmente coincide com a validade da proposta de financiamento.

2. Recolha de Dados Comparativos

- O avaliador utiliza ferramentas como o MLS (Multiple Listing Service) ou bases de dados de mercado.
- São analisadas transações recentes (preferencialmente dos últimos 6 meses) de propriedades semelhantes localizadas na área direta do imóvel a avaliar.
- As características analisadas incluem:
 - Área total e útil.
 - Tipologia e estado de conservação.
 - Localização e proximidade de serviços.
 - Preço de venda final e datas de transação.

3. Visita ao Imóvel

- Inspeção Visual: O avaliador desloca-se ao local para inspecionar a propriedade.
- Durante a visita:
 - São verificadas as dimensões e a qualidade da construção.
 - Identificam-se características únicas, como acabamentos, comodidades (piscina, garagem) ou falhas estruturais.
 - São registadas observações sobre o estado do imóvel.
- Documentação Fotográfica: O avaliador tira fotografias do interior, exterior e zonas envolventes.
- Análise do Terreno: Se aplicável, são avaliados o tamanho, as características do terreno e o seu potencial de uso.



4. Método Comparativo de Avaliação

- Compara o imóvel com propriedades semelhantes vendidas recentemente na mesma área.
- São ajustados os valores conforme diferenças em tamanho, estado de conservação ou características específicas.

5. Elaboração do Relatório de Avaliação

- O avaliador prepara um documento detalhado que inclui:
 - Descrição do imóvel e características.
 - Dados do mercado imobiliário local.
 - Métodos aplicados e os respectivos cálculos.
 - Fotografias e mapas de localização.
 - Valor final estimado do imóvel.

6. Entrega do Relatório

- O relatório é enviado à instituição financeira para análise.
- Serve como base para determinar o valor do financiamento a ser aprovado, geralmente limitado a uma porcentagem (por exemplo, 80% do valor avaliado).

Considerações Importantes

- O valor avaliado pode ser inferior ao preço de compra, obrigando o comprador a ajustar o financiamento ou a entrada inicial.
- Em caso de divergências, é possível solicitar uma segunda avaliação, geralmente realizada por outro avaliador credenciado.
- As condições do mercado imobiliário e fatores externos (como infraestruturas futuras) também podem influenciar o valor estimado.

Este processo detalhado assegura que todas as partes envolvidas – comprador, vendedor e instituição financeira – têm uma visão transparente e fundamentada do valor real do imóvel.



💡 **Esta fase, entre a aprovação do crédito e a celebração do CPCV, é o momento ideal para começar a planear e personalizar o seu novo espaço.**

Nada melhor do que contar com o meu apoio como decorador de interiores para iniciar o seu projeto de decoração e organizar a compra de mobiliário a preços de fábrica – com soluções à sua medida: práticas, elegantes e personalizadas. Saiba mais em www.lisboaliving.pt

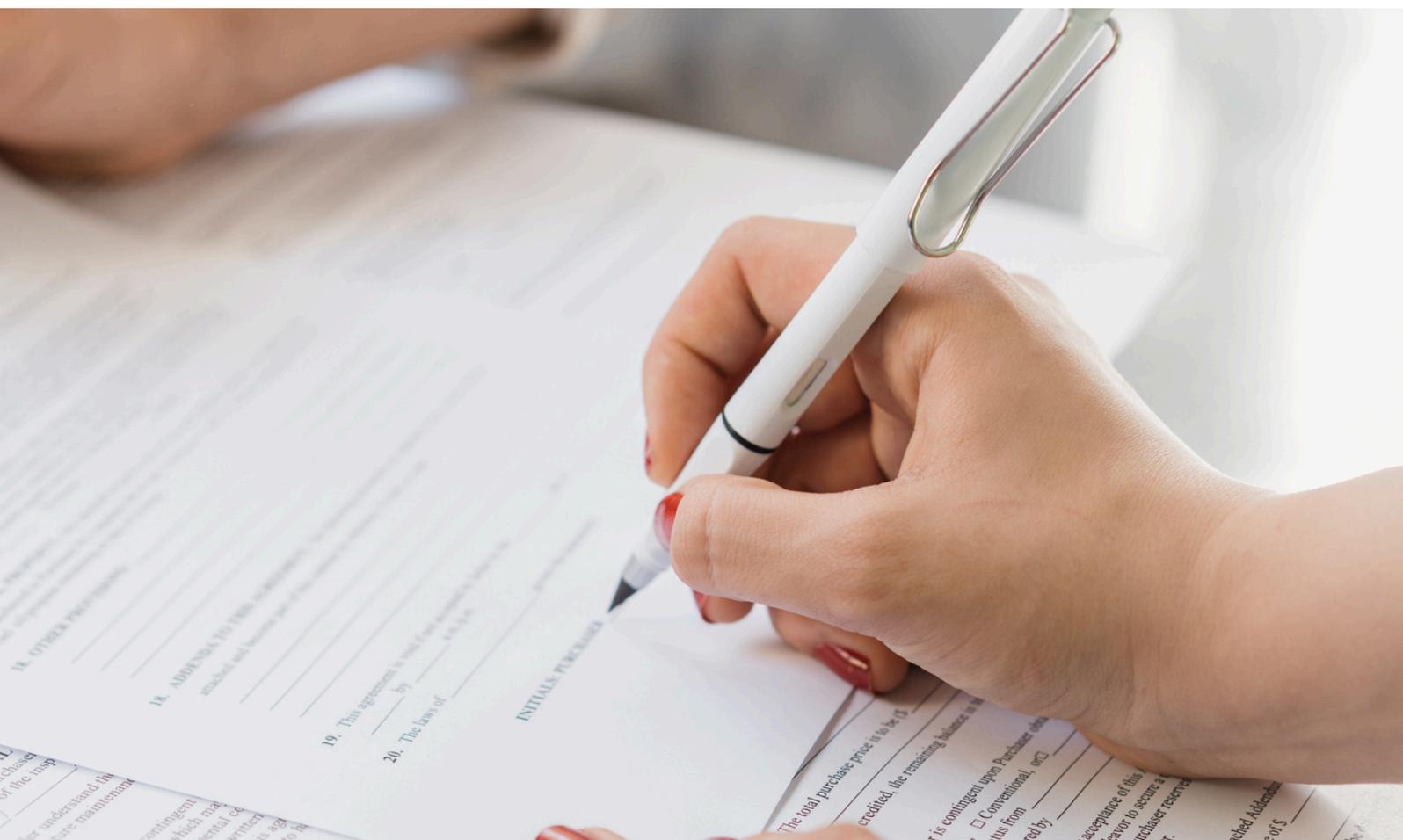
4º Passo – Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV)

Após a avaliação bancária, segue-se a assinatura do CPCV, documento que estabelece todas as condições de compra e venda, incluindo:

Identificação do comprador e vendedor;
Prazo máximo para escritura;
Cronograma de pagamentos;
Cláusulas de penalização em caso de incumprimento.

No momento da assinatura do CPCV, é habitual pagar um sinal (geralmente 10% do valor do imóvel, ou outro montante acordado). Este sinal oferece garantias legais para ambas as partes em caso de incumprimento.

💡 **Nota:** O CPCV só deve ser assinado após garantidas todas as condições necessárias, especialmente para o comprador.



5º Passo – Escritura Pública

A escritura pública é a etapa final do processo de compra, onde o imóvel passa oficialmente para o seu nome. Este procedimento pode ser realizado num Notário ou através do serviço "Casa Pronta". Durante a escritura, verifica-se toda a documentação e a transferência dos fundos.

Para quem reside no estrangeiro, é comum delegar poderes a um advogado que o represente legalmente, tratando de toda a documentação, assinatura de contratos e outros procedimentos. Após a escritura, realizam-se os registos definitivos na Conservatória do Registo Predial, oficializando o imóvel como sua propriedade.



INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Procedimentos Pós-Escritura

Após a aquisição de um imóvel para habitação própria permanente será necessário tratar de vários assuntos relacionados com a mudança de casa. Para ajudar nesta fase da sua vida, apresentamos uma série de passos que poderá precisar de dar.

Alteração do Domicílio Fiscal (15 dias)

Cidadão nacional:

- Através de leitor de cartões e respetivo PIN;
- Loja do Cidadão

Cidadão estrangeiro:

- Deslocar-se a um serviço de Finanças ou Loja do Cidadão.

Alteração da Titularidade na Matriz Predial (30 dias)

- Dirigir-se a um serviço de Finanças ou Loja do Cidadão para obter uma cópia atualizada da caderneta predial;
- Através do e-balcão, anexando uma cópia da escritura;
- Enviar um email ao serviço de Finanças competente com a escritura anexada.

Pedido de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

No caso do imóvel se destinar a habitação própria permanente, se pretender ou for elegível para solicitar a isenção do IMI, deverá efetuar o pedido no Serviço de Finanças da área da situação do prédio para o qual se solicita a isenção ou no Portal Eletrónico das Finanças. O pedido só pode ser realizado depois de a morada já estar alterada no Portal das Finanças e deve ser feito num **prazo máximo de 60 dias** após o título da aquisição. Para mais informações: <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/de/ajuda/DGCI/FAQEntregiSIMI.htm>

Como proceder:

- Deslocar-se a um serviço de Finanças ou Loja do Cidadão;
- Preencher o formulário disponível no site das Finanças.

Registrar a mudança no documento único automóvel (DUA)

Pode fazê-lo presencialmente num balcão de uma conservatória com o preenchimento do modelo único para registo automóvel. Tem um custo de 35€ e deve ser efetuado no prazo de 60 dias após a alteração de morada no CC. Pode também efetuar o pedido online no portal Automóvel Online (www.automovelonline.mj.pt). Nesta segunda opção, vai necessitar do leitor de cartões anteriormente referido e tem um custo de 29,80€.

Atualizar informações do seguro automóvel

Avise a sua seguradora que vai mudar de morada. Pode implicar custos, por exemplo, no caso de a nova morada se situar numa zona considerada de maior risco para a seguradora. Contacte-me se precisar de um gestor, onde pode concentrar todos os seus seguros.

 **Observação:** Este guia não dispensa a consulta da legislação vigente.

Notificar o banco

Deve avisar o seu banco ou quaisquer instituições financeiras com as quais mantenha uma relação, deslocando-se às mesmas com um comprovativo de morada.

Acesso a cuidados de saúde públicos na área de residência

Se quiser passar a recorrer à Unidade de Saúde na sua nova área de residência, deve deslocar-se à mesma para efetuar o registo. Vai necessitar de levar consigo Cartão de Cidadão (do qual consta o número de utente de saúde) e um comprovativo de morada.

Mobiliário e decoração para a sua nova casa *(recomendado após a assinatura do CPCV)*

Após a assinatura do CPCV, é o momento ideal para começar a planear o seu novo espaço. Quero oferecer-lhe condições especiais nos serviços de decoração de interiores e na compra de mobiliário a preços de fábrica. Transforme a sua nova casa num verdadeiro lar — com soluções personalizadas, cheias de bom gosto, conforto e funcionalidade.

Fornecimento de Água

Para celebrar um contrato de abastecimento de água para a nova casa, poderá fazê-lo presencialmente nos serviços municipalizados de água e saneamento, ou através do email indicado pelo município da área de residência. Os documentos normalmente exigidos são:

- Formulário (impresso próprio de cada concelho);
- Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte;
- Título de aquisição;
- Caderneta Predial Urbana atualizada;
- Número de identificação bancária (em caso de pagamento por débito direto). Em casas com contador instalado é obrigatório fornecer a leitura atual do mesmo. Normalmente não tem custos associados.

Fornecimento de Luz e Gás

Ao mudar-se para uma nova casa, precisará de escolher uma companhia fornecedora de energia para a sua residência. O melhor é pesquisar entre as companhias do mercado livre e fazer uma comparação entre as tarifas e serviços que mais se adaptem às suas necessidades.

Não será preciso trocar o contador de energia que tenha instalado. A cessação do contrato com o antigo operador é da responsabilidade do novo fornecedor.

Goldenergy

Partilho consigo o meu código amigo, que lhe dá desconto de 10€ por cada serviço (Luz 10€ + 10€ Gás) contratado na sua fatura. <https://amigo.goldenergy.pt/MGM2014344>

Transferir o pacote de telecomunicações (Tv-Net-Voz)

Por norma, os serviços de telecomunicações estão associados a uma morada, pelo que o pedido de alteração de residência implicará a celebração de um novo contrato e, por conseguinte, um novo período de fidelização. Esta nova fidelização pode não ser muito compensadora, pelo que o melhor é verificar primeiro quanto tempo falta para terminar o período de fidelização do pacote atual e quem sabe até mudar de operadora.

Simulador: <https://www.comparaja.pt/tv-net-voz/instituicoes>

Para outros serviço que necessite, eu estou aqui! 😊



CONTAGEM DECRESCENTE PARA A MUDANÇA

Aqui está uma checklist para ajudar a lembrar todos os detalhes

10 Semanas Antes da Mudança

- Se necessário, tire uns dias no trabalho para a mudança.
- Se tiver filhos, contacte a nova escola para a inscrição e transferência de processos.
- Tome providências para o cuidado de crianças e animais de estimação, se necessário.
- Devolva quaisquer itens pedidos emprestados e recupere itens que tenha emprestado.
- Se o fogão precisar de limpeza, é boa altura para o fazer.
- Se é você a empacotar, comece por itens fora de estação que não vai usar no futuro imediato.

6 a 8 Semanas Antes da Mudança

- Identifique itens grandes a ser doados para caridade ou levados para aterro.
- Identifique itens perigosos que exigem eliminação especial ou reciclagem. O website do seu município deverá conter detalhes sobre como eliminar em segurança ou reciclar certos itens.
- Se tiver filhos, certifique-se de que compreendem o que se vai passar e quando. Os mais pequenos podem reagir melhor com histórias sobre mudança ou atividades incluindo a ideia de mudança. Se possível, leve-os a visitar a nova casa.
- Contacte o seu médico, dentista e veterinário e obtenha cópias de todos os registos, e peça a transferência dos processos para os novos prestadores de cuidados de saúde.

4 a 6 Semanas Antes da Mudança

- Contacte os correios e assegure o reenvio da correspondência para a sua nova morada.
- Adquira caixas para a mudança e outro material, se necessário.
- Atualize ou transfira o seguro da casa, do automóvel e quaisquer outras apólices que possa ter.
- Atualize a informação de morada do seu cartão de utente de saúde.
- Providencie a atualização da sua carta de condução.
- Se a sua nova casa envolver acesso por elevador, reserve o elevador de carga.

2 a 3 Semanas Antes da Mudança

- Providencie todos os serviços essenciais como gás, eletricidade, água e Internet na nova casa.
- Refira a data em que os serviços na antiga casa vão ser desligados e, se possível, peça a transferência da sua conta para a nova morada.
- Forneça a sua nova informação à Autoridade Tributária.
- Transfira as assinaturas de quaisquer revistas.

GLOSSÁRIO DE COMPRA DE CASA

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA (CPCV)

É um documento escrito, assinado por quem promete vender (promitente vendedor) e quem promete comprar (promitente comprador), no qual ambas as partes se obrigam a celebrar um contrato definitivo, mediante os termos acordados, numa data futura.

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Contrato definitivo de venda ou aquisição de um imóvel.

SINAL

O sinal é uma quantia em dinheiro, ou equivalente, entregue por quem promete comprar (promitente comprador) a quem promete vender (promitente vendedor) no momento da celebração de CPCV.

AVALIAÇÃO

Processo em que um perito (avaliador) determina o valor de mercado do imóvel sobre o qual irá ser constituída hipoteca para garantia do empréstimo.

CONTRATO DE MÚTUO COM HIPOTECA

Contrato onde se estipula tudo o que se relaciona com o crédito habitação (o valor, a taxa de juro, os prazos de reembolso, as amortizações).

HIPOTECA

É a garantia que o proprietário apresenta como um compromisso da sua obrigação de reembolsar o empréstimo (crédito habitação).

DISTRATE

O distrate (de uma hipoteca) é um documento que o banco emite quando o crédito à habitação é totalmente pago e o credor declara que a hipoteca se extinguiu e que a dívida do crédito à habitação terminou.

FICHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA EUROPEIA (FINE)

Documento que o cliente bancário tem direito a receber aquando da simulação do empréstimo, tendo por base a informação por si prestada à instituição, e, posteriormente, aquando da comunicação da aprovação do contrato de crédito, refletindo as características do empréstimo efetivamente aprovado pela instituição.

PRAZO

O período de tempo abrangido pelo acordo de financiamento e as taxas de juro são fixadas em função do prazo escolhido.

Precisa de Vender para Comprar? Conte com o Melhor Serviço para Proprietários!

Se está a planear comprar um novo imóvel e precisa de vender a sua casa atual, tenho o serviço ideal para si! Como especialista no mercado imobiliário, ofereço uma estratégia personalizada para maximizar o valor da sua propriedade e agilizar a venda, permitindo-lhe avançar com segurança para a sua próxima aquisição.

Aproveite para me conhecer um pouco melhor e descubra todas as vantagens do meu serviço nas próximas duas páginas.

Vamos conversar e encontrar juntos a melhor solução para alcançar os seus objetivos?

