



CHECKLIST COMPLETA

12 Passos para Comprar Casa em Portugal

Do primeiro pensamento à escritura — o que precisa de saber, verificar e preparar em cada etapa do processo.

Comprar casa é provavelmente a decisão financeira mais significativa da sua vida. O processo tem mais etapas do que a maioria das pessoas imagina — e os erros mais comuns acontecem por falta de preparação, não por falta de intenção. Esta checklist foi construída com base na experiência real de acompanhamento de clientes no processo de compra. Cada caso tem especificidades que **só uma análise personalizada consegue identificar**. A análise e acompanhamento do processo de crédito habitação são **completamente gratuitos** — somos remunerados pelo banco, não pelo cliente.

1 PREPARAÇÃO FINANCEIRA

- ☐ **Calcule a sua capacidade de crédito**
Análise rendimentos, despesas e dívidas actuais. Calcule o seu DSTI antes de começar a procurar.
- ☐ **Avalie a poupança disponível**
O banco financia tipicamente até 90% do valor. Precisa de pelo menos 10-15% para entrada + custos.
⚠ Não esqueça os custos de transacção: IMT, Imposto do Selo, escritura e registos.
- ☐ **Verifique o seu historial de crédito**
Consulte o Banco de Portugal para ver se tem incidentes registados que possam dificultar a aprovação.

3 PROCESSO DE CRÉDITO

- ☐ **Compare propostas de vários bancos**
Não aceite a primeira proposta. O spread, as comissões e os seguros associados variam significativamente.
⚠ O seguro de vida não tem de ser do banco — pode poupar centenas de euros por ano.
- ☐ **Analise taxa fixa vs. variável**
Faça a simulação de stress (+2%) antes de decidir. Tem de conseguir pagar mesmo se as taxas subirem.
- ☐ **Obtenha aprovação prévia do crédito**
Só procure imóveis depois de ter uma aprovação prévia — poupa tempo e evita desilusões.

5 NEGOCIAÇÃO E CPCV

- ☐ **Negoceie o preço com fundamento**
Pesquise valores de mercado na zona. O preço de pedido raramente é o preço final.
- ☐ **Leia o CPCV com atenção**
Contrato Promessa de Compra e Venda. Confirme prazos, condições suspensivas e cláusulas de sinal em dobro.
⚠ Nunca assine um CPCV sem ter aprovação de crédito confirmada.

2 DEFINIÇÃO DO PERFIL

- ☐ **Defina o tipo de imóvel e localização**
Habitação própria permanente ou investimento? Novo ou usado? Urban ou interior? Cada escolha tem implicações fiscais diferentes.
- ☐ **Pesquise programas de apoio disponíveis**
IRS Jovem, habitação acessível, apoios municipais. No interior de Portugal há incentivos específicos que muitos desconhecem.
- ☐ **Estabeleça um valor máximo real**
Baseado na prestação máxima que suporta, não apenas no valor que o banco aprova.

4 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- ☐ **Verifique a situação registral**
Consulte a caderneta predial e a certidão de teor no registo predial. Confirme que não há ónus ou hipotecas.
- ☐ **Confirme licenças e certificados**
Licença de utilização, certificado energético, certificado de habitabilidade. Sem estes documentos a escritura não avança.
- ☐ **Avalie o estado de conservação**
Verifique estrutura, instalações eléctricas, canalização e cobertura. Inclua custos de obras na equação financeira.
⚠ Obras de reabilitação podem beneficiar de IVA reduzido (6%).

6 ESCRITURA E PÓS-COMPRA

- ☐ **Prepare a documentação para a escritura**
BI/CC, NIF, comprovativos de rendimento, aprovação de crédito, certidão de teor, caderneta predial actualizada.
- ☐ **Confirme os seguros obrigatórios**
Seguro de vida e seguro multirriscos habitação têm de estar activos na data da escritura. Compare antes de aceitar os do banco.
- ☐ **Actualize morada fiscal e serviços**
Portal das Finanças, Segurança Social, água, electricidade, gás, telecomunicações. Não esqueça o condomínio.

Precisa de ajuda em alguma destas etapas?

A Heritas acompanha-o do início ao fim — crédito, imobiliário e seguros num único advisor.

+351 966 591 837

geral@heritasadvisory.com

heritasadvisory.com