

Guia para o COMPRADOR



comprarcasa.

REDE IMOBILIÁRIA DA APEMIP

Guia para o Comprador

1. Comprar vs. Arrendar
2. Por que decidiu comprar?
3. Comprar através de uma agência imobiliária
4. À procura da casa ideal
5. Encargos
6. Documentação
7. Financiamento
8. Negociação



Este guia é propriedade da Rede ComprarCasa



COMPRAR VS ARRENDAR

Tem a certeza que quer comprar um imóvel? Avaliou a opção de arrendamento? Estas perguntas são, talvez, as primeiras que deveremos fazer antes de começar a procurar o nosso novo Lar.

ARRENDAR

PRÓS

- ▶ Se não gosta, é **mais** fácil mudar de casa.
- ▶ A manutenção do imóvel depende do proprietário.
- ▶ Não precisa de ter grandes poupanças.
- ▶ Pouca papelada, processo célere.
- ▶ Não tem de pagar condomínios ou similares.

CONTRAS

- ▶ Penalização financeira se sair de casa mais cedo. ◀
- ▶ Depende do proprietário para beneficiar e ter o seu Lar ao seu gosto. ◀
- ▶ Não há investimento; não há valorização. ◀
- ▶ A relação “legal” com o proprietário. ◀
- ▶ Depende do proprietário para tomar decisões. ◀

COMPRAR

PRÓS

- ▶ Possui um imóvel.
- ▶ O seu investimento valoriza ao longo do tempo.
- ▶ Pode colocá-lo a seu gosto; adaptá-lo.
- ▶ Tem peso no condomínio e a sua opinião tem valor.
- ▶ É o proprietário.

CONTRAS

- ▶ Decisão mais complicada e com mais variáveis. ◀
- ▶ Muita papelada para a concretização do negócio. ◀
- ▶ Precisa de ter poupança inicial. ◀
- ▶ Probabilidade de necessitar de fazer “pequenas” obras de beneficiação. ◀
- ▶ Todos os impostos associados ao imóvel serão da sua responsabilidade. ◀



PORQUE DECIDIU COMPRAR

Agora que avaliámos os prós e os contras de arrendar e de comprar, apercebeu-se, certamente, que a compra de uma casa é um dos investimentos mais importantes que fará na sua vida, por isso deve ter muito clara e transparente a decisão.

As razões que nos levarão a tomar esta decisão são múltiplas, pelo que é importante que tenhamos feito esta decisão com base nas nossas **reais necessidades**: "*Precisamos de uma casa maior*" "*Mudei de emprego e necessito de viver noutra localidade*", "*Quero tornar-me independente*".



Recomendamos que **faça uma lista** do que quer e do que está à procura o que lhe irá ajudar a definir a sua pesquisa e realmente focar-se no que espera encontrar.

Assim que estivermos esclarecidos sobre as necessidades que nos levam a comprar uma casa, iniciaremos a pesquisa, definindo características básicas que temos de ter, preços e área em que nos queremos focar.

Se decidir seguir este caminho sozinho, o processo normal de compra começará pela Internet, visitando a ampla oferta imobiliária disponível nos portais imobiliários.

Mas lembre-se que um bom **Agente Imobiliário** é um especialista na sua zona, conhece o mercado local, sabe quais as casas que estão à venda na área e conhece as características e serviços da sua localidade melhor que qualquer outra pessoa.

Visitando a sua **Agência ComprarCasa** local,
a procura por uma casa será muito mais fácil para si.



COMPRAR ATRAVÉS DE UMA AGÊNCIA IMOBILIÁRIA ENCONTRE UM BOM AGENTE IMOBILIÁRIO

Os profissionais imobiliários são os que conhecem melhor o mercado e dar-lhe-ão toda a ajuda necessária em termos de papéis e burocracia.

Mas, atenção!

Nem todas as agências imobiliárias são iguais.
Confie sempre numa agência que lhe garanta:

- ☑ Seleção correta da propriedade com base nos seus critérios de pesquisa.
- ☑ Um Seguro de Responsabilidade Civil e/ou Caução.
- ☑ Que trabalha inserida numa Rede Imobiliária e/ou numa MLS.
- ☑ Que visitará o imóvel consigo as vezes que considere necessárias.
- ☑ A informação dos encargos totais do processo de aquisição e do imóvel.
- ☑ A ajuda no financiamento, de forma direta ou que lhe apresente quem o possa fazer.
- ☑ O acompanhamento completo durante todo o processo de compra.
- ☑ A assinatura da Escritura Pública perante notário.

As **Agências ComprarCasa** satisfazem todos estes requisitos e asseguram-lhe a tranquilidade necessária para a compra da sua nova casa.



À PROCURA DA CASA IDEAL



*Está decidido, quer comprar uma casa.
Mas por onde deverá começar a procurá-la?*

É muito importante que tenha devidamente esclarecidas as condições que lhe são básicas na sua futura casa: terraço, garagem, virado a sul, piso interior, etc.

Não se esqueça de dar uma boa olhadela na zona e nos serviços básicos de que precisa: escolas, zona central, boas vias de comunicação, etc

Enuncie todos os requisitos básicos que identificou e inicie a pesquisa.

Pode dar um passeio pela zona que procura, consultar os diferentes portais da internet e, claro, visitar o **agente ComprarCasa** da zona.

Assim que encontrar um imóvel que lhe chame a atenção, marque uma visita. Antes desta, resolva com o proprietário ou com o agente imobiliário quaisquer questões ou dúvidas que possa ter e analise se satisfaz os requisitos da sua lista de desejos.

*O importante é equilibrar a ideia de LAR
e fazer um bom investimento.*



ENCARGOS I

Poderão variar dependendo do preço do imóvel. É importante ter em mente que terá de suportar os seguintes encargos/despesas:

NOTÁRIO Taxas e honorários cobrados pelo notário pela sua intervenção na preparação e assinatura das escrituras de venda e, eventual, empréstimo hipotecário. As taxas notariais variam de acordo com as Tabelas aprovadas por legislação específica para o efeito.

REGISTO Taxas e honorários cobrados pela Conservatória de Registo Predial para o registo da compra e, eventual, hipoteca do imóvel. Os valores das taxas de inscrição são também variáveis de acordo com as Tabelas aprovadas por legislação específica para o efeito.

SOLICITADOR O gestor administrativo cumpre as formalidades necessárias dentro dos prazos legais para efetuar as liquidações de despesas e impostos da venda (normalmente também da hipoteca), e para garantir o registo do mesmo. Também tratam de cancelar encargos anteriores, se existirem.

Sendo profissionais liberais, os seus honorários não estão regulados e poderão variar. É normal que seja prestada uma disponibilização de fundos ao solicitador que, em seguida, se confirmará com os documentos comprovativos adequados.

AVALIAÇÃO O seu objetivo é determinar o valor do imóvel sujeito à hipoteca. A avaliação é obrigatória e tem que ser realizada por uma entidade inscrita e registada na CMVM com poderes para o ato. Trata-se de um encargo prévio à assinatura da escritura, uma vez que é necessário para o estudo da operação. O montante desta despesa depende de cada empresa de avaliação e é pago pelo mutuário do empréstimo (comprador).

O cliente recebe do avaliador o original do relatório de avaliação.



ENCARGOS II

SEGUROS É obrigatório que o proprietário assuma um seguro do imóvel que cubra, no mínimo, o risco de incêndio. Recomenda-se ainda outras formas de seguro que garantam a devolução do mesmo contra imprevistos, tais como seguros de habitação, seguros de vida ou invalidez e proteção dos pagamentos. Estes últimos seguros são recomendados para assegurar as contingências diversas.

IVA *Imposto sobre o Valor Acrescentado*

À Taxa normal. Esta variará de acordo com o local onde se está a concretizar o negócio.

IMT *Imposto sobre Transmissão Onerosa de Imóveis*

Suportado por quem está a adquirir o imóvel. Varia consoante Tabelas aprovadas por legislação específica para o efeito.

Imposto de Selo

Imposto a assumir pelo comprador. A taxa respetiva varia consoante seja sobre a compra e venda ou sobre a hipoteca.

Na **Agência ComprarCasa** informamos-lhe exatamente das despesas que corresponderão ao seu caso concreto.



DOCUMENTAÇÃO

Encontrou o seu LAR e o proprietário aceitou a sua proposta.

Parabéns!

É hora de começar a tratar da “papelada”, tarefa que pode ser um pouco árdua. Se confiou num agente imobiliário, não terá problemas. Este ficará encarregue de tomar as providências necessárias. Mas, se, por outro lado, decidiu seguir este caminho sozinho, considere alguns documentos básicos:



Contrato de Promessa de Compra e Venda:

É o documento pelo qual se compromete a comprar a casa. Se não cumprir, perderá o sinal que deu por ele e que normalmente varia entre 5% e 10% do valor da propriedade. Se, pelo contrário, for o vendedor que não o cumpra, devolver-lhe-á o dobro do sinal.



Documentos de registo:

Para poder confirmar que o imóvel consta na Conservatória de Registo Predial e que o proprietário é o real detentor do mesmo. Poderá também verificar se o imóvel está livre de ónus ou quem deterá interesses sobre o mesmo.



Outros documentos:

É obrigatório apresentar o Certificado de Eficiência Energética em vigor e Licença de Utilização.

A Agência COMPRARCASA poderá informá-lo de outros documentos que sejam necessários dependendo da localização do imóvel.



Escrita pública de venda, na qual devem constar:

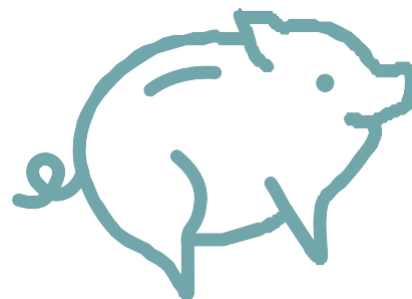
- ▶ *Título da propriedade*
- ▶ *Descrição do imóvel*
- ▶ *Data de entrega do imóvel*
- ▶ *Preço*
- ▶ *Método de pagamento*



FINANCIAMENTO

Se já se decidiu sobre o imóvel, é possível que possa necessitar de financiamento, ainda para mais se for a sua primeira casa.

O Empréstimo Hipotecário é um produto financeiro normalmente oferecido pelas Instituições Financeiras que lhe permite receber uma determinada quantia de dinheiro destinada à compra de um imóvel e que tem a garantia especial deste último, além da sua garantia pessoal no cumprimento das suas obrigações. E isto, em troca do compromisso de reembolsar o empréstimo concedido, juntamente com os juros gerados, através de prestações periódicas.



NEGOCIAÇÃO

Já a encontrou, é a sua casa ideal, é o seu LAR! Está na hora de negociar com o dono! Pode fazê-lo sozinho?

Conseguirá que o proprietário aceite as condições que vai propor ou até mesmo uma redução do preço final?

A negociação é talvez um dos passos mais críticos no processo de compra e venda. Um bom agente imobiliário poderá cuidar da negociação, aceitando os seus pedidos e alcançando um preço de mercado real para a casa em que está interessado. Um profissional sabe como abordar posições entre partes com interesses opostos.

As Agências ComprarCasa recebem formação específica em negociação para defender os interesses dos seus clientes.



parabéns

JÁ TEM O SEU LAR

Agora tudo o que tem a fazer é pensar em alguns detalhes, como fazer a mudança, ou obras de reabilitação que queira realizar. Se está a pensar fazer alterações ao imóvel, agora que está vazio, é o momento ideal para as levar a cabo.



Aproveite a sua nova casa!



Av. Eng. Duarte Pacheco | Amoreiras | Torre 1
14º Andar | 1070-101 Lisboa

comprarcasa@comprarcasa.pt

213 850 165

www.comprarcasa.pt