

O MAPA DO TESOURO



Comprar casa em Portugal

O caminho, passo a passo, do primeiro plano até à entrega das chaves.



Para quem mora em Portugal ou está a comprar a partir de outro país.

O mapa organiza oito decisões. Cada etapa prepara a próxima, para que a escolha do imóvel faça sentido para o seu orçamento e objetivo.

01



ETAPA 01 / 08

Defina a direção

Antes da procura, decida o que a casa precisa resolver para si.

1

Objetivo

Vai morar, ter uma segunda casa ou comprar para arrendar? O destino do imóvel influencia os filtros, o crédito e os impostos.

2

Zonas e prazo

Anote até três zonas, deslocações essenciais, dimensão mínima e data prevista para comprar. Separe requisitos de preferências.

3

Custo total

Some preço, entrada, IMT, Imposto do Selo, formalização e registos. Depois reserve margem para mudança, obras e imprevistos.

MARCO DESTA ETAPA

Uma faixa de preço total e uma lista curta de prioridades.

A SEGUIR → Com este limite definido, prepare o NIF e teste o financiamento.

Fonte oficial: AT - Compra da casa; Banco de Portugal



ETAPA 02 / 08

Prepare a base financeira

O financiamento deve orientar a busca, antes de se comprometer com um imóvel.

1

NIF e identificação

Todos os compradores precisam de NIF. Um cidadão estrangeiro pode pedi-lo mesmo sendo não residente. [1]

2

Viabilidade bancária

Compare simulações e a FINE; peça análise dos rendimentos, despesas, entrada e condições propostas. Uma simulação não é aprovação final. [2]

3

Margem de segurança

O banco avalia o imóvel e a solvabilidade. O valor financiável pode ser calculado sobre o menor entre preço e avaliação. [2]

MARCO DESTA ETAPA

Saber quanto pode investir sem depender de uma aprovação presumida.

A SEGUIR → Agora a procura pode começar com critérios reais.



ETAPA 03 / 08

Procure com critério

A melhor opção é a que funciona no dia a dia e respeita o plano financeiro.

1

Faça uma seleção curta

Compare localização, transportes, serviços, exposição solar, estado do prédio, condomínio e custos de manutenção.

2

Visite com método

Veja o imóvel presencialmente ou peça vídeo e visita acompanhada. Confirme medidas, ruído, luz e eventuais obras necessárias.

3

Registe as decisões

Para cada casa, anote três pontos fortes, três riscos e o custo total estimado. Isso evita decidir só pelas fotografias.

MARCO DESTA ETAPA

Ter dois ou três imóveis que mereçam verificação documental.

A SEGUIR → Antes da proposta, confirme o que está a ser vendido.

ETAPA 04 / 08

Confirme os documentos

A análise jurídica do imóvel vem antes de entregar um sinal.

1

Titularidade e encargos

Peça a certidão permanente predial. Ela revela registos em vigor e pendentes, incluindo hipotecas e outras situações jurídicas. [3]

2

Dados do imóvel

Compare caderneta predial, áreas, fração e descrição do registo. Verifique certificado energético e documentação urbanística aplicável. [4]

3

Condomínio e contexto

Num apartamento, peça a declaração de encargos e confirme quotas, obras previstas e regras do prédio. Valide dúvidas com advogado ou solicitador.

MARCO DESTA ETAPA

A informação essencial está coerente e os pontos pendentes têm solução.

A SEGUIR → Só então negocie o preço e os prazos.

Fonte oficial: Justiça - Registo Predial; gov.pt - Compra e venda

ETAPA 05 / 08

Negocie e proteja o acordo

Uma proposta clara evita conflitos quando o negócio avança.

1

Proposta escrita

Indique preço, forma de pagamento, prazo da escritura, bens incluídos e condições importantes para ambas as partes.

2

CPCV

O contrato-promessa é comum, mas não obrigatório. Deve identificar as partes, o imóvel, o preço, o sinal, o prazo e os encargos. [4]

3

Cláusulas essenciais

Se depender de crédito, discuta uma condição de financiamento, prazo para avaliação e consequências de recusa. Peça revisão jurídica antes de assinar.

MARCO DESTA ETAPA

Um acordo assinado com riscos, sinal e calendário compreendidos.

A SEGUIR → Com o CPCV seguro, conclua a avaliação e os preparativos da escritura.



ETAPA 06 / 08

Feche crédito e impostos

Nesta etapa, o valor final da compra fica definido.

1

Confirmação do banco

A avaliação, a análise de solvabilidade e a FINE definitiva confirmam as condições de crédito. Compare custo total, seguros e comissões. [2]

2

IMT e selo

Antes do ato, confirme o IMT aplicável e liquide os impostos. Na aquisição, o selo é em regra 0,8% sobre a base do IMT; o crédito pode ter selo adicional. [5]

3

Atenção a não residentes

Desde 2026, pode aplicar-se IMT de 7,5% à compra de habitação por não residentes, com exceções legais. Confirme o enquadramento fiscal concreto. [6]

MARCO DESTA ETAPA

Financiamento confirmado e fundos disponíveis para impostos e restantes custos.

A SEGUIR → Marque a assinatura e confirme todos os documentos.

Fonte oficial: AT - Compra da casa; CIMT, art. 17.º

ETAPA 07 / 08

Assine e receba as chaves

O ato final formaliza a compra e o registo protege a titularidade.

1

Antes da assinatura

Confirme identificação, certidões, pagamentos, ausência ou cancelamento de ónus e a data de entrega do imóvel.

2

Escritura ou ato equivalente

A compra pode ser formalizada, por exemplo, no Casa Pronta, que reúne atos de aquisição e registo. [7]

3

Entrega

Faça vistoria final, registre leituras dos contadores, receba chaves, comandos, manuais e comprovativos do negócio.

MARCO DESTA ETAPA

Contrato formalizado, registo promovido e imóvel entregue.

A SEGUIR → Faltam as tarefas práticas para começar bem como proprietário.

Fonte oficial: Justiça - Balcão Casa Pronta; Registo Predial

ETAPA 08 / 08

Cuide do depois

O tesouro é poder usar a casa com tranquilidade.

1

Organize os comprovativos

Guarde contrato, registo, documentos do crédito, faturas de despesas e referências do condomínio em pasta digital.

2

Atualize serviços

Trate de água, energia, internet, seguros e morada fiscal quando aplicável. Confirme IMI anual e eventual isenção. [8]

3

Planeie o próximo passo

Se pretende morar em Portugal, trate de vistos e residência num processo próprio: a compra de casa, por si só, não substitui autorização de residência.

MARCO DESTA ETAPA

A casa está operacional e os prazos seguintes estão no calendário.

A SEGUIR → Use o checklist final para rever todo o percurso.

Fonte oficial: gov.pt - Mudar de casa; vistos e autorizações

ANTES DE DIZER “SIM”

O seu checklist de compra

- ☐ **01** Objetivo, zonas e prazo definidos
- ☐ **02** Orçamento inclui impostos e despesas
- ☐ **03** NIF de todos os compradores
- ☐ **04** Crédito e entrada avaliados, se aplicável
- ☐ **05** Imóvel visitado e custos recorrentes vistos
- ☐ **06** Certidão, caderneta e áreas conferidas
- ☐ **07** Condomínio e documentação analisados
- ☐ **08** Proposta, CPCV e sinal revistos
- ☐ **09** IMT, selo e escritura preparados
- ☐ **10** Registo, entrega e serviços organizados

Dica: guarde este PDF e marque cada etapa à medida que avança.

O PRÓXIMO PASSO

Vamos desenhar o seu percurso?

Responda à mensagem que trouxe este guia com objetivo, zona e orçamento. Assim consigo indicar o primeiro passo mais útil para o seu caso.

Felipe Neves · Consultor imobiliário
Lisboa, Margem Sul e região

FONTES OFICIAIS / CONSULTADAS EM SETEMBRO DE 2026

- 1 gov.pt · Pedir NIF
- 2 Banco de Portugal · Avaliação e FINE
- 3 Justiça · Certidão predial
- 4 gov.pt · Guia de compra e venda
- 5 AT · Compra da casa: IMT e selo
- 6 AT · Código do IMT, artigo 17.º
- 7 Justiça · Balcão Casa Pronta
- 8 gov.pt · Mudar de casa

Guia informativo. Taxas, crédito, isenções, documentos e prazos dependem do comprador e do imóvel; confirme as condições em vigor antes de assinar.