

**ALQUIMIA**

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA · KW LEAD

GUIA DO COMPRADOR

# Os Custos **Reais** de Comprar Casa

Para além do preço do imóvel, há um conjunto de custos que convém conhecer antes — para não haver surpresas no dia da escritura.

**Equipa Alquimia**

Cascais · Oeiras · Lisboa · Amadora · Almada

O preço do imóvel **não** é o que vai pagar. Há impostos e encargos por cima — e quem não os contar, fica curto no fim.

A regra prática: prepare-se para **somar cerca de 6% a 10% ao preço** em custos de aquisição (varia com o valor, a finalidade — habitação própria ou não — e se há crédito). Abaixo, peça a peça.

## As **peças** do custo

CUSTO	O QUE É	QUANTO (INDICATIVO)
IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões. Taxa progressiva; mais baixa em habitação própria permanente.	0% – 7,5%
Imposto de Selo (compra)	Sobre o valor da escritura.	0,8%
Imposto de Selo (crédito)	Sobre o valor do empréstimo (prazo > 5 anos).	0,6%
Escritura + Registo	Notário/Casa Pronta + registo predial.	~€500 – 900
Avaliação bancária	Exigida pelo banco para o crédito.	~€200 – 300
Comissões bancárias	Dossier/abertura do crédito (variável por banco).	~€0 – 600
Solicitador / advogado	Opcional, mas recomendado para due diligence.	variável

**Boa notícia:** em **habitação própria e permanente**, o IMT tem isenção/taxa reduzida em escalões mais baixos — e há benefícios para jovens. A sua consultora ajuda a estimar o número certo para o *seu* caso.

## Quanto custa, na prática

Apartamento a 300.000 €, habitação própria permanente, com crédito de 240.000 € (80%).  
Valores arredondados e indicativos:

ITEM	VALOR
IMT (HPP, ~€300k)	~€4.500
Imposto de Selo (compra, 0,8%)	€2.400
Imposto de Selo (crédito, 0,6%)	€1.440
Escritura + registo	~€700
Avaliação + comissões banco	~€600
<b>Custos de aquisição (além do preço)</b>	<b>~€9.640</b>

A que se soma a **entrada** (o capital próprio, tipicamente 10%+ do preço). Planear isto cedo evita o pior cenário: encontrar a casa certa e perceber tarde que faltam alguns milhares.

### Quer o número certo para o seu caso?

Numa **reunião de análise** de 30 min, estimamos consigo o custo total — preço, impostos e crédito — antes de começar a visitar.

Equipa Alquimia · [alquimiarealestate.pt](https://alquimiarealestate.pt) · [alquimia@kwportugal.pt](mailto:alquimia@kwportugal.pt)

KW LEAD | AMI: 12518

Agent Centric – Mediação Imobiliária Lda.

Cada Market Center da Keller Williams é de propriedade e gestão independente.

Valores indicativos para 2026, sem carácter vinculativo. Não dispensa aconselhamento fiscal e financeiro específico; confirme as taxas e isenções aplicáveis ao seu caso.