

EQUIPA ALQUIMIA

KW LEAD · AMI 12518

PARA COMPRADORES

Guia do Comprador: comprar casa **sem** **surpresas**

O que validar antes do CPCV, como negociar com critério, e o que muda quando tem quem o represente.

Equipa Alquimia

KW LEAD · alquimiarealestate.pt

ÍNDICE

O que vai encontrar

1. Antes de procurar: definir o essencial	03
2. O que validar antes do CPCV	04
3. CPCV e escritura: o processo	05
4. Negociar com critério	06
5. Porquê ter representação	07
6. Próximos passos	08

Antes de procurar: definir o essencial

A melhor compra começa antes da primeira visita. Definir o essencial evita perder tempo — e apaixonar-se por algo fora do alcance.

- 01 Orçamento real.** Além do preço, contar com IMT, Imposto do Selo, registo e despesas de escritura.
- 02 Pré-aprovação de crédito.** Saber quanto o banco financia dá poder negocial e evita surpresas.
- 03 Critérios inegociáveis.** Distinguir o que é essencial do que é desejável — zona, tipologia, estado.

Dica: um comprador com financiamento pré-aprovado e critérios claros decide mais depressa — e isso vale numa negociação.

O que validar antes do CPCV

O imóvel pode ser perfeito e, ainda assim, trazer problemas. Antes de assinar o contrato-promessa, confirme:

- 01 Documentação.** Caderneta predial, registo predial, licença de utilização e certificado energético.

- 02 Encargos e ónus.** Hipotecas, penhoras ou dívidas associadas ao imóvel.

- 03 Legalização.** Áreas e obras conformes com o que está registado — sem alterações por legalizar.

- 04 Condomínio.** Quotas em dia, dívidas e obras aprovadas, quando aplicável.

Atenção: validar isto depois de assinar pode custar caro. Antes, é uma verificação; depois, é um problema.

CPCV e escritura: o processo

O contrato-promessa (CPCV)

O CPCV formaliza o compromisso de comprar e vender. Define preço, prazos e o **sinal** (entregue pelo comprador). Protege ambas as partes — desde que o que importa tenha sido validado antes.

A escritura

É o ato final que transfere a propriedade, normalmente no notário ou via Casa Pronta. No momento da escritura, o remanescente do preço é pago e o imóvel passa a ser seu.

Prazos: entre CPCV e escritura há um período para tratar do crédito e da documentação. Defini-lo bem evita pressões de última hora.

Negociar com critério

Negociar não é só "pedir mais barato". É decidir com informação:

- | | | |
|-----------|------------------------------|---|
| 01 | Preço com dados. | Comparar com vendas reais da zona, não com o que outros anúncios pedem. |
| 02 | Mais do que o valor. | Prazos, condições, o que fica no imóvel — tudo é negociável. |
| 03 | Saber quando avançar. | Um bom imóvel ao preço certo não espera; reconhecer isso evita perder a oportunidade. |

Porquê ter representação

Num negócio, cada lado precisa de quem defenda o seu interesse. Como comprador, ter representação significa:

- | | | |
|-----------|------------------------------------|--|
| 01 | Um lado só: o seu. | Alguém focado no seu interesse, não no da venda. |
| 02 | Acesso a mais imóveis. | Uma rede partilhada como a KW dá acesso a muito mais oferta — incluindo oportunidades antes do mercado aberto. |
| 03 | Validação e acompanhamento. | Da pré-validação à escritura, sem surpresas. |

Bom saber: na compra, o acompanhamento por uma consultora da Equipa Alquimia foca-se em proteger a sua decisão.

PRÓXIMOS PASSOS

Encontrar (e validar) a casa certa

Se está à procura, ajudamo-lo a encontrar opções alinhadas com os seus critérios — e a validar cada uma antes de avançar, para comprar sem surpresas.

Procurar com quem está do seu lado

Fale com a **Equipa Alquimia** — sem compromisso.

alquimia@kwportugal.pt · +351 930 643 331 · alquimiarealestate.pt

KW LEAD | AMI: 12518

Agent Centric – Mediação Imobiliária Lda.

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

Zonas: Cascais · Oeiras · Amadora · Lisboa · Almada · @alquimia_re