

EQUIPA ALQUIMIA

PARA QUEM VAI COMPRAR CASA

Guia do Comprador

Comprar casa sem surpresas.

Alquimia

KW LEAD · ALQUIMIAREALESTATE.PT · @ALQUIMIA_RE

ANTES DE COMEÇAR

A REGRA DE OURO

Comprar uma casa não é só fechar um negócio. É decidir com informação — no tempo certo.

A casa certa ao preço certo não espera. Mas avançar sem preparação custa caro: visitar acima do orçamento, apaixonar-se por um imóvel com problemas escondidos, ou assinar antes de validar o essencial.

Este guia segue o caminho de uma compra bem feita, em cinco fases — do critério à escritura. Em cada uma, mostramos o que decidir, o que validar, e onde o acompanhamento de quem o representa faz a diferença.

Cada lado precisa de quem o defenda. Quando nos acompanha como comprador, trabalhamos para si — não para a venda.



01

A Bússola

Definir o essencial antes de procurar. A melhor compra começa antes da primeira visita.

01 Orçamento real — além do preço: IMT, Selo, registo e escritura.

02 Pré-aprovação — saber quanto o banco financia dá poder negocial.

03 Critérios — distinguir o inegociável do desejável.

02

O Raio-X

O que validar antes do CPCV. O imóvel pode ser perfeito à vista e, ainda assim, trazer problemas. Antes de assinar, confirme o que não se vê nas fotos:

- **Documentação** — caderneta, registo predial, licença de utilização, certificado energético.
- **Encargos e ónus** — hipotecas, penhoras ou dívidas associadas ao imóvel.
- **Legalização** — áreas e obras conformes com o que está registado.
- **Condomínio** — quotas em dia, dívidas e obras aprovadas.

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

03

A Proposta

Negociar com critério e dados. A proposta certa não é a mais alta nem a mais baixa — é a que tem dados a sustentá-la.

01 Preço com dados — comparar com vendas reais da zona, não com anúncios.

02 Mais que o valor — prazos, condições e o que fica no imóvel.

03 Proteger o crédito — condição de financiamento protege o sinal.





04

O Fecho

Do CPCV à escritura, sem surpresas.

O **CPCV** (contrato-promessa) formaliza o compromisso e define preço, prazos e o sinal. A **escritura** é o ato final que transfere a propriedade — paga-se o remanescente e a casa passa a ser sua.

Prazos. Entre o CPCV e a escritura há tempo para tratar do crédito e da documentação. Definir-lo bem evita pressões de última hora. Lembre-se da isenção de IMI para habitação própria — pedida nas Finanças até 60 dias após a compra.



05

A Vantagem

Ter quem o represente. Num negócio, cada lado precisa de quem defenda o seu interesse.

- **Um lado só: o seu** — focado no seu interesse, não no da venda.
- **Acesso a mais imóveis** — a rede KW dá acesso a muito mais oferta.
- **Validação e acompanhamento** — da pré-validação à escritura.



MAIS IMÓVEIS AO SEU ALCANCE

A força da rede KW LEAD

Fazemos parte da **KW LEAD** — uma das maiores redes imobiliárias do mundo. Para quem procura, isso significa **aceder a muito mais oferta do que a que está nos portais**.



Imóveis em partilha

As angariações de centenas de consultoras da rede, partilhadas 50/50.



Antes do mercado aberto

Oportunidades e empreendimentos antes de chegarem aos portais.



Pesquisa por si

Cruzamos os seus critérios com toda a oferta — e dizemos o que não serve.



Crédito facilitado

Intermediação Lead Kash para acelerar a sua aprovação.

termos a conhecer

CPCV

Contrato-Promessa de Compra e Venda. Formaliza o compromisso, define preço, prazos e o sinal.

Sinal

Quantia entregue na assinatura do CPCV como garantia. Conta para o preço final.

IMT

Imposto Municipal sobre Transmissões. Pago pelo comprador antes da escritura.

Imposto do Selo

Imposto sobre a transmissão do imóvel (0,8%), pago antes da escritura.

Escritura / DPA

Ato final que transfere a propriedade (notário ou Casa Pronta).

Caderneta predial

Documento das Finanças: artigo matricial, áreas e valor patrimonial.

Certidão do registo predial

Mostra quem é o dono e que ónus (hipotecas, penhoras) recaem sobre o imóvel.

Ónus / encargos

Direitos de terceiros (hipoteca, penhora) que podem acompanhar a propriedade.



QUEM O REPRESENTA

Equipa Alquimia

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
ESTRATÉGICA · KW LEAD

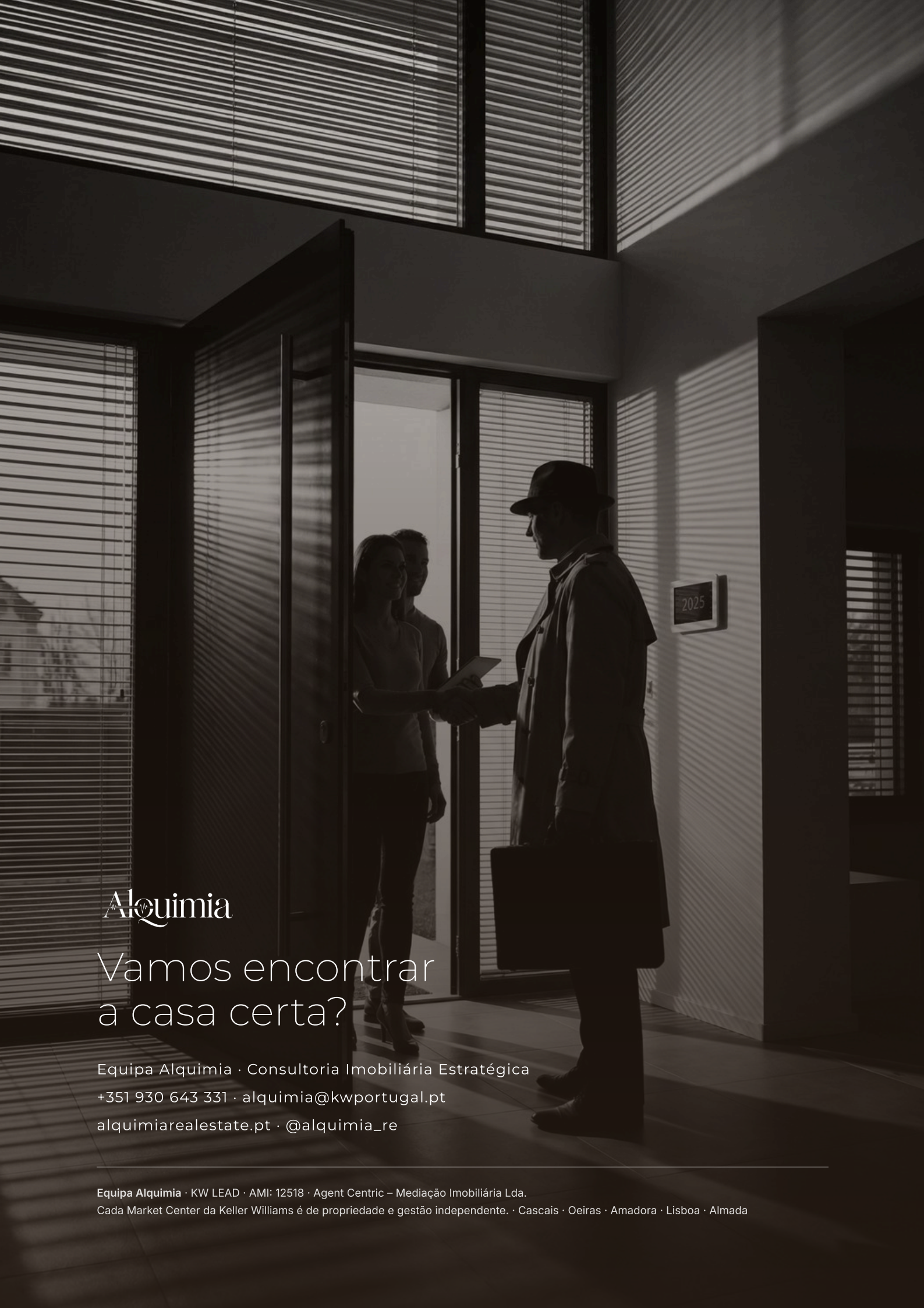
Comprar casa é uma das decisões mais importantes da sua vida — e merece uma equipa inteiramente do seu lado. É isso que fazemos: **representamos quem compra**, defendemos o seu interesse e garantimos que cada passo é dado com informação.

Especialistas no mercado de **Cascais, Oeiras e Grande Lisboa**, combinamos análise de dados rigorosa com um acompanhamento próximo — da definição de critérios à escritura. Sem *dual agency*: trabalhamos só para si.

Vamos conversar? A primeira conversa é sempre sem compromisso — só para perceber o que procura.

+351 930 643 331

alquimia@kwportugal.pt · @alquimia_re



Alquimia

Vamos encontrar
a casa certa?

Equipa Alquimia · Consultoria Imobiliária Estratégica

+351 930 643 331 · alquimia@kwportugal.pt

alquimiarealestate.pt · [@alquimia_re](https://www.instagram.com/alquimia_re)

Equipa Alquimia · KW LEAD · AMI: 12518 · Agent Centric – Mediação Imobiliária Lda.

Cada Market Center da Keller Williams é de propriedade e gestão independente. · Cascais · Oeiras · Amadora · Lisboa · Almada