CASA: COMPRA E ARRENDAMENTO

MÓDULO 4

“Quem não sabe o que paga, paga o que não deve.”

DO QUE VAMOS FALAR HOJE

- Direitos na compra e venda de habitação
- Contrato-promessa, escritura e deveres de informação
- O crédito à habitação
- Garantias e responsabilidade por defeitos do imóvel
- Contrato de arrendamento, renda, caução e atualização de valores;
- Direitos e deveres das partes, cessação do contrato e resolução de conflitos.

A Carla e o Paulo vão casar.

Recebem 2 400 € líquidos por mês e têm 20 000 € de poupanças.

Encontram o apartamento dos seus sonhos, à venda por 260 000 €, mas necessitam recorrer a crédito à habitação, ponderando recorrer a ajuda estatal e usar as poupanças no casamento.

Em alternativa, encontram um apartamento semelhante para arrendar por 1000 € mensais, com uma caução de 2000€ + 1 renda prevista no contrato.

Se tivessem de aconselhar o casal, qual seria a melhor opção:

Comprar a casa com recurso a crédito ou arrendar?

Que fatores devem analisar antes da tomada de decisão?

Antes de escolher entre comprar a crédito ou arrendar, lembrem-se:

Uma casa deve ser um lugar de segurança e sonhos, não uma fonte de preocupações .

informem-se, façam contas e escolham com os pés no chão e o coração no futuro.

DECO
SEMPRE CONSIGO

TUDO
A QUE TENS
DIREITO

DIREITOS NA COMPRA E VENDA DE HABITAÇÃO

Comprar casa: mais do que o preço do imóvel

Quando compramos uma casa, devemos considerar:

- **Preço** do imóvel;
- **Entrada**/capitais próprios;
- **Crédito** à habitação;
- **Prestação** mensal;
- **Seguros**;
- **Impostos** e custos da compra;
- **Condomínio**;
- **Manutenção** e reparações;
- **Despesas** de energia e outros serviços.

🏠 Regra de ouro: O preço da casa não é o custo total de comprar casa.

Antes de comprar: consigo suportar esta casa?

Antes de procurar “quanto o banco me empresta”, perguntar:

Quanto consigo pagar sem comprometer o orçamento familiar

A família deve considerar:

- Rendimentos;
- Despesas essenciais;
- Outros créditos;
- Prestação da casa;
- Seguros;
- Condomínio;
- Despesas imprevistas;
- Poupança disponível.

💶 **A prestação pode caber hoje no orçamento e deixar de caber amanhã!**

Comprar casa: o que deve a família verificar?

Antes de avançar:

- Situação jurídica do imóvel;
- Titularidade;
- Ónus e encargos;
- Licenças e documentação;
- Certificação energética;
- Estado de conservação;
- Condomínio e eventuais dívidas;
- Obras previstas;
- Localização e acessibilidade;
- Custos associados à compra.

🏠**O consumidor não deve comprar apenas com base na visita.**

DECO SEMPRE CONSIGO

TUDO A QUE TENS DIREITO

CONTRATO-PROMESSA, ESCRITURA E DEVERES DE INFORMAÇÃO

O contrato-promessa de compra e venda-CPCV

O CPCV é o **acordo** pelo qual **as partes se comprometem a celebrar posteriormente o contrato definitivo**.

O CPCV deve definir claramente:

- Identificação das partes;
- Identificação do imóvel;
- Preço;
- Forma de pagamento;
- Valor do sinal;
- Prazo para a escritura;
- Condições para a realização da compra;
- Consequências do incumprimento.

📄 **O que fica escrito no CPCV pode ser decisivo se algo correr mal.**

O sinal: atenção ao compromisso

No CPCV é frequente existir um **sinal**.

O consumidor deve saber:

- Quanto entrega;
- Em que condições;
- O que acontece se a compra não avançar;
- Quem é responsável pelo incumprimento;
- Se a obtenção de financiamento é uma condição do negócio.

⚖️ **Regra de ouro: O consumidor nunca deve entregar um sinal sem perceber as consequências jurídicas e financeiras.**

“E se o banco não me conceder o crédito?”

Se a compra depender de financiamento, o consumidor deve antes de assinar o CPCV:

- Procurar conhecer antecipadamente a capacidade de financiamento;
- Obter informação do banco;
- Definir claramente no contrato as condições acordadas;
- Não assumir que uma simulação equivale a aprovação definitiva.

🏛️ Se entregar €20 000 de sinal e o banco depois não aprovar o crédito, o que acontece?

Antes de celebrar o contrato definitivo:

- Confirmar a documentação;
- Verificar o imóvel;
- Confirmar o preço;
- Confirmar condições do financiamento;
- Confirmar impostos e custos;
- Verificar se existem ónus ou encargos;
- Confirmar o que está incluído na venda.

📄 **O consumidor nunca deve assinar documentos que não compreende.**

Depois da compra podem continuar a existir:

- Crédito à habitação;
- Seguros;
- Condomínio;
- IMI;
- Manutenção;
- Reparações;
- Energia e água;
- Outros custos associados à habitação.

🏠 **Comprar é assumir um compromisso financeiro de longo prazo.**

O CRÉDITO À HABITAÇÃO

CRÉDITO À HABITAÇÃO

O crédito à habitação permite financiar, designadamente, a aquisição, construção ou realização de obras em imóveis destinados a habitação, nos termos do regime aplicável.

Envolve normalmente:

- Montantes elevados;
- Prazos longos;
- Pagamento de juros;
- Seguros;
- Garantias;
- Outros custos.

📈 **Uma pequena diferença na taxa pode ter um grande impacto ao longo de décadas.**

Comparar:

- Taxa de juro;
- **TAEG**;
- **MTIC**;
- Prestação;
- Prazo;
- Comissões;
- Seguros;
- Produtos associados;
- Condições de alteração da taxa;
- Custos de reembolso antecipado.



Não se deve comparar apenas a prestação.

TAXA FIXA, VARIÁVEL OU MISTA?

- **Taxa fixa**

  A taxa mantém-se durante o período acordado.

  Vantagem: maior previsibilidade.

- **Taxa variável**

  A prestação varia em função da evolução da taxa de referência.

  Vantagem: permite beneficiar da descida das taxas.
  Risco: a prestação pode aumentar muito.

- **Taxa mista**

  Combina períodos de taxa fixa e variável.

📊 **A taxa mais baixa hoje não é necessariamente a opção mais segura para o orçamento familiar.**

FINE: ler antes de decidir

A **FINE – Ficha de Informação Normalizada Europeia** permite conhecer e comparar as principais condições da proposta de crédito.

- Permite analisar, entre outros:
- Montante;
- Prazo;
- Taxa;
- Prestação;
- TAEG;
- MTIC;
- Comissões;
- Seguros;
- Outras condições.

🔎 **Regra de ouro: A FINE deve ser lida antes de assumir o compromisso.**

GARANTIAS E RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS DO IMÓVEL

💡 Depois da compra podem surgir problemas:

- Infiltrações;
- Humidade;
- Problemas estruturais;
- Defeitos de construção;
- Problemas em instalações;
- Outros defeitos que não eram aparentes.

💡 O consumidor deve:

- Identificar o problema;
- Reunir provas;
- Comunicar ao responsável;
- Exigir a solução adequada;
- Recorrer aos mecanismos de resolução de conflitos se necessário.

A responsabilidade por defeitos do imóvel não deve ser confundida com uma simples “garantia comercial”.

É importante distinguir:

- Tipo de imóvel;
- Natureza do defeito;
- Momento em que o defeito foi detetado;
- Quem vendeu/construiu o imóvel;
- Prazos aplicáveis;
- Forma e momento da denúncia do defeito.

🛟 **Quando surge um defeito, o consumidor deve agir rapidamente.**

DECO SEMPRE CONSIGO

TUDO A QUE TENS DIREITO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO, RENDA E CAUÇÃO

COMPRAR OU ARRENDAR?

COMPRAR

Vantagens

- Possibilidade de adquirir património;
- Maior estabilidade;
- Possibilidade de valorização.

Custos/riscos

- Crédito;
- Juros;
- Impostos;
- Manutenção;
- Menor mobilidade;
- Risco associado à evolução do imóvel e das taxas.

ARRENDAR

Vantagens

- Maior mobilidade;
- Menor necessidade de capital inicial;
- Menor responsabilidade por determinadas despesas estruturais.

Custos/riscos

- Renda;
- Caução;
- Atualizações;
- Menor previsibilidade em algumas situações;
- Dependência das condições do contrato.

📈 **Não existe uma solução financeiramente ideal.**
O que é melhor para uma família pode não ser para outra!

O CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato deve permitir saber:

- Quem é o senhorio;
- Quem é o arrendatário;
- Qual o imóvel;
- Valor da renda;
- Data e forma de pagamento;
- Duração;
- Condições de renovação;
- Caução;
- Despesas incluídas ou não;
- Direitos e obrigações das partes.

📄 **Regra de ouro: Tudo o que for relevante deve ficar escrito.**

Renda: o valor não é tudo

Ao avaliar uma casa para arrendar, considerar:

- Renda;
- Caução;
- Rendas antecipadas, quando legalmente admissíveis;
- Condomínio, quando aplicável;
- Água;
- Eletricidade;
- Gás;
- Comunicações;
- Seguro, se aplicável;
- Transportes;
- Outros custos.

💶 Uma renda de €800 significa que a habitação custa €800 por mês?

CAUÇÃO E RENDAS ANTECIPADAS

Antes de entregar dinheiro, confirmar:

- O que está a ser pago;
- A que título;
- O que diz o contrato;
- Em que condições será devolvido;
- Quais os limites legalmente aplicáveis.

🚨 **Atenção: caução ≠ renda**

São valores com finalidades diferentes.

📌 **O consumidor nunca deve entregar dinheiro sem documentação e sem perceber exatamente o que está a pagar.**

Atualização da renda

A renda pode ser atualizada de acordo com as regras legalmente aplicáveis.

O arrendatário deve:

- Conhecer o valor atual;
- Verificar se a atualização foi corretamente calculada;
- Confirmar a comunicação;
- Perceber a partir de quando produz efeitos.

📝 **Regra de ouro: Uma atualização da renda deve obedecer às regras aplicáveis e não resultar apenas de uma decisão unilateral, sem fundamento legal.**

DIREITOS E DEVERES DAS PARTES E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Senhorio e arrendatário - Deveres

SENHORIO

Assegurar as condições legalmente exigidas para o gozo do imóvel;

Cumprir as suas obrigações contratuais;

Respeitar os direitos do arrendatário.

ARRENDATÁRIO

Pagar a renda;

Utilizar o imóvel de forma adequada;

Cumprir o contrato;

Comunicar problemas;

Restituir o imóvel nas condições legalmente devidas.

📝 **O contrato cria direitos, mas também responsabilidades.**

Reparações: quem paga?

Nem todas as reparações são responsabilidade da mesma parte.

É necessário distinguir:

- Desgaste normal;
- Pequenas reparações;
- Danos provocados pelo arrendatário;
- Obras de conservação;
- Obras necessárias à manutenção do imóvel.

📝 Há deveres nem sempre imputáveis ao senhorio.

QUERO SAIR DA CASA ARRENDADA

Não basta simplesmente entregar as chaves.

É necessário verificar:

- Tipo de contrato;
- Duração;
- Renovação;
- Prazo de aviso prévio;
- Forma de comunicação;
- Eventuais valores em dívida.

📝 **Regra de ouro:**

Antes de sair o arrendatário deve confirmar o prazo e comunicar formalmente, com a antecedência prevista.

O senhorio pode terminar o contrato?

A cessação do arrendamento não pode ser feita de qualquer forma.
Existem diferentes formas de cessação, designadamente:

- Revogação;
- Caducidade;
- Oposição à renovação;
- Denúncia;
- Resolução.

As regras dependem da situação concreta.

📝 **Nem senhorio nem arrendatário podem ignorar as regras legais de cessação.**

DICA DECO

- ☐ Sei o preço total?
- ☐ Tenho capitais próprios suficientes?
- ☐ Conheço todos os custos?
- ☐ Analisei o crédito?
- ☐ Comparei TAEG e MTIC?
- ☐ Li a FINE?
- ☐ Verifiquei a documentação do imóvel?
- ☐ Percebi o CPCV?
- ☐ Sei o que acontece se o crédito não for aprovado?
- ☐ Tenho margem financeira depois da compra?



DICA DECO

- ☐ Li o contrato?
- ☐ Sei quanto vou pagar no total?
- ☐ Sei o valor da caução?
- ☐ Sei se existem rendas antecipadas?
- ☐ Conheço a duração do contrato?
- ☐ Sei como pode terminar?
- ☐ Sei quem paga as despesas?
- ☐ Conheço as regras de atualização da renda?
- ☐ Tenho comprovativos dos pagamentos?
- ☐ Guardei toda a documentação?



DICA DECO

CASA É UMA DECISÃO FINANCEIRA

DECO SEMPRE CONSIGO

TUDO A QUE TENS DIREITO

COMPRAR OU ARRENDAR IMPLICA COMPROMISSOS.

ANTES DE DECIDIR O CONSUMIDOR DEVE:

CONHEÇER os seus direitos

↓

COMPARAR custos e condições

↓

AVALIAR a sua capacidade financeira

↓

LER antes de assinar

↓

DOCUMENTAR contratos e pagamentos

↓

AGIR perante os problemas



Uma boa decisão de habitação não é apenas encontrar uma casa que gostamos. É encontrar uma solução que conseguimos sustentar.

A pergunta não é apenas: consigo comprar esta casa? A pergunta é: consigo comprar e manter esta casa?

OBRIGADO!


GARANTE...
TUDO A QUE TENS DIREITO
DECO
Sempre contigo!
Guiamos as tuas escolhas,
defendemos os teus direitos.


DECO
TUDO
A QUE TENS
DIREITO
Comprar com Direitos
"O barato pode sair caro."


DECO
TUDO
A QUE TENS
DIREITO
Compras Saudáveis
"Somos o que comemos... e escolhemos."


DECO
TUDO
A QUE TENS
DIREITO
Contas da Casa
"Fatura em dia, cabeça fria."


DECO
TUDO
A QUE TENS
DIREITO
Consumo Consciente
"Com jeitinho, tudo se arranja."