

CHECKLIST DE VISITA A IMÓVEL: O QUE ANALISAR ANTES DE COMPRAR CASA?

Se está a pensar **comprar casa**, a visita ao imóvel é um dos momentos mais importantes de todo o processo. É nesta fase que pode confirmar se a casa corresponde às suas expectativas e identificar aspetos que podem influenciar a decisão final.

Para que nenhum detalhe lhe escape, preparámos uma checklist prática que pode levar consigo e preencher durante cada visita.

ÁREAS A ANALISAR:



Identificação do imóvel: _____

1 ESTADO DO IMÓVEL

Comece por avaliar o estado geral da casa e procure sinais que possam indicar obras ou despesas de manutenção:

- ☐ Sem sinais de humidade, infiltrações ou bolor;
- ☐ Sem fissuras nas paredes ou nos tetos;
- ☐ Sem cheiros a mofo ou esgoto;
- ☐ Janelas e portas a abrir e fechar corretamente;
- ☐ Caixilharias e vedantes em bom estado;
- ☐ Soalhos ou pavimentos sem peças soltas, partidas ou manchas;
- ☐ Torneiras e autoclismos sem fugas;
- ☐ Louças sanitárias e mobiliário em bom estado;
- ☐ Interruptores, tomadas e **pontos de luz** suficientes e a funcionar corretamente;
- ☐ Ambiente silencioso no interior.

Dica:
Se recorrer a um **crédito habitação**, peça uma cópia do relatório da avaliação do imóvel realizada pelo banco.

Este documento pode fornecer-lhe informação útil sobre características ou eventuais aspetos que mereçam uma análise mais cuidada.

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

2 CONFORTO, LUMINOSIDADE E EXPOSIÇÃO SOLAR

O conforto de uma casa depende, sobretudo, da luz natural, da temperatura, da ventilação e do nível de ruído. Por isso, confirme os seguintes aspetos:

- ☐ Boa orientação solar;
- ☐ Boa luminosidade natural;
- ☐ Janelas com vidro duplo e/ou corte térmico;
- ☐ **Temperatura interior confortável**;
- ☐ **Ventilação eficaz** (idealmente com ventilação cruzada);
- ☐ Sem sombreamento crítico de prédios vizinhos;
- ☐ Níveis de ruído exterior aceitáveis.

Dica:
Teste o **nível de ruído** com as janelas abertas e fechadas para avaliar o isolamento acústico.

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

3 EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Verifique a eficiência energética do imóvel e o estado das principais instalações:

- ☐ **Certificado energético** válido. Classificação: _____;
- ☐ Sistema de climatização funcional. Qual? _____;
- ☐ Sistema de **aquecimento de águas** funcional. Qual? _____;
- ☐ Canalização em bom estado;
- ☐ **Instalação elétrica** em bom estado;
- ☐ Instalação de gás disponível;
- ☐ Fibra ótica disponível;
- ☐ Boa cobertura de rede móvel.

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

4 EDIFÍCIO E ÁREAS COMUNS

Observe o estado de conservação do edifício e das áreas comuns para identificar possíveis custos a curto prazo:

- ☐ Fachadas e áreas comuns em bom estado;
- ☐ Cobertura/telhado sem sinais de infiltrações;
- ☐ Elevador existente e em bom estado;
- ☐ Acessibilidades adequadas (rampas, largura de portas, etc.).

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

5 CONDOMÍNIO

Conheça a situação do condomínio para evitar despesas inesperadas depois da compra:

- ☐ Fundo comum de reserva com saldo suficiente;
- ☐ Existência de quotas extraordinárias aprovadas ou previstas;
- ☐ Moradores com dívidas ao condomínio;
- ☐ **Seguro de condomínio** ativo.

6 VIZINHANÇA E LOCALIZAÇÃO

A localização influencia o conforto, a conveniência e a qualidade de vida. Durante a visita, confirme os seguintes detalhes:

- ☐ Zona segura e bem iluminada;
- ☐ Níveis de ruído e movimento exterior aceitáveis;
- ☐ Bons acessos pedonais e rodoviários;
- ☐ Rede de **transportes públicos** adequada;
- ☐ Comércio, escolas, **serviços de saúde** e outros serviços essenciais nas proximidades;
- ☐ Espaços verdes e zonas de lazer nas proximidades;
- ☐ Sem obras públicas previstas que possam afetar a zona;
- ☐ Sem alojamento local no prédio ou nas imediações.

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

7 ESTILO DE VIDA

No final da visita, pondere se a casa se adapta ao seu estilo de vida, tanto atual como futuro:

- ☐ Número e dimensão das divisões adequados;
- ☐ Arrecadação ou outras zonas de arrumos;
- ☐ Estacionamento disponível (garagem ou exterior);
- ☐ Distância conveniente do trabalho, da escola, da família ou de outros locais que frequenta regularmente;
- ☐ **Possibilidade de ter animais de estimação**;
- ☐ Potencial para futuras adaptações ou alterações.

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

8 DOCUMENTAÇÃO E FORMALIDADES

Antes de avançar para a compra, confirme que toda a documentação do imóvel está em ordem:

- ☐ Caderneta Predial atualizada;
- ☐ Certidão Permanente do Registo Predial sem ónus ou hipotecas;
- ☐ Licença de utilização válida;
- ☐ Plantas do imóvel correspondentes à realidade;
- ☐ Ficha Técnica da Habitação (para imóveis licenciados após 30 de março de 2004);
- ☐ Histórico de obras com respetivas garantias;
- ☐ Situação fiscal do imóvel regularizada.

Dica:
Se tiver dúvidas sobre algum documento, peça apoio ao banco, ao seu consultor imobiliário ou a um advogado antes de assinar qualquer contrato.

Uma verificação atempada pode evitar problemas legais ou despesas adicionais.

NOTAS E OBSERVAÇÕES:

CLASSIFICAÇÃO GERAL

☆☆☆☆

PERGUNTAS ESSENCIAIS A FAZER DURANTE A VISITA:

- Há quanto tempo o imóvel está à venda? _____
- O imóvel já foi alvo de obras ou remodelações? _____
- Foi realizada alguma alteração estrutural? _____
- A canalização e a instalação elétrica são recentes? _____
- Qual é o valor da quota mensal do condomínio? _____
- Estão previstas obras no edifício ou quotas extraordinárias? _____
- Qual é o valor anual do IMI? _____

CUSTOS A CONSIDERAR

O preço de venda é apenas uma parte do investimento. Antes de avançar, estime todos os encargos associados à compra e à manutenção do imóvel:

- **IMI**
- **Imposto do Selo**
- Escritura e registos
- Comissões e despesas bancárias
- **Seguro de vida**
- **Seguro multirrisco habitação**
- **IMI anual**
- Valor mensal do condomínio
- **Obras ou reparações** essenciais

VALOR:

Total estimado: _____

Sabia que...

Não é obrigado a contratar os seguros de vida e multirriscos no banco onde faz o crédito à habitação?

Utilize o nosso **Simulador de Seguros** para comparar propostas e encontrar a opção mais vantajosa.

Uma boa decisão começa com uma visita bem preparada. Esperamos que esta checklist o ajude a comparar imóveis e a encontrar a casa certa com mais confiança.