

um guia pra você guardar

Antes de assinar o CPCV, confira esta lista.

Se vai comprar casa com crédito em Portugal, **uma simulação inicial não basta** para saber quanto o banco emprestará para aquela casa. Assinale cada ponto antes de entregar o sinal.



Michele Furiski
acompanho quem compra casa
no Algarve

FASE 1



Conheça o seu financiamento

As perguntas ao banco que vêm antes de qualquer compromisso.

- ☐ **Confirme o preço e a finalidade da compra**
Informe ao banco o imóvel concreto e se será habitação própria e permanente, segunda habitação ou investimento. O limite de financiamento varia conforme a finalidade.
- ☐ **Pergunte o valor máximo que o banco admite financiar**
Para habitação própria e permanente, a referência de **90%** incide sobre o **menor valor** entre o preço de compra e a avaliação bancária. Para outras finalidades, a referência indicada pelo Banco de Portugal é **80%**. É um limite, não uma promessa de aprovação. A prestação também conta: o banco evita que ela passe de **45%** do seu rendimento.
- ☐ **Faça a conta com uma avaliação abaixo do preço** ⚠ o ponto que mais surpreende

EXEMPLO · CASA DE 250.000 €, FINANCIAMENTO DE 90%

O que você previa

Base do cálculo (preço)	250.000 €
Empréstimo (90%)	225.000 €

Capitais próprios **25.000 €**

Se a avaliação vier a 220.000 €

Base do cálculo (avaliação)	220.000 €
Empréstimo (90%)	198.000 €

Capitais próprios **52.000 €**

A diferença de 30.000 € na avaliação vira **27.000 € a mais** que você precisa ter para completar o preço.

- ☐ **Peça a FINE e esclareça o que ainda falta para a aprovação**
Confirme prestação, prazo, seguros, comissões, documentos pendentes e se o valor apresentado depende da avaliação e da análise final. A FINE da simulação e a emitida após a aprovação correspondem a momentos diferentes.

FASE 2



Riscos e prazos

O que pode correr mal e como se proteger a tempo.

**Confirme quando será feita a avaliação** ⚠️ risco alto

Pergunte ao banco se ela pode estar concluída antes do CPCV. Se não puder, saiba exatamente qual risco financeiro estará a assumir ao entregar o sinal.

**Separe dinheiro para os custos além do preço**

Inclua IMT e Imposto do Selo quando aplicáveis, bem como os custos do crédito e da formalização da compra. Não use toda a reserva no sinal ou na entrada.

**Confira se os prazos são compatíveis**

A data prevista para a escritura precisa dar tempo para avaliação, decisão do banco e preparação dos documentos. Se algum prazo apertar, resolva antes de assinar.

FASE 3



Proteja-se no contrato

Antes de pôr a caneta no papel.

**Peça uma revisão do CPCV antes de assinar**

Se a compra depende de crédito, peça a um profissional jurídico que defina no contrato o que acontece caso:

- o banco recuse o crédito;
- o banco aprove um montante insuficiente.

Confira os prazos, os comprovativos exigidos e as condições relativas ao sinal.



Atenção: não presuma que a recusa do crédito, por si só, garante a devolução do sinal.

Os meus números

Preencha à mão enquanto fala com o banco. Ajuda a ver a conta inteira de uma vez.

Preço da casa _____ €	Valor da avaliação _____ €
Empréstimo aprovado _____ €	Capitais próprios _____ €
IMT, Selo e custos _____ €	Valor do sinal _____ €
Data da avaliação _____	Data da escritura _____

e se não correr como esperado

Se a avaliação vier baixa

Você ainda tem caminhos. Nenhum é automático, e todos pedem tempo.

1

Peça o relatório e converse com o banco

Entenda o que levou àquele valor antes de decidir o próximo passo.

2

Apresente uma reclamação fundamentada

Se encontrar algo no relatório que não corresponda ao imóvel.

3

Peça uma segunda avaliação

Normalmente, a seu custo.

4

Discuta o preço com o vendedor

A avaliação é um dado concreto para reabrir a conversa.

5

Leve o relatório a outro banco

Um relatório emitido há menos de seis meses pode ser apresentado, se cumprir os requisitos legais. O novo banco continuará a decidir sobre o crédito.



Cada um destes passos demora. Faça-os enquanto ainda há tempo, antes de o prazo da escritura apertar.

Comprar casa aqui é bonito. Fica ainda melhor quando a conta fecha antes da assinatura.

Michele Furiski · Viver no Algarve

Quer conversar sobre o seu caso? [WhatsApp +351 966 870 333](https://www.whatsapp.com/chat?phone=351966870333)

Referências de financiamento: Banco de Portugal, Recomendação Macroprudencial n.º 1/2026, aplicada desde 01/08/2026. Confirme sempre os valores com o seu banco. Este guia é informativo e não substitui aconselhamento jurídico ou financeiro.