

Documentos Necessários para Vender um Imóvel em Portugal: Checklist Completa para uma Venda Sem Complicações

Vender um imóvel é muito mais do que encontrar um comprador. Um dos fatores que mais influencia a rapidez da venda é ter toda a documentação preparada desde o primeiro dia.

É frequente surgirem atrasos na assinatura do Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV) ou até na escritura porque falta um documento obrigatório ou porque existem inconformidades que só são detetadas no último momento.

Se está a pensar vender a sua casa, este guia explica quais os documentos necessários, para que servem e como os pode obter.

Porque é importante reunir a documentação antes de colocar o imóvel à venda?

Ter todos os documentos preparados transmite confiança ao comprador, acelera o processo de venda e reduz significativamente o risco de atrasos.

Além disso, um consultor imobiliário consegue promover o imóvel de forma mais eficaz quando toda a informação está disponível desde o início.

As principais vantagens são:

- Venda mais rápida;
- Maior confiança por parte dos compradores;
- Menos obstáculos na aprovação do crédito habitação;
- Processo de escritura mais simples;
- Redução do risco de desistências.

1. Caderneta Predial

A Caderneta Predial identifica fiscalmente o imóvel junto da Autoridade Tributária.

Este documento inclui informação como:

- Identificação do proprietário;
- Área do imóvel;
- Localização;

- Valor Patrimonial Tributário (VPT);
- Tipo de imóvel.

É um dos documentos mais solicitados durante todo o processo de venda.

Onde obter?

Pode descarregá-la gratuitamente no Portal das Finanças.

2. Certidão Permanente do Registo Predial

Este documento comprova quem é o proprietário legal do imóvel.

Permite ainda verificar:

- Hipotecas;
- Penhoras;
- Usufrutos;
- Outros encargos existentes.

Os compradores e os bancos consultam frequentemente esta certidão antes da escritura.

3. Certificado Energético

Desde 2013, praticamente todos os imóveis colocados à venda necessitam de Certificado Energético válido.

Este documento informa sobre:

- Classe energética;
- Eficiência térmica;
- Consumo energético;
- Recomendações de melhoria.

Além de obrigatório, a classe energética deve constar em qualquer anúncio imobiliário.

4. Licença de Utilização

A Licença de Utilização comprova que o imóvel foi autorizado para o fim a que se destina.

Normalmente é emitida pela Câmara Municipal.

Sem este documento podem surgir dificuldades na aprovação do crédito e na realização da escritura.

5. Ficha Técnica da Habitação

Nos imóveis construídos após 30 de março de 2004 poderá ser necessária a Ficha Técnica da Habitação.

Este documento reúne informação sobre:

- Materiais utilizados;
- Equipamentos instalados;
- Soluções construtivas;
- Características técnicas da habitação.

Embora já não seja obrigatória para edifícios mais recentes em determinadas situações, continua a ser frequentemente solicitada durante as transações.

6. Documento de Identificação

Todos os proprietários deverão apresentar:

- Cartão de Cidadão; ou
- Bilhete de Identidade e Número de Identificação Fiscal.

Se existirem vários proprietários, todos terão de estar devidamente identificados.

7. Certidão de Teor Matricial (quando aplicável)

Em alguns processos podem ser solicitados documentos complementares relativos ao registo matricial, especialmente quando existem alterações recentes ao imóvel.

8. Declaração de Não Dívida ao Condomínio

Sempre que o imóvel faça parte de um condomínio, deverá ser apresentada uma declaração emitida pelo administrador que confirme a inexistência de dívidas.

Este documento tornou-se particularmente importante para garantir transparência entre vendedor e comprador.

9. Distrate da Hipoteca (quando existe crédito)

Se o imóvel ainda tiver um crédito habitação em curso, será necessário articular com o banco a emissão do documento de distrate da hipoteca.

Este procedimento permite cancelar a garantia hipotecária após a venda.

10. Plantas e Documentação Complementar

Embora nem sempre sejam obrigatórias, ajudam bastante durante a comercialização.

Podem incluir:

- Planta do imóvel;
- Plantas de alterações licenciadas;
- Projetos aprovados;
- Licenças adicionais.

Quanto maior for a transparência, maior será a confiança dos potenciais compradores.

Atenção às Obras Não Licenciadas

Um dos problemas mais frequentes ocorre quando existem alterações realizadas sem aprovação municipal.

Alguns exemplos:

- Fecho de varandas;
- Ampliações;
- Anexos;
- Alterações interiores que modificaram a planta.

Estas situações podem impedir a aprovação do crédito ou atrasar significativamente a escritura.

Antes de colocar o imóvel à venda, vale a pena confirmar que toda a documentação corresponde à realidade existente.

Checklist Rápida

Antes de anunciar o imóvel confirme que possui:

- ☒ Caderneta Predial
- ☒ Certidão Permanente
- ☒ Certificado Energético
- ☒ Licença de Utilização
- ☒ Documento de Identificação
- ☒ Declaração do Condomínio (quando aplicável)
- ☒ Documentação do Crédito (se existir)
- ☒ Plantas atualizadas

Um Processo Bem Preparado Vale Ouro

Muitos proprietários acreditam que vender uma casa começa quando colocam o anúncio online. Na realidade, começa muito antes.

Organizar toda a documentação desde o início permite evitar atrasos, reduzir imprevistos e transmitir maior segurança ao comprador.

Com acompanhamento profissional, é possível identificar antecipadamente qualquer situação documental que possa comprometer a venda, garantindo um processo mais rápido, seguro e tranquilo.

Precisa de ajuda para vender o seu imóvel?

Elisabete Vicêncio

Consultora Imobiliária — MaisConsultores TEAM

 Portugal

 +351 962 000 137

 elisabete.vicencio@maisconsultores.pt

 **AMI: 23990**

 **Fale comigo sem compromisso.**