


GUIA PRÁTICO

JB PARTNERS

PÓS-COMPRA DE IMÓVEL

# Comprei casa! E agora?

*Saiba o que fazer depois de comprar a sua casa.*

JB Partners

TORRES NOVAS

EM PARCERIA COM A DS TORRES NOVAS
João Bento · 914 640 374
joaobento@decisoesesolucoes.com

Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

COMPROU UM IMÓVEL!

# Parabéns!

*Agora que adquiriu o seu novo lar, terá de tratar de alguns assuntos com alguma urgência, principalmente se fez a aquisição do imóvel para* ***habitação própria permanente****.*

O QUE VAMOS VER


| | |
|---|---|
| 03 | Alteração da morada da residência |
| 04 | Averbamento da caderneta predial |
| 05 | Condições de isenção do IMI |
| 06 | Água, luz e gás |
| 07 | Documento Único Automóvel e seguro automóvel |
| 08 | Telecomunicações e seguros da casa |
| 09 | Condomínio e cuidados de saúde |
| 10 | Checklist final |





Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Alteração da morada da residência

*Mudou de casa? Não se esqueça de alterar a morada no Cartão de Cidadão.*

Sempre que comprar ou arrendar casa, após mudar a sua residência habitual para a nova habitação, deverá proceder à alteração da morada associada ao Cartão de Cidadão no prazo legal aplicável, **até 60 dias** após a mudança de residência.

A alteração pode ser feita presencialmente num balcão do IRN ou Loja do Cidadão, ou online (gratuitamente) no site **gov.pt**.

QR code com ligação direta ao serviço

Se a habitação adquirida se destinar a **Habitação Própria e Permanente**, a alteração atempada da morada é fundamental para efeitos de benefícios fiscais, incluindo a eventual isenção de IMI.

## ALGUNS PONTOS IMPORTANTES

- Deverá mudar a morada de residência de todo o agregado familiar (cônjuge e filhos).
- O prazo conta da mudança efetiva de residência, não necessariamente da data da escritura.
- Depois de pedir a alteração, vai receber uma carta na nova morada para a confirmar. Só após essa confirmação é que a alteração fica concluída.
- Ao alterar a morada no Cartão de Cidadão, a informação é comunicada automaticamente às Finanças, Segurança Social, SNS e recenseamento eleitoral.
- Concluída a alteração da morada, e reunidos os respetivos requisitos legais, a isenção temporária de IMI é atribuída automaticamente pelas Finanças.



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Averbamento da caderneta predial

Após a alteração da morada no Cartão de Cidadão, aceda ao **Portal das Finanças** (portaldasfinancas.gov.pt), deixe uma mensagem no e-balcão em **«Registar nova questão»** e siga os seguintes passos:

1 IMPOSTO OU ÁREA
Portal

2 TIPO DE QUESTÃO
Serviços

3 QUESTÃO
Outros serviços

4 ASSUNTO
Averbamento da caderneta predial em que já é proprietário.

5 MENSAGEM
Pedir averbamento da caderneta predial e juntar cópia da escritura em anexo.

**Dois dias depois**, consulte o património predial no site das Finanças.

## OU

Enviar email com a escritura para a repartição de finanças correspondente, a solicitar o averbamento da caderneta predial.



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Condições de isenção do IMI

Alguns proprietários de imóveis podem beneficiar de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (**IMI**). Apesar de a isenção poder ser **permanente**, o mais comum é que seja **temporária**.

## Isenção de 3/5 anos

Para habitação própria permanente podem beneficiar da isenção temporária de IMI os proprietários cujo **agregado familiar não tenha um rendimento bruto anual superior a 153.300 €**. É também necessário que o VPT (Valor Patrimonial Tributário) do imóvel não exceda **125.000 €**.

Esta isenção tem um prazo máximo de três anos, podendo ser prolongada até 5 anos, dependendo das deliberações do município onde se situa o imóvel e do cumprimento dos requisitos legais.

A isenção temporária de IMI para Habitação Própria e Permanente só pode ser atribuída **duas vezes ao longo da vida** ao mesmo contribuinte ou agregado familiar.

**Nota:** o limite de 125.000 € refere-se ao **Valor Patrimonial Tributário (VPT)** do imóvel e não ao valor de compra da habitação.

## Isenção permanente por baixos rendimentos

É atribuída automaticamente todos os anos pelas Finanças se forem cumpridos simultaneamente estes requisitos:

- Habitação própria e permanente;
- Rendimento bruto anual do agregado até cerca de 17.300 € (valor atualizado anualmente pelo IAS);
- Valor Patrimonial Tributário (VPT) global de todos os imóveis do agregado até cerca de 75.200 € (também atualizado anualmente).



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Fornecimento de água

Para celebrar um contrato de abastecimento de água, poderá fazê-lo:

- presencialmente, nos serviços municipalizados de água e saneamento;
- através do email indicado pelo município da área de residência.

**QUE DOCUMENTOS PODEM SER SOLICITADOS?**

- Formulário (impresso próprio de cada concelho);
- Cartão de Cidadão ou BI e Cartão de Contribuinte;
- Título de aquisição (escritura);
- Caderneta Predial Urbana atualizada;
- Comprovativo de NIB (caso pretenda pagar por débito direto).

Algumas câmaras já têm um procedimento online. Se o imóvel já tiver contador instalado, é obrigatório fornecer a leitura atual do mesmo. Facilita o processo ter consigo uma fatura antiga do contador.

# Fornecimento de luz e gás

Depois de comparar as tarifas e serviços que mais se adaptem às suas necessidades, precisará de escolher uma companhia fornecedora de energia para a sua residência. Não será preciso trocar o contador de energia que tenha instalado.

A ligação da eletricidade e/ou gás natural na nova morada pode demorar cerca de **15 dias**, pelo que deverá solicitá-la com a antecedência suficiente.

**O QUE PRECISO DE TER COMIGO?**

- Número de contribuinte;
- Código do ponto de entrega (incluído nas faturas);
- NIB (em caso de pagamento por débito direto);
- Comprovativo da nova morada (ex.: cópia do título de aquisição).



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Registar a mudança de morada no Documento Único Automóvel (DUA)

O DUA é o documento que identifica um veículo e lhe permite circular na via pública. Contém os dados do proprietário (nome e morada) e a informação sobre a marca, o modelo, a matrícula e outras características do veículo.

> Tem **60 dias** para atualizar os dados no DUA.

- Pode fazer o pedido online, na plataforma **Automóvel Online**, por correio ou presencialmente, num balcão do IRN ou na Loja do Cidadão.
- O registo da alteração de morada custa **35 €**; após o prazo, o valor aumenta para **70 €**. Através da plataforma Automóvel Online, o serviço é 15% mais barato.
- Se fizer o pedido presencialmente, vai precisar de apresentar o Cartão de Cidadão, o DUA anterior (ou o livrete e título de propriedade) e o Requerimento de Registo Automóvel preenchido e assinado.

# Atualizar informações do seguro automóvel

Avise a sua seguradora que vai mudar de morada e aproveite esta altura para rever os seus seguros.

Posso ajudar a obter cotações.



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Telecomunicações (TV · Net · Voz)

Deverá verificar junto das diversas operadoras quais são as opções, de serviços e preços, que podem corresponder ao seu tipo de utilização. Além do preço e dos pacotes, deve ter em atenção a viabilidade e a intensidade do sinal: a qualidade do serviço deve ser o fator decisivo, para que não venha a ter quebras.

DOCUMENTOS NORMALMENTE SOLICITADOS

- **Número de contribuinte;**
- **NIB** (caso pretenda pagar por débito direto);
- **Comprovativo da nova morada** (escritura).

## Seguro multirriscos

Se comprou o seu imóvel sem recurso a crédito, não se pode esquecer de contratar um seguro multirriscos para a nova casa. Aproveite para verificar se tem outros seguros contratados e peça para fazer a alteração de morada.

## Seguro recheio

Pode agregar também um seguro de recheio. Este seguro tem como objetivo **proteger os bens e objetos dentro da sua casa**, como móveis, eletrodomésticos e itens de valor, contra uma série de riscos, incluindo roubos, incêndios, inundações e outros acidentes.

Além de proteger os seus bens materiais, o seguro de recheio também pode oferecer coberturas adicionais, como assistência 24 horas para emergências domésticas, reparações e serviços especializados.

Fale comigo para fazer uma simulação e avaliar as coberturas oferecidas.



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Notificar o condomínio sobre a alteração do proprietário

No caso de ter adquirido um imóvel com condomínio, deverá informar que o imóvel mudou de proprietário.

Os novos condóminos deverão informar o administrador do condomínio do seu **número de contribuinte, morada, contactos telefónicos e endereço de correio eletrónico**, e atualizar essas informações sempre que sejam alteradas.

> Caso pretenda que o pagamento do condomínio seja feito por débito direto, deve enviar essa informação, bem como o seu NIB, à administração.

# Acesso a cuidados de saúde públicos na área de residência

Se quiser passar a recorrer à Unidade de Saúde da sua nova área de residência, deve deslocar-se à mesma para efetuar o registo.

### VAI NECESSITAR DE LEVAR CONSIGO

- **Cartão de Cidadão** (do qual consta o número de utente de saúde);
- **Comprovativo de morada.**



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Checklist

Faça aqui a sua checklist para garantir que tudo fica tratado dentro dos prazos e nas condições necessárias. No caso de alguma dificuldade em alguns destes passos, não hesite em contactar-me. Estou ao dispor para ajudar até ao final do processo.

- [ ] Alteração da morada da residência
- [ ] Averbamento da caderneta predial
- [ ] Condições de isenção do IMI
- [ ] Fornecimento de água
- [ ] Fornecimento de luz e gás
- [ ] Registar a mudança de morada no Documento Único Automóvel (DUA)
- [ ] Telecomunicações (TV · Net · Voz)
- [ ] Seguro multirriscos
- [ ] Notificar o condomínio sobre a alteração do proprietário



Em parceria com Decisões e Soluções Torres Novas · Grupo Desafios
Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449

# Contactos

| | |
|---|---|
| Emergência (INEM, Bombeiros, Polícia) | 112 |
| Esquadra da Polícia de Segurança Pública — Torres Novas (PSP) | 249 413 860 |
| Destacamento Territorial da GNR de Torres Novas | 249 839 340 |
| Bombeiros Voluntários de Torres Novas | 249 839 550 |
| Centro de Saúde de Torres Novas | 249 822 370 |
| SNS 24 — aconselhamento de saúde | 808 24 24 24 |
| Câmara Municipal de Torres Novas | 249 839 430 |
| Gestão de condomínio | ___ ___ ___ |



CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DE CRÉDITO

## João Bento

**914 640 374**

joaobento@decisoesesolucoes.com

jbpartners.pt

Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda., Licença AMI n.º 9449, Intermediário de Crédito Vinculado, com o registo n.º 3327, autorizado pelo Banco de Portugal para a prestação de serviços de consultoria e autorizado para a prestação de serviços de intermediação de crédito (apresentação ou proposta de contratos de crédito a consumidores; assistência a consumidores, mediante a realização de atos preparatórios ou de outros trabalhos de gestão pré-contratual relativamente a contratos de crédito que não tenham sido por si apresentados ou propostos; celebração de contratos de crédito com consumidores em nome dos mutuantes). Contratos de crédito abrangidos: Crédito à Habitação e Crédito aos Consumidores. Mutuantes ou grupos de mutuantes com quem mantém contrato de vinculação: Banco Santander Totta, S.A.; Banco CTT, S.A.; Banco BPI, S.A.; Caixa Geral de Depósitos, S.A.; Novo Banco, S.A.; Bankinter, S.A. – Sucursal em Portugal; Banco BIC Português, S.A.; Abanca Corporación Bancaria, S.A., Sucursal em Portugal. Informação verificável em https://www.bportugal.pt/intermediariocreditofar/desafios-de-escolha-mediacao-imobiliaria-lda. A Decisões e Soluções – Intermediários de Crédito, Lda. está inscrita na Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, com a categoria de Agente de Seguros, sob o n.º 409311648/3, com autorização para Ramos Vida e Não Vida, verificável em https://www.asf.com.pt. O mediador de seguros não assume a cobertura de riscos, não tem poderes para celebrar contratos em nome das seguradoras e não está autorizado a receber prémios para serem entregues às seguradoras.

JB Partners

*Mediação imobiliária,*
*intermediação de crédito*
*e mediação de seguros.*

Do primeiro contacto à escritura — e depois dela. Estamos consigo em cada passo.

JBPARTNERS.PT

TORRES NOVAS

**DECISÕES E SOLUÇÕES · TORRES NOVAS**
Rua Capitão Salgueiro Maia, Lote 7 R/C Esq° · 2350-811 Torres Novas
Tel. 249 812 362 · Grupo Desafios

Desafios de Escolha – Mediação Imobiliária, Lda. · Intermediário de Crédito Vinculado n.º 3327, Banco de Portugal · AMI 9449