MANUAL DO COMPRADOR

MAPRO
REAL ESTATE · IMOBILIÁRIA

Knight Frank

Tudo o que precisa de saber sobre
a compra da sua propriedade no Algarve.

Bem-vindo!

Vender ou comprar uma propriedade pode representar uma grande decisão do ponto de vista financeiro e emocional.

Os nossos guias de informação abordam o processo de compra e venda com o âmbito de ajudar-lhe a tomar uma decisão importante com confiança.

Processo de Compra 03

Custos de Compra 04

Tabelas de IMT 07

Taxa De Transação Local 09

Introdução à Mapro Real Estate 11

A Rede Global 12

Testemunhos de Clientes 14

Passo-a-passo

1 INFORME-SE

Antes de comprar a sua propriedade, acocelhamo-lo a informar-se acerca do processo e custos envolvidos na compra.

Escolha um bom advogado. Um advogado com experiência nesta área irá averiguar qual a titularidade do imóvel, histórico de tributação e escrituras registadas, ao mesmo tempo que um inspetor independente analisa o estado em que se encontra o imóvel.

2 CONDIÇÕES DE COMPRA

Para além de acordar num valor de compra, acorde todos os termos e condições de compra com o vendedor.

3 PREPARE OS SEUS DOCUMENTOS

Irá necessitar de um número de contribuinte fiscal português para a compra de uma propriedade no país. Sendo que a sua situação de residência, quer tenha habitação principal ou secundária, irá determinar o valor de impostos a pagar, embora a diferença não seja elevada. O agente envolvido na compra irá necessitar de cópias válidas destes documentos, exigidas de acordo com o regulamento de branqueamento de capitais.

4 CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA (CPCV)

Após ter confirmação de que o imóvel se encontra em bom estado, os termos e condições do contrato estão estipulados no mesmo. É efetuado um depósito de 10% assim que o CPCV é assinado e o restante é pago no momento da escritura. Se o comprador desistir do processo de compra, perde o valor de depósito. Se o vendedor a cancelar, nesse caso o comprador deverá de receber duas vezes o valor do sinal.

5 ESCRITURA

O ato de registo da escritura deverá de ter lugar num Notário Público ou Conservatória de Registo Notarial. Está disponível agora uma terceira opção, em que o registo pode ser feito através de um documento privado emitido e autênticado por um advogado. Deverá ser solicitado o pagamento do imposto de transição de propriedade (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis - IMT) antes de concluída a escritura após a qual, deverá ser registado o imóvel na respetiva titularidade.
Parabéns pela compra da sua propriedade!

Prestadores de Serviços Profissionais

Geralmente inclui um advogado, inspetor, contabilista especializado e consultor financeiro.

O valor da prestação de serviços a pagar a um advogado é geralmente de 1% do valor de venda do imóvel acrescido de IVA, embora esta situação seja acordada entre comprador e advogado.

A despesa com um inspector depende do tamanho e natureza jurídica da propriedade juntamente com a duração do serviço contratado. Geralmente, o custo é de aproximadamente € 400 a € 1400 mais IVA, dependendo do tamanho do imóvel ou complexidade do estudo realizado.

Os custos com um serviço de consultoria financeira dependem do grau de complexidade do serviço.

I.M.T.

Imposto sobre a Transferência de Propriedade. O imposto é cobrado ao comprador antes de o mesmo assinar as escrituras finais.

Os imóveis adquiridos por um valor inferior a €603.289 são tributados numa escala de 2% a 8%, compensados por um valor fixo dedutível.

Os imóveis vendidos por um valor compreendido entre €578.598 e €1.050.400 estão sujeitos a uma taxa fixa de 6% para um imóvel secundário.

Os imóveis com um valor superior a €1.050.400 serão sujeitos a uma taxa de compra de 7.5%.

Os lotes urbanos estão sujeitos a uma taxa de 6.5%.

Os terrenos rústicos estão sujeitos a uma taxa de 5%.

As propriedades que detenham licença de alojamento local serão cobradas 6.5% de IMT.

Caso uma propriedade for adquirida por um valor inferior ao valor tributável, o IMT será tributado sobre o valor mais elevado (ex., o valor tributável). A taxa fixa de 6% para um residente primário começa nos €603.289.

Imposto de Selo

Pago pelo comprador e cobrado na escritura sobre 0,8% do valor da compra.

Notário

Este valor tem-se vindo a alterar nos últimos anos e pode variar consoante o serviço notarial utilizado e o valor do imóvel.

De acordo com o nosso conhecimento e experiência o mesmo situa-se entre os € 200 e os € 750 para imóveis abaixo de € 800.000, acima deste valor e até € 3.500 a tendência é para o valor aumentar.

Tabelas de IMT:
Aplicáveis em 2023

Portugal Continental: Habitação Própria

VPT ou Preço de Compra e Venda	Taxa Marginal	Parcela a Abater
Até € 97.064	0%	0
Entre € 97.064 e € 132.774	2%	€ 1.941,28
Entre € 132.774 e € 181.034	5%	€ 5.924,50
Entre € 181.034 e € 301.688	7%	€ 9.545,18
Entre € 301.688 e € 603.289	8%	€ 12.562,06
Entre € 603.289 e € 1.050.400	Única - 6%	-
Acima de € 1.050.400	Única - 7,5%	-

*Imóveis até €97.064 estão isentos de IMT (APEMIP, 2023)

Tabelas de IMT:
Aplicáveis em 2023

Portugal Continental: Habitação Secundária

VPT ou Preço de Compra e Venda	Taxa Marginal	Parcela a Abater
Até € 97.064	1%	0
Entre € 97.064 e € 132.774	2%	€ 970,64
Entre € 132.774 e € 181.034	5%	€ 4.953,86
Entre € 181.034 e € 301.688	7%	€ 8.574,54
Entre € 301.688 e € 578.598	8%	€ 11.591,45
Entre € 578.598 e € 1.050.400	Única - 6%	-
Acima de € 1.050.400	Única - 7,5%	-

*Propriedades até €97.064 estão isentos de IMT (APEMIP, 2023)

I.M.I.

Imposto Municipal sobre Imóveis. IMI é um imposto anual cobrado a todas as propriedades em Abril, Junho e Setembro (referindo ao ano anterior).
As taxas do IMI variam consoante o concelho e tipo de propriedade, calcula-se com um índice no ano de construção, área de construção, localização e amenidades - entre 0.2% e 0.5% para as propriedades que receberam o processo de reavaliação recentemente e um mínimo de 0.8% para todas as outras propriedades.

Na área do concelho de Loulé, esta taxa está a 0.3% do valor tributável. As pessoas que compram uma propriedade como residência principal, podem ter algumas isenções e pagam esta taxa durante um determinado período de tempo, de acordo com a legislação em vigor. O IMI é calculado com o valor tributável da propriedade atribuída pelas finanças, usando a fórmula.

VPT VC X AX CA X CI X CQ X CV

VPT Valor tributável

VC Valor da Construção por metro quadrado fixado pelas finanças

A Área Bruta de Construção

CA Uso Registrado da propriedade, por exemplo comercial ou residencial.

CI Localização da propriedade onde o coeficiente é fixado a cada três anos pelo município e pode variar entre 0.4 e 3.5

CQ Indicadores de qualidade e conforto que aumenta ou diminui o valor e toma em consideração o número de andares na casa, se tem ou não uma piscina e até a existência de um elevador.

CV Determina a idade da propriedade, quanto mais recente a casa for, mais alto fica o coeficiente.

A.I.M.I.

O AIMI é um imposto municipal adicional cobrado sobre imóveis e terrenos para construção. Uma taxa aplicável de 0.7% é cobrada sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) maior do que € 600.000, mas menor que € 1.000.000.
No caso em que o valor patrimonial seja superior a € 1.000.000, o nível de imposto aplicado aumenta para 1%. O nível de tributação só se aplicará aos níveis em excesso.

EXEMPLO:

Um indivíduo que possui uma propriedade com um valor patrimonial de € 550.000 ficará isento de AIMI e só será aplicado o IMI padrão de 0.3% sobre o VPT.

Um indivíduo que possui uma propriedade com um valor patrimonial de € 850.000 será taxado da seguinte forma:

| € 850.000 - € 600.000 = € 250.000 x 0.7% = €1.750 de AIMI

Um imóvel com mais do que um proprietário deverá ter como benefício uma dedução fiscal de € 600.000 para cada titular da propriedade.

EXEMPLO:

Se Jane e John Smith forem ambos proprietários de um imóvel com valor patrimonial tributário de € 1.200.000, deverão estar isentos do pagamento de AIMI. Apenas deverá ser paga a taxa de IMI de 0.3% sob o valor patrimonial tributado.

Introdução à

Mapro Real Estate

Sobre nós

A Mapro Real Estate foi fundada em 1992, inicialmente como empresa de gestão e arrendamento de imóveis, até à criação de uma nova parceria em 1999 e à conceção do departamento imobiliário, tendo representado o investidor na compra de empreendimentos na Quinta Verde, em 1999. A área abandonada, cuja licença havia expirado, precisava de um novo recomeço e de planeamento e licenciamento por parte do governo local, conjuntamente com as negociações relativas à instalação da infraestrutura. Foi uma experiência desafiante para a Mapro, mas um enorme marco na aquisição de notoriedade no mercado e no estabelecimento de parcerias.

Reconhecimento & Credibilidade

Tendo vendido quase todos os 45 lotes da primeira fase no primeiro ano, o fluxo de proprietários a comprar na Quinta Verde e a vender as suas propriedades na Quinta do Lago, em Vale do Lobo e nas zonas circundantes, conectou a Mapro, e a nossa base de clientes foi crescendo exponencialmente. O papel da Mapro na Quinta Verde constituiu um marco pioneiro. Isto criou reconhecimento e credibilidade, e estabeleceu a Mapro como uma das mediadoras imobiliárias mais experientes e estáveis do mercado atual. A Mapro cresceu organicamente ao longo dos anos, e estamos agora entusiasmados para aprender, evoluir e apresentar-nos oficialmente como um parceiro co-branded da Knight Frank.

Acreditamos que merece uma atenção personalizada e os conhecimentos profissionais pelos quais somos conhecidos. Somos agentes imobiliários portugueses devidamente licenciados, com mais de 30 anos de experiência e formação no mercado local. Quer se trate da compra ou venda de imóveis, o nosso objetivo é realizar o seu sonho, proporcionando uma experiência direta, simples e desprovida de quaisquer preocupações.

Conheça a Equipa

"O sucesso de uma grande empresa é o resultado do trabalho de uma grande equipa" - Cada membro da equipa tem um papel fundamental no sucesso da nossa empresa. A nossa equipa dinâmica, experiente e multilingue dispõe de uma visão ampla e alargada do mercado local à sua disposição.

SUZANA

SANDRA

LILIANA

SAM

FILIPA

A Rede Global

Como parceiro co-branded da rede da Knight Frank, temos acesso exclusivo ao portfólio global da Knight Frank International. Tal inclui o acesso ao website da Knight Frank, às plataformas das redes sociais e às plataformas internacionais imobiliárias, aos relatórios anuais e a publicações, tais como The Wealth Report, Quantifying ESG in Real Estate, The Ski Report, The View, Africa Horizons, Active Capital, e ainda publicações e podcasts do The Intelligence Talks.

A Rede Internacional de Escritórios da Knight Frank

Acesso a mais de 500 escritórios espalhados por todo o mundo, incluindo África, Ásia-Pacífico, Europa, Médio Oriente e América.

"É com enorme prazer que celebramos a parceria com a Mapro Real Estate, que consolida ainda mais a nossa fantástica rede portuguesa.

As nossas equipas em Londres e as equipas internacionais estão bastante animadas por trabalhar em estreita colaboração com a Mapro de forma a promover algumas das excelentes oportunidades de que esta região se orgulha, tanto de uma forma proativa como inovadora.

Tendo trabalhado de perto com a Suzana e a sua equipa, posso dizer com toda a confiança que eles personificam os nossos pilares, sobretudo através de uma excelente qualidade de serviço, conhecimentos sólidos do mercado imobiliário, e, claro está, de consultores de confiança para todos os nossos clientes."

— Alexander Koch de Gooreynd
Sócio, Vendas Residenciais Internacionais

A Rede de Escritórios Privados da Knight Frank

A Rede de Escritórios Privados da Knight Frank é composta por uma equipa totalmente integrada de consultoria imobiliária residencial e comercial, cujo objetivo é efetuar transações junto de clientes particulares com elevado património líquido, escritórios familiares e os seus consultores. Existem quatro equipas de Escritórios Privados com sede em Londres, Dubai, Nova Iorque e Singapura, que prestam um serviço conjunto para clientes privados da Knight Frank. Para além disso, a equipa do Escritório Privado de Londres é responsável por efetuar deslocações e gerir clientes em 14 pólos de riqueza a nível mundial, incluindo os EUA, o Mónaco, os Emirados Árabes Unidos, o Catar, a Índia, a Singapura, Hong Kong e a China.

A Rede Global

O Gabinete de Desporto e Entretenimento da Knight Frank

Para além da sua discreta Rede de Escritórios Privados, a Knight Frank detém também um departmanento direcionado para o Desporto e o Entretenimento, onde a equipa especializada utiliza a rede internacional para estabelecer contacto directo com as necessidades dos clientes.

As Relações Públicas e a Cobertura Jornalística da Knight Frank

A Knight Frank recorre à sua equipa de relações públicas inhouse altamente qualificada para comunicar com os principais meios de comunicação social em todo o mundo, procurando promover oportunidades no seio do público internacional.

O Website da Knight Frank

A média mensal de visitas ao website da Knight Frank é superior a 3,4 milhões e conta com uma média de 1,3 milhões de visitantes de mais de 185 países. Uma parte integrante da divulgação da sua propriedade passa não só pela utilização das plataformas pela Mapro, mas também pelo acesso a uma rede mais vasta e internacional.

O Marketing Digital da Knight Frank

Juntamente com a lista abrangente de propriedades disponibilizada no website da Knight Frank, vista por mais de 13 milhões de pessoas em 22 línguas, a equipa especializada em Marketing Digital traz-lhe valor acrescido ao investir em publicidade digital direcionada ao público-alvo e optimizar a sua visibilidade nos motores de busca. O Knightfrank.com/blog oferece ainda mais visibilidade à sua propriedade.

Testemunhos de Clientes

"Tivemos o prazer de trabalhar com o Sam na compra de um imóvel nos arredores de Vilamoura, e ele ultrapassou todas as expectativas. Vivemos no estrangeiro e era a primeira vez que comprávamos uma casa em Portugal, mas ele foi sempre muito prestável e ofereceu-nos recomendações, conselhos, consultoria e afins. Se está à procura de alguém que dê tudo por si, o Sam é a escolha perfeita! É um agente de 6 estrelas!"

★★★★★ **— Sue Nairn**

"Começámos a procurar um imóvel em Portugal no início de 2022. Encontrámo-nos com vários agentes e vimos várias propriedades, mas quando conhecemos o Sam Remus da Mapro em maio, sabíamos que ele era a pessoa ideal. Procurámos incansavelmente durante o Verão, e ele rapidamente encontrou a propriedade certa para nós. O serviço prestado e a atenção dedicada durante todo o processo foram inigualáveis. Obrigada ao Sam e à Mapro por realizarem o nosso sonho."

★★★★★ **— Kathryn Nuttall**

"Ao longo dos anos, adquirimos duas propriedades com a ajuda da Sandra e fomos sempre brindados com um serviço amigável e profissional. Esteve sempre disponível para responder a todas as nossas perguntas relacionadas com as visitas à propriedade e a compra de imóveis. Ela é extremamente experiente na área, e é por isso que a recomendamos."

★★★★★ **— Fiona Campbell**

"A nossa empresa britânica, Heywood Real Estate, e a Knight Frank têm uma relação de longa data, e quando lhes pedimos que nos recomendassem um agente imobiliário no Algarve, não hesitaram em pôr-nos em contacto com a Mapro. Eu e a minha esposa mantivemos contacto com vários agentes locais durante um tempo e podemos dizer com toda a confiança que a Mapro está muito acima de todos os outros agentes e mediadoras imobiliárias com quem contactámos. Assim como a Knight Frank, não hesitaríamos em recomendá-los, pois são particularmente eficientes e prestativos e estão sempre dispostos a ir mais longe."

★★★★★ **— Gary Heywood**

Edifício Mapro · Av. Alm. Mendes Cabeçadas
8135-106 Almancil · Algarve · Portugal
T. (+351) 289 390 880
CHAMADA PARA A REDE FIXA NACIONAL · LANDLINE

info@maprorealestate.com
www.maprorealestate.com

MAPRO – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. AMI 317

As informações fornecidas não provêem de nenhum contrato, podem ser alteradas a qualquer momento e foram escritas com base no nosso conhecimento da área em questão.