

Morada em Portugal

A busca por um imóvel é uma daquelas tarefas que podem tomar mais tempo do que imaginamos e se tornar um pouco trabalhosa. Mas nada que foco e saber exatamente o que você precisa, com um pouco de flexibilidade, claro, não ajude a tornar mais tranquila.

Antes de começar a busca defina o seu orçamento (com alguma margem) e o que você busca em um imóvel, ou seja, quais são suas prioridades na hora da escolha. Em cidades como Porto e Lisboa é preciso partir de uma pergunta importante: morar nas zonas centrais e pagar mais ou morar mais afastado e depender de transporte?

Responda essa pergunta com muita sinceridade, é importante que ao sair do seu país você tenha conforto na nova casa e viver em lugar que te faça feliz faz parte disso. Claro que morando mais afastado você vai economizar, mas pondere, será que esses 100€ de economia vão mesmo fazer a diferença no seu orçamento? Morar em uma zona na qual você possa fazer tudo andando vai lhe deixar mais feliz?

Se for caso, restrinja sua busca a duas áreas distintas, uma mais central e outra afastada, dependendo do que você encontrar e dos prós e contras de cada imóvel você chega a uma decisão final.

Algumas questões que precisam ser avaliadas na localização:

- Se você tem filho em idade escolar, verifique a reputação das escolas mais próximas, especialmente se for matriculá-lo na rede pública. No [site do Jornal Público](#) você encontra o ranking das escolas portuguesas;
- Se você não vai comprar um carro e prefere viver mais afastado do centro, verifique a rede de transporte público, quais as linhas de autocarro passam por ali, se há metro etc;
- Se você já tem um trabalho definido, opte por uma região de fácil acesso, no dia a dia pode fazer muita diferença no tempo que você gasta até chegar ao trabalho.

Documentos e negociação

Encontrar um imóvel direto com o proprietário em grupos de Facebook ou sites especializados poderá lhe render uma negociação mais fácil e vantajosa em relação ao valor pago. Assim como acontece no Brasil, imobiliárias não costumam ter uma boa abertura para negociação ou até dificultar o contato com o proprietário.

Porém, isso não quer dizer que você deva excluir a possibilidade de alugar um imóvel através de uma imobiliária. O aluguel com imobiliária pode significar maior tranquilidade a quem chega do Brasil sem conhecer bem o país e sua Lei de Arrendamento. Quando estamos de mudança, é sempre bom verificar todas as possibilidades.

Prepare-se para negociar

Tenha em mente que ao buscar um imóvel para alugar em Portugal, você precisa estar pronto para negociar: o valor pedido pelo proprietário ou imobiliária, o número de cauções e as rendas adiantadas. Tudo pode e deve ser negociado. Se você gostou de um imóvel que está anunciado um pouco acima do seu orçamento, agende uma visita e, se realmente for o que você busca, negocie e faça uma oferta. Não tenha medo da negociação.

Atenção à diferença entre rendas adiantadas e caução

Há casos de proprietários (senhorios, como se diz em Portugal) que pedem o pagamento de 6 meses de renda (aluguel) ou mais para arrendar o imóvel. Porém, fique de olho na quantidade de rendas adiantadas solicitadas.

Segundo a Lei de Arrendamento (Lei nº 6/2006), o proprietário pode cobrar no máximo 3 rendas adiantadas. Entretanto, a lei não estipula o valor máximo da caução. Por isso, ao negociar, peça para detalhar esses valores muito bem para você entender ao que se refere.

Há senhorios que pedem um valor muito elevado de caução, já que não podem pedir mais do que 3 rendas adiantadas. Fique atento e tente negociar, pois uma caução que corresponda a mais do que uma ou duas vezes o valor do arrendamento, pode ser um valor abusivo.

Fique atento também ao contrato, nele deve constar detalhadamente o valor pago da renda adiantada e o valor pago para a caução e, preferencialmente, as condições para devolução da caução.

Entenda que caução se refere a uma garantia que o proprietário tem caso o inquilino não cumpra o contrato, atrase o pagamento do aluguel, cause danos no imóvel etc. Por exemplo, se você alugou o apartamento recém-pintado, ao sair, você deve entregá-lo também recém-pintado para receber a caução de volta, ou o senhorio pode usar o valor da caução para realizar a pintura do imóvel.

Já as rendas adiantadas são uma garantia do pagamento do aluguel. E nesse caso, não podem ultrapassar 3 meses.

Exemplo prático

Erick alugou um imóvel cujo valor é 500€/mês e fez um contrato para 1 ano. Ao alugar, ele precisou pagar adiantado 2.000€ para o proprietário/imobiliária. Desses 2.000€, 1.500€ se referem a três meses de rendas adiantadas e 500€ se refere à caução.

Como ele fez o contrato para 1 ano, caso resolva sair do imóvel antes do contrato vencer, ele perderá a caução, mas poderá receber as rendas adiantadas de volta. Caso ele cumpra o contrato e permaneça no imóvel durante 1 ano, ele poderá receber a caução de volta (caso não tenha danificado o imóvel ou mobília).

Quanto às rendas adiantadas, normalmente o que acontece é: uma renda é utilizada para o primeiro mês que se mora no apartamento (paga-se a renda antes de usufruir do imóvel) e as últimas 2 rendas ficam para os últimos meses no imóvel. Vamos supor que o contrato do Erick acaba no dia 1 de julho e ele tenha avisado ao proprietário que não irá renovar o contrato. Portanto, durante os meses de maio e junho ele não precisa pagar o aluguel, pois já pagou no início do contrato.

Documentos necessários para alugar imóvel

A documentação também pode fazer parte da negociação, isso porque, se você já tiver um contrato de trabalho, por exemplo, pode inspirar mais confiança e conseguir reduzir o valor da caução. Comproativos do Imposto de Renda no Brasil também podem ajudar. Além disso, como você acaba de chegar no país, em geral os documentos solicitados são poucos, apenas o passaporte e o NIF (Número de Identificação Fiscal).

Como alugar um imóvel em Portugal?

Além da diferença em relação às imobiliárias, em Portugal é pouco comum haver placas nos imóveis com anúncios de aluguel, geralmente eles são para venda, por isso, fica difícil andar pela cidade observando potenciais imóveis.

Recomendamos os sites [Idealista](#) e [Imovirtual](#), que permitem buscar imóveis pelo mapa, ou seja, você pode escolher uma área na qual pretende viver e seleciona os imóveis que mais interessam na região.

Outra vantagem destas plataformas é a facilidade de contato com o proprietário, pelo próprio site você pode mandar uma mensagem e ligar para o telefone indicado. Todo o contato é realizado direto com o proprietário, o site apenas faz o anúncio.

Outros sites que você pode usar na busca:

- [Casa Sapo](#);
- [BQuartos](#) (para aluguel de quartos somente);
- [OLX](#) (não muito recomendado).

Tipologia dos imóveis

Outro aspecto importante que você precisa considerar na busca é a tipologia do imóvel. Em Portugal todos os imóveis residenciais são identificados pela letra T que significa tipologia.

Ela pode ser um dos filtros na hora da busca e ajuda muito quem já sabe o que procura em um imóvel.

Por exemplo: um apartamento T2 é um apartamento de 2 quartos, já um T2+1 é um apartamento com 2 quartos e mais um quarto pequeno (normalmente sem janela).

Contas incluídas no aluguel

Alguns senhorios oferecem os imóveis com contas incluídas no valor da renda. Em algumas situações isso pode ser positivo, por exemplo, o contrato de internet e tv a cabo incluído pode ser uma vantagem. Isso porque, em Portugal a maioria das operadoras oferece contratos com 2 anos de fidelidade. Se você decidir voltar para o Brasil pode ter um pouco de dor de cabeça no cancelamento e, até, correr o risco de pagar uma multa.

Por outro lado, a conta de energia incluída nem sempre pode ser uma vantagem, uma vez que em Portugal, contrata-se a potência de energia de acordo com a necessidade da casa.

Por exemplo, se tudo na casa é a base de energia elétrica, até o fogão e o aquecimento da água, a potência precisa ser mais elevada. A questão é que o valor pago depende da potência contratada, quanto mais alto, mais cara a conta. Para economizar, o senhorio pode contratar uma potência baixa e você ter problemas constantes de queda de energia em casa.

Fique atento também a possíveis limites no valor das contas. Alguns senhorios estipulam limites para a cobertura das contas de energia e água. A água não varia muito de um mês para outro, geralmente o valor é baixo e constante. Mas a energia elétrica varia muito entre o verão e o inverno, especialmente para quem utiliza calefação e cilindro elétricos – para o aquecimento da água. Então fique atento a possíveis limites, eles podem ser descontados na caução ao final do contrato ou cobrados a mais a cada mês.

Cuidados e dicas na hora de alugar um imóvel

- Desconfie de ofertas que destoam do mercado, seja pelo preço ou pelo tipo de imóvel;
- Nunca pague nada sem ter em mãos o contrato e, principalmente, sem conhecer o imóvel;
- Leia atentamente o contrato e, sempre que possível, converse com alguém que já passou pela mesma situação;
- Verifique a posição solar do imóvel, preferencialmente opte por um que receba sol. No inverno um imóvel sem incidência direta de sol pode ser ainda mais frio e desconfortável;
- Verifique as condições de arejamento do apartamento, especialmente o banheiro, é comum que eles tenham apenas exaustor e a umidade é um potencializador de mofo;
- Verifique ainda a existência de mofo na primeira visita, abra os armários. Caso o apartamento tenha problemas de umidade ele certamente terá um cheiro característico;
- O isolamento térmico só é lembrado no frio, mas no calor ele também é indispensável. Por isso, confira as janelas e os vidros duplos (se houver), que além de serem essenciais para barrar o frio também ajudam muito a diminuir o barulho externo;
- Imóveis mobiliados podem ser uma boa solução se você não pretende comprar tudo novo no momento da mudança, eles são um pouco mais caros, mas podem valer mais a pena no primeiro momento;
- A classificação energética do imóvel também é importante, ela varia de A+ a F, e indica se o imóvel consome muita energia ou não. Solicite o registro da classificação energética;
- Cuidado com as casas antigas de paredes de pedras, no inverno elas podem ser muito frias e consumir mais energia no aquecimento.