

Vender casa em compropriedade: como dividir o dinheiro?



Autore: Francesco Zinghinì | **Data:** 5 Dicembre 2025

Vender a casa em propriedade conjunta é um passo crucial na vida de um casal, seja ele unido pelo vínculo do casamento ou por uma união de facto. Esta decisão, muitas vezes ligada a novos projetos ou ao fim de um percurso comum, traz consigo implicações emocionais, mas sobretudo legais e financeiras. A divisão do valor obtido é o cerne do problema e exige clareza, acordo e um profundo conhecimento das normativas vigentes. Enfrentar este processo com consciência permite gerir a transição de forma justa e transparente, protegendo os interesses de ambos os parceiros e transformando um potencial conflito numa oportunidade de fechar um capítulo serenamente.

O procedimento varia consideravelmente dependendo do vínculo jurídico entre os parceiros e do regime de bens adotado. Para os cônjuges, a distinção entre comunhão de bens e separação de bens é fundamental. Para os unidos de facto, por outro lado, tornam-se cruciais as quotas de propriedade indicadas na escritura de compra. Compreender estas diferenças é o primeiro passo para navegar as complexidades da venda e assegurar que a divisão do ganho reflete corretamente os direitos e as contribuições de cada um.

A propriedade da casa: os fundamentos legais

Quando se compra um imóvel em casal, a base de tudo é a escritura de compra e venda, o documento notarial que atesta quem são os proprietários e em que quotas. Para os casais casados, entra em jogo o [regime de bens](#)

escolhido. Na ausência de uma escolha diferente, aplica-se automaticamente a **comunhão de adquiridos**. Neste regime, todas as aquisições efetuadas após o casamento, incluindo a casa, pertencem a ambos os cônjuges a 50%, mesmo que a escritura esteja em nome de apenas um deles. A alternativa é a **separação de bens**, onde cada cônjuge permanece proprietário exclusivo dos bens que adquire individualmente.

Para os **unidos de facto**, a situação é mais linear: a propriedade é determinada exclusivamente pelo que consta na escritura de compra. Se o imóvel está em compropriedade, as quotas de propriedade (geralmente 50% para cada um) são especificadas na escritura. Esta diferença é crucial, pois na ausência de um vínculo matrimonial, não existe um regime legal automático que regule a propriedade. A cultura mediterrânea, e em particular a italiana, vê a casa como o centro da família, um investimento para a vida. No entanto, as dinâmicas sociais modernas exigem uma maior atenção aos instrumentos legais para proteger os indivíduos dentro do casal.

O processo de venda: um percurso a dois

Para vender um imóvel em compropriedade é necessário o **consentimento de todos os proprietários**. A decisão deve ser unânime; não é possível prosseguir se um dos parceiros se opuser. Uma vez alcançado o acordo, o percurso segue os passos de uma compra e venda normal: avaliação do imóvel, contratação de uma agência, aceitação de uma proposta de compra, celebração do contrato-promessa de compra e venda e, finalmente, a escritura notarial. Durante este processo, o notário desempenha um papel de garantia, verificando a legitimidade da propriedade e a conformidade de todos os documentos.

Mas o que acontece se não se chegar a um acordo? Se um comproprietário se opuser à venda, a única forma de desbloquear a situação é a via legal. Quem deseja vender pode recorrer ao tribunal para pedir a **divisão de coisa comum**. O juiz avaliará se o imóvel pode ser dividido em espécie (por exemplo, uma moradia geminada). Se tal não for possível, como no caso de um apartamento, o juiz pode ordenar a venda forçada do imóvel em leilão, sendo o valor apurado depois dividido entre os comproprietários de acordo com as suas quotas. Esta solução, embora eficaz, implica tempos longos e custos significativos, além de uma provável desvalorização do bem.

Extinguir o crédito à habitação: o primeiro passo após a escritura

Se sobre a casa incide um crédito à habitação em nome de ambos, a sua extinção é uma prioridade absoluta no momento da venda. Ambos os parceiros são responsáveis solidários pela dívida perante o banco, o que significa que a instituição de crédito pode exigir o pagamento integral a cada um deles. A solução mais comum e segura consiste em utilizar uma parte do valor da venda para saldar completamente a dívida remanescente. Esta operação é geralmente gerida pelo notário no próprio dia da escritura. O notário retém a quantia necessária, entrega-a ao banco em nome dos vendedores e obtém o distrete, libertando assim o imóvel de qualquer hipoteca.

Existem alternativas, embora mais complexas. Uma delas é a **transmissão da dívida** para o comprador, que se compromete a assumir o financiamento existente. Esta opção, no entanto, requer o consentimento explícito do banco, que avaliará a fiabilidade financeira do novo devedor. Outra possibilidade, em caso de separação, é que um dos parceiros assuma a totalidade da quota do

crédito, tornando-se o único proprietário do imóvel. Em qualquer caso, é essencial planear com cuidado como [vender uma casa com um crédito à habitação em curso](#) e talvez [calcular a dívida remanescente](#) para ter um quadro financeiro claro.

A divisão do valor da venda: como se reparte o ganho?

Uma vez extinto o crédito à habitação e pagas todas as despesas relacionadas com a venda (comissões de agência, impostos, custos notariais), chega-se ao momento crucial: a divisão do valor líquido obtido. A regra geral é simples: a quantia restante é dividida entre os proprietários **com base nas quotas de propriedade** indicadas na escritura de compra e venda. Se a casa estava em compropriedade a 50%, o ganho será dividido ao meio. Se as quotas eram diferentes, por exemplo 70/30, a divisão seguirá a mesma proporção. Este princípio aplica-se tanto aos cônjuges em separação de bens como aos unidos de facto.

Um aspeto fiscal a não subestimar é a possível [mais-valia sobre a venda](#). Gera-se uma mais-valia tributável quando um imóvel é revendido por um preço superior ao de aquisição no prazo de cinco anos. A tributação não se aplica se o imóvel foi utilizado como habitação própria e permanente durante a maior parte do tempo ou se foi recebido por sucessão. Se a mais-valia for tributável, os proprietários podem escolher entre a tributação normal em IRS ou um imposto liberatório de 26%, a ser pago através do notário no momento da escritura.

Tradição e Inovação: novos acordos para os casais modernos

O modelo tradicional da família italiana, fundado no casamento em comunhão de bens, refletia uma visão unitária do património. A casa era o bem da família, e a sua divisão a 50% era a consequência natural deste pacto. No entanto, a sociedade evoluiu. Os casais modernos, em particular os unidos de facto, procuram cada vez mais instrumentos inovadores para regular as suas relações patrimoniais com maior flexibilidade e transparência, protegendo as contribuições individuais. Um exemplo é o caso de um parceiro que investe uma quantia maior para a entrada ou para uma remodelação importante.

Para responder a estas novas necessidades, a lei oferece soluções como os **contratos de união de facto**. Celebrados perante um notário ou um advogado, estes acordos permitem definir antecipadamente as regras para a gestão dos bens comuns, incluindo as modalidades de divisão do valor obtido em caso de venda da casa. Pode-se estabelecer, por exemplo, que as quotas de propriedade não sejam iguais ou que, em caso de venda, sejam primeiro reembolsados os investimentos pessoais documentados. Estes instrumentos representam um passo em frente, oferecendo [proteções para os casais em união de facto](#) e permitindo superar a rigidez das normas tradicionais.

O que fazer em caso de desacordo?

O desacordo sobre a venda de uma casa em compropriedade ou sobre a divisão do valor obtido pode transformar-se num conflito longo e dispendioso. Antes de chegar a tribunal, existem caminhos alternativos para resolver a disputa de forma mais construtiva. A **mediação** é um deles. Um mediador profissional e imparcial pode ajudar os parceiros a comunicar, a compreender

as necessidades mútuas e a encontrar um acordo satisfatório para ambos, como a liquidação da quota de um dos dois ou a definição de um plano de venda partilhado.

Se a mediação falhar, a única opção restante é a **divisão judicial**. Este procedimento legal, iniciado a pedido de um dos comproprietários, leva a uma decisão imposta por um juiz. Como já mencionado, o juiz pode ordenar a venda do imóvel em leilão. É uma solução definitiva, mas muitas vezes desvantajosa: os leilões públicos tendem a alcançar preços inferiores aos de mercado e os custos legais podem corroer ainda mais o ganho final. Por este motivo, chegar a um acordo amigável é quase sempre a escolha mais sensata do ponto de vista económico e emocional.

Conclusões

Vender uma casa em compropriedade e dividir o valor obtido é uma operação complexa que entrelaça aspectos legais, financeiros e emocionais. A chave para geri-la com sucesso reside na **comunicação transparente** e na celebração de **acordos claros**, preferencialmente desde o momento da compra. Quer se trate de cônjuges ou unidos de facto, compreender as implicações do regime de bens e das quotas de propriedade é essencial para evitar mal-entendidos e conflitos futuros. O antigo ditado “contas certas, amigos para sempre” nunca foi tão atual.

Recorrer a profissionais como notários, advogados e consultores financeiros é um investimento fundamental para navegar este percurso em segurança. Desde a gestão do crédito à habitação remanescente até à correta divisão do ganho, passando pelas obrigações fiscais, uma orientação especializada garante que cada passo seja executado corretamente, protegendo os direitos

de ambos os parceiros. Com a preparação certa e uma abordagem colaborativa, é possível transformar a venda de uma casa partilhada num processo justo e sereno, pronto para abrir as portas a um novo futuro.

Perguntas frequentes

O que acontece se a casa estiver em compropriedade a 50%? Como se divide o dinheiro?

Quando uma casa em compropriedade é vendida, o valor líquido obtido é dividido entre os proprietários com base nas quotas de propriedade indicadas na escritura de compra. Se o imóvel estiver em nome de cada parceiro a 50%, o montante restante após a extinção do crédito à habitação e o pagamento das despesas de venda será dividido igualmente ao meio. Qualquer acordo diferente, por exemplo, para reconhecer um maior investimento de um dos dois, deve ser formalizado para ter valor legal.

Ainda temos um crédito à habitação para pagar. Como funciona quando vendemos a casa?

Vender uma casa com um crédito à habitação em curso é uma prática comum. No momento da escritura notarial, uma parte do preço de venda é utilizada para extinguir completamente a dívida remanescente com o banco. O notário encarrega-se de supervisionar esta operação, garantindo que o banco recebe o montante devido e cancela a hipoteca. A quantia de dinheiro que sobra após a extinção do crédito e o pagamento das despesas é então dividida entre os comproprietários.

Um de nós gastou mais na casa. Tem direito a uma quota maior do valor da venda?

Legalmente, a divisão do valor da venda segue as quotas de propriedade, independentemente de quem tenha suportado maiores despesas na compra ou remodelação. Para obter o reembolso das quantias extra pagas, é necessário um acordo escrito (como um documento particular autenticado) no qual ambos os parceiros reconheçam a maior contribuição e estabeleçam uma repartição diferente. Na ausência de um acordo formal, presume-se que a maior contribuição foi uma forma de liberalidade ou doação, dificilmente recuperável.

Somos unidos de facto, não casados. Isso muda alguma coisa na divisão do dinheiro?

Não, para a divisão do valor da venda de um imóvel em compropriedade, não faz diferença ser casado ou viver em união de facto. O que conta são unicamente as quotas de propriedade estabelecidas na escritura de compra. Quer sejam cônjuges em separação de bens ou um casal em união de facto, a repartição do ganho líquido ocorrerá sempre com base nessas percentagens.

Temos de pagar impostos sobre o dinheiro que obtemos da venda da casa?

Na maioria dos casos, não se pagam impostos. O imposto sobre as mais-valias (ou seja, o ganho obtido com a venda) não é devido se o imóvel foi utilizado como habitação própria e permanente durante a maior parte do tempo entre a compra e a venda. O imposto é, no entanto, exigido se se vender um imóvel (que não seja habitação própria e permanente) no prazo de cinco anos após a compra, pois é considerada uma operação especulativa. A taxa liberatória é de 26%.