

SYNCRO

Guia Premium de Relocation - Valência

Dados verificados, habitação, escolas, documentos, saúde, transportes e um plano prático para os primeiros 30 dias.

MERCADO

Benchmarks de renda verificados - agosto 2026

DOCUMENTOS

Residência UE, padrón e SIP

FAMÍLIA

Custos escolares e planeamento de trajetos

AÇÃO

Plano de 30 dias e matriz de decisão

€3 · DIGITAL PDF

syncroexpats.com

Mercado real: referências que não expiram

Num guia pago, as referências devem continuar úteis depois da publicação. Por isso usamos médias de mercado atualizadas e cálculos reproduzíveis, e não links para anúncios individuais que podem desaparecer rapidamente.

Rendas médias pedidas - agosto de 2026

Zona	Renda média	Nota
Província de Valência	14,3 EUR/m²	+5,3% vs ago 2025
Cidade de Valência	16,3 EUR/m²	média municipal
Alboraya	17,2 EUR/m²	+7,7% anual
La Patacona	19,3 EUR/m²	+9,7% anual
Godella	13,8 EUR/m²	município próximo
L'Eliana	12,7 EUR/m²	município próximo
Paterna	12,4 EUR/m²	município próximo

Dados de mercado verificados pela Syncro em 11/09/2026. As fontes comerciais usadas na verificação não são ligadas neste guia.

Benchmarks reproduzíveis por área

Cenário	Fórmula	Estimativa teórica
70 m² - Cidade de Valência	16,3 x 70	1.141 EUR/mês
90 m² - Cidade de Valência	16,3 x 90	1.467 EUR/mês
90 m² - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mês
90 m² - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mês
90 m² - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mês

São simulações apenas da renda, baseadas nos preços médios pedidos por m². Não são propostas para imóveis específicos e não incluem serviços, garantias ou outros custos.

Como criar um benchmark real no dia da pesquisa

1 Use os mesmos critérios: mesma zona, quartos, área mínima e duração.	2 Recolha pelo menos 5 anúncios ativos e anote renda, m² úteis, despesas, mobiliário, garagem, duração e caução.
3 Calcule EUR/m²: renda mensal dividida pelos m² úteis e compare com a média da zona.	4 Confirme a disponibilidade no próprio dia: os anúncios podem mudar ou desaparecer rapidamente.

Casa: custo real de entrada e contrato

Uma renda sustentável não é apenas o valor mensal. Use este método para estimar o desembolso inicial e compreender as garantias sem confundir residência habitual com uso temporário.

Estimativas apenas da renda a partir das médias de mercado

Cenário	Fórmula	Estimativa teórica
70 m² - Cidade de Valência	16,3 x 70	1.141 EUR/mês
90 m² - Cidade de Valência	16,3 x 90	1.467 EUR/mês
90 m² - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mês
90 m² - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mês
90 m² - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mês

Caução: o que diz a lei espanhola

Nos arrendamentos de habitação, o artigo 36 da Ley de Arrendamientos Urbanos prevê uma caução em dinheiro equivalente a uma mensalidade. Para usos diferentes de habitação, a caução é de duas mensalidades. Podem ser acordadas garantias adicionais dentro dos limites legais.

BOE - Ley 29/1994, art. 36

Checklist financeira antes de assinar

1 Renda: valor, vencimento, atualização e o que inclui.	2 Caução / garantias: quantas mensalidades e com que base legal ou contratual?
3 Despesas: condomínio, água, eletricidade, gás, internet e outros encargos aplicáveis.	4 Duração: habitação habitual ou uso temporário? Datas, denúncia e renovação.
5 Inventário: móveis, eletrodomésticos e estado inicial documentados com fotografias.	6 Custos familiares: escola, refeições, transporte, atividades e estacionamento.

Exemplo de desembolso inicial - renda de 1.500 EUR

	Cenário residencial mínimo	Se for acordada 1 mensalidade extra
Primeira renda	1.500 EUR	1.500 EUR
Caução legal	1.500 EUR	1.500 EUR
Garantia adicional	0 EUR	1.500 EUR
Total antes de serviços/mobiliário	3.000 EUR	4.500 EUR

Perguntas ao proprietário antes da visita

- O contrato é para habitação habitual ou uso temporário?
- Quantas mensalidades são exigidas entre caução e garantias?
- Que despesas estão incluídas na renda?

Escolas internacionais: custos verificados 2026-2027

Para uma família, a escola pode pesar mais do que a diferença de renda entre dois bairros. Os valores abaixo foram publicados pelas escolas e verificados em 11/09/2026. Confirme sempre disponibilidade e condições atuais antes de decidir.

British School of Valencia - 2026/27

Nível	Mensalidade	Extras publicados
Pre-Nursery / Nursery / Reception	760 EUR	Comedor 210 EUR/mês; obrigatório até Year 4
Year 1-6	830 EUR	Materiais 242 EUR/trimestre
Year 7-11	960 EUR	Transporte opcional 210 EUR/mês
Year 12-13	995 EUR	Admissão 3.250 EUR; 1.600 EUR em alguns casos indicados pela escola

Caxton College - published fees

Nível	Mensalidade	Nota
Nursery & Reception	842 EUR	Comedor incluído
Year 1-6	888 EUR	Comedor incluído
Year 7-9	948 EUR	Comedor incluído
Year 10-11	981 EUR	Comedor incluído
Year 12-13	998 EUR	Comedor incluído
Novos alunos	900 EUR	matrícula única; recursos de sala 464 EUR/ano
Transporte desde Valência cidade	182 EUR	mensal; verificar outras rotas

Decisão

Antes de escolher casa: 1) selecione 2-3 escolas; 2) confirme vagas e custos; 3) simule o trajeto às 08:00 e 16:00; 4) só depois procure casa num raio compatível.

Perguntas para admissions

- Há vaga para o ano/turma de que preciso?
- Que documentos escolares precisam de tradução ou certificação?
- Existe teste ou entrevista de admissão?
- Qual é a paragem de transporte mais próxima da casa em avaliação?
- Que custos são obrigatórios além da mensalidade?

Residência UE: condições oficiais, sem atalhos

Para cidadãos UE/EEE/Suíça, a residência por mais de três meses depende da situação concreta. A página oficial espanhola foi atualizada em 1 de julho de 2026.

Quando pode residir por mais de 3 meses

1 Trabalha em Espanha por conta de outrem ou como trabalhador independente.	2 Tem recursos suficientes e seguro de saúde público ou privado que cubra os riscos em Espanha.
3 É estudante num centro reconhecido, com cobertura de saúde completa e recursos suficientes.	4 É familiar elegível que acompanha ou se reúne com um cidadão UE/EEE/Suíça que cumpre uma das condições.

Ordem operacional recomendada

Verifique	Porquê
Casa / morada	Guarde contrato ou prova de morada e confirme se o proprietário aceita os procedimentos necessários.
Documentos	Documento de identidade/passaporte e documentação laboral, financeira e de saúde conforme o caso.
Empadronamiento	Confirme procedimento e documentos no portal oficial do Município de Valência.
Registo UE	Para estadias superiores a 3 meses, confirme o certificado de registo e os agendamentos oficiais necessários.
Saúde	Alinhe o direito à assistência e o registo SIP com os documentos realmente exigidos.

Evite

Não baseie um procedimento num resumo online não oficial. Para residência, padrón e saúde, use canais institucionais; em casos complexos, consulte um profissional qualificado.

Antes de marcar uma visita

Verifique	Porquê
Qual o procedimento realmente necessário	NIE, registo UE e empadronamiento não são a mesma coisa.
Quem apresenta o pedido	Adulto, menor e familiar UE/não UE podem precisar de documentos diferentes.
Documentos atualizados	Evite certificados expirados ou traduções não conformes.
Morada correta	O município competente depende do domicílio efetivo.

Saúde: cartão SIP e o que preparar

A Conselleria de Sanitat define o SIP como o documento administrativo que identifica o titular perante os serviços públicos de saúde do Sistema Nacional de Salud.

O que pode fazer

Verifique	Porquê
Pedido online	Possível com certificado digital ou Cl@ve através do procedimento correspondente.
Sem meios digitais	Pode dirigir-se ao centro de salud mais próximo da sua morada.
Documentos	Conforme o caso: documento de identidade, NIE, empadronamiento válido e documento INSS que comprove o direito.
Validade	O SIP é pessoal e dá acesso à saúde pública; a FAQ oficial indica validade em todo o território espanhol.

Checklist de documentos de saúde

- Documento de identidade válido
- NIE, se já disponível / exigido no seu caso
- Certificado de empadronamiento válido quando exigido
- Documento INSS ou prova do direito à cobertura
- Seguro privado se exigido pela situação
- Cópias digitais de todos os documentos

Duas situações descritas na FAQ oficial

Cenário	Nota
Empadronado + inscrito na Segurança Social	Dirija-se ao centro de salud; é exigida identificação. Recomenda-se padrón válido e documento INSS do direito à assistência.
Residente não inscrito na Segurança Social	A FAQ encaminha primeiro para o INSS para obter prova de cobertura e depois para o centro de salud.

Ficha de saúde para guardar no telemóvel

Centro de salud: _____

Morada: _____

Número SIP: _____

Documento INSS / cobertura: _____

Contacto de emergência: _____

Transportes: tarifas EMT verificadas

Tarifas publicadas pela EMT Valencia e consultadas em 11 de setembro de 2026. As bonificações podem mudar: confirme sempre antes de comprar.

Título / bilhete	Preço	Nota
Bilhete simples / EMTicket	2,00 EUR	1 viagem; EMTicket permite transbordos durante 1 hora segundo EMT
Bonobús	8,50 EUR	5,10 EUR bonificado até 31/12/2026; cartão 2 EUR
EMT Jove	25 EUR	12,50 EUR bonificado até 31/12/2026; cartão 3 EUR
EMT Infantil	Grátis	cartão 5 EUR
EMT Mascota	Grátis	cartão 5 EUR

Testes antes de escolher casa

1 Casa -> escola: simule saída 07:30-08:00 e regresso 16:00-17:00.	2 Casa -> trabalho: meça porta a porta, não apenas paragem a paragem.
3 Compras / desporto: inclua trajetos repetidos 2-3 vezes por semana.	4 Carro: acrescente estacionamento e tempo de trânsito; compare com EMT/metro/bicicleta.

Método

Se duas casas diferem 150 EUR mas uma poupa 40 minutos de deslocação por dia, compare tempo + transporte + qualidade da rotina, não apenas a renda.

Planeador de trajetos - complete com Google/EMT/Metro

Trajeto	Partida	Tempo real	Mudanças	Custo
Casa -> escola	07:45	___ min	___	___
Escola -> trabalho	08:30	___ min	___	___
Trabalho -> casa	17:30	___ min	___	___
Casa -> atividade	18:00	___ min	___	___

Primeiros 30 dias: plano operacional

Uma sequência concreta para não fazer tudo ao mesmo tempo e reduzir erros. Os processos administrativos têm prazos variáveis: use como ordem de trabalho, não como garantia de conclusão em 30 dias.

SEMANA 1

Garanta alojamento inicial; crie uma pasta de documentos; confirme SIM/internet; mapeie 2-3 zonas; guarde uma pesquisa com critérios coerentes.

SEMANA 2

Compare pelo menos 5 anúncios ativos por zona; visite casas; verifique contrato e caução; confirme escolas/admissões; simule trajetos; identifique o centro de salud.

SEMANA 3

Inicie/continue padrón e procedimentos UE conforme o caso; alinhe documentos de saúde; escolha o título de transporte; elimine zonas que não funcionam.

SEMANA 4

Confirme a casa apenas se orçamento, escola, mobilidade e documentos forem coerentes; crie plano de custos 6-12 meses; ative profissionais só onde necessário.

Verificação final antes de assinar

- Vi o imóvel ou fiz uma visita por vídeo fiável
- Conheço m² úteis, estado, mobiliário e despesas incluídas
- Verifiquei caução e garantias
- Li duração, denúncia e condições
- Simulei casa-escola-trabalho em horários reais
- Confirmei vaga / processo de admissão compatível na escola escolhida
- Tenho um plano documental realista
- O custo total é sustentável por pelo menos 6-12 meses

Pasta digital recomendada

Decisão	Nota
01_CASA	Anúncios, contratos, inventário, recibos e fotos do estado
02_DOCUMENTOS	ID, NIE, padrón, registo UE e traduções
03_ESCOLA	Admissões, mensalidades, relatórios escolares e transporte
04_SAUDE	INSS, SIP, seguro e contactos do centro de salud
05_ORCAMENTO	Renda, caução, serviços, escola, transporte e fundo para imprevistos

Objetivo do dia 30

Uma rotina que funciona: casa compatível com orçamento, trajetos testados, escola gerível, documentação no caminho certo e margem económica para imprevistos.

Matriz de decisão: que zona funciona realmente?

Preencha esta página antes de escolher. Atribua 0-5 a cada critério conforme as suas prioridades; não existe uma zona melhor em absoluto.

Critério	Peso	Zona A	Zona B	Zona C	Notas
Renda sustentável	5	___/5	___/5	___/5	
Escola / trajeto dos filhos	5	___/5	___/5	___/5	
Espaço da casa	4	___/5	___/5	___/5	
Proximidade do mar	3	___/5	___/5	___/5	
Transportes públicos	4	___/5	___/5	___/5	
Estacionamento / carro	2	___/5	___/5	___/5	
Serviços quotidianos	4	___/5	___/5	___/5	
Ruído / rotina	4	___/5	___/5	___/5	

Fórmula simples

Para cada critério: peso x nota da zona. Some os resultados e depois faça uma segunda verificação qualitativa: a pontuação não substitui a visita nem capta todas as preferências pessoais.

Três perguntas que desmontam uma má escolha

- Se a escola mudar, esta zona continua a funcionar?
- Se a renda subir ou surgirem custos extra, o orçamento aguenta?
- Se viver aqui 10 meses e não 10 dias, continuo a gostar da rotina?

Canvas final - uma linha por escolha

Decisão	Escolha	Porquê	Próxima verificação
Zona	_____	_____	_____
Casa	_____	_____	_____
Escola	_____	_____	_____
Transporte	_____	_____	_____
Saúde	_____	_____	_____

Decisão final

Se uma escolha não puder ser verificada com documentos, números, visita ou fonte oficial, trate-a como hipótese e não como facto.

Fontes institucionais e links para guardar

Aqui encontra apenas fontes públicas oficiais e links Syncro. Sem links para marketplaces, portais imobiliários ou outros operadores comerciais. Dados de mercado e tarifas privadas foram verificados na data indicada sem links comerciais externos.

Residência UE - administracion.gob.es

Condições oficiais para estadias superiores a 3 meses.

https://administracion.gob.es/pag_Home/es/Tu-espacio-europeo/derechos-obligaciones/ciudadanos/residencia/obtencion-residencia/info-general.html

Padrón - Município de Valência

Procedimento municipal oficial para verificar documentos e processo.

<https://sede.valencia.es/sede/registro/procedimiento/PA.GP.11?lang=1>

Saúde SIP - Generalitat Valenciana

FAQ oficial, documentos, pedido e validade.

<https://www.san.gva.es/es/web/tarjeta-sanitaria/preguntas-frecuentes>

EMT Valencia - tarifas

Tarifas e títulos oficiais 2026.

<https://www.emtvalencia.es/wp/ca/tarifas-i-titols/>

BOE - Ley de Arrendamientos Urbanos

Lei oficial, incluindo art. 36 sobre caução e garantias.

<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

Dados de mercado e tarifas privadas

Os dados de renda e escolas deste guia foram verificados pela Syncro na data indicada. Para não direcionar o leitor para operadores comerciais externos, não incluímos links para portais, marketplaces ou fornecedores privados.

Syncro

Para housing, profissionais, consultas locais e conteúdos editoriais, continue na Syncro.

syncroexpats.com

syncroapp.it