
Pacote do Reformado

Quatro guias para o reformado estrangeiro que se muda para Portugal pós-NHR.

Dentro deste pacote

01 Reforma em Portugal

Reformados estrangeiros que se mudam para Portugal

02 Viver em Portugal

Estrangeiros que planeiam mudar-se em permanência para Portugal

03 Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal

Compradores que querem compreender o custo total de aquisição

04 Guia do Comprador Conservador

Compradores conservadores que priorizam preservação de capital

PACOTE · 01

TL;DR — O NHR acabou e a antiga isenção de 10% sobre pensões estrangeiras morreu com a reforma de 2024. O IFICI não abrange a maioria dos reformados. Conte com IRS português normal sobre a sua pensão, escolha uma localidade que consiga percorrer a pé aos 80, e arrende durante um inverno antes de comprar.

Dado-chave para 2026: *O NHR acabou. A isenção das pensões desapareceu.* Se uma empresa de relocação ainda lhe está a vender "a taxa de 10%", está a vender-lhe 2023.

A ideia errada com que chegou

Quase todos os reformados que chegam a este guia leram, algures, que Portugal continua a dar um benefício fiscal especial às pensões estrangeiras. Não dá. O clássico regime de Residente Não Habitual fechou a novos requerentes em 31 de dezembro de 2023 (com uma transição estreita em 2024). O sucessor — o **IFICI**, comercializado como "NHR 2.0" — foi desenhado para investigadores, certos especialistas da área da saúde, profissionais TIC e funções qualificadas de elevada especialização. Não foi desenhado para reformados. As pensões estrangeiras deixaram de estar isentas.

Existe uma ressalva matizada à qual chegaremos. Trate-a como ressalva, não como estratégia.

Este guia é para reformados que estão a considerar a mudança a sério, actualizado a **15 de maio de 2026**, com números reais e compromissos honestos. Pressupõe que irá comprar imóvel como parte da relocação.

Os fundamentos não mudaram. O preço mudou, e a fiscalidade também. Eis o que fazer perante isso.

A realidade fiscal de 2026

Entre 2009 e 2020, o NHR isentou a maior parte do rendimento de pensões estrangeiras durante dez anos. A partir de abril de 2020, suavizou-se para uma **taxa única de 10%** sobre pensões estrangeiras. Em 31 de dezembro de 2023, o NHR fechou completamente a novos requerentes. Desde 1 de janeiro de 2024 o sucessor é o IFICI (Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação), regulado pela **Portaria n.º 352/2024/1**, alterada pela **Portaria n.º 52-A/2025/1**.

O que o IFICI faz:

- **Taxa única de 20%** sobre rendimento líquido de fonte portuguesa, qualificado, de trabalho dependente ou independente.
- A maior parte do rendimento de fonte estrangeira (trabalho dependente, trabalho independente, royalties, capital, rendas, Mais-Valias) **isenta** em Portugal mas considerada para determinação de taxa sobre rendimento português.
- **10 anos**, não renovável.

O que o IFICI **não** faz, materialmente: **não** isenta pensões estrangeiras. Pensionistas beneficiários do IFICI pagam IRS progressivo português normal — até 48%, mais sobretaxa de solidariedade acima de €80.000. Esta é a rotura mais consequente face ao antigo NHR.

O rumor do "sub-regime de 10%"

Uma versão do debate sobre o IFICI em 2024–2025 fez circular um sub-regime para pensões que aplicaria uma taxa única de 10% a pensões estrangeiras durante dez anos para novos residentes fiscais. Os profissionais têm estado divididos. **À data de 15 de maio de 2026, nenhuma alteração legislativa reabriu uma isenção para pensões ao abrigo do IFICI.** Alguns consultores continuam a sinalizar uma reclamação possível; as FAQ do Portal das Finanças não a listam. Trate-a como um possível benefício a confirmar com um consultor fiscal português **antes da mudança** — nunca como garantia, e nunca como base para se mudar.

O que deve realmente orçamentar

Assuma IRS progressivo normal sobre a sua pensão estrangeira. Uma dedução específica para pensões de €4.587 é subtraída do bruto antes da aplicação dos escalões, pelo que a primeira fatia não paga nada. Taxas efectivas aproximadas para um casal reformado, declaração conjunta, deduções normais, sem IFICI:

Pensão bruta anual (casal)	Taxa efectiva portuguesa aproximada
€30.000	8–11%
€50.000	14–17%
€80.000	20–24%
€120.000	26–30%

Os créditos de imposto estrangeiros normalmente absorvem a maior parte ou a totalidade da exposição a dupla tributação do lado do país de origem.

NHR "grandfathered"

Se obteve o estatuto de NHR antes do fim de 2023, os seus benefícios mantêm-se até ao fim da sua janela de dez anos. Os 10% sobre pensões estrangeiras, os 20% sobre rendimento português qualificado e as isenções de rendimento estrangeiro a que aderiu estão protegidos. O encerramento foi prospectivo.

Opções de visto para reformados

Via	Para quem	Referência mínima	Prazo
D7 Rendimento Passivo	Reformados não-UE com rendimento passivo estável	€920/mês (titular) + acréscimos familiares	4–8 meses
D8 Nómada Digital	Pré-reforma, ainda a ganhar remoto	Rendimento de €3.680/mês	4–8 meses
Golden Visa (D9)	HNW, presença física mínima	€500k em fundo qualificado (não imobiliário)	12–24+ meses
Cidadãos UE	Qualquer pessoa com passaporte UE/EEE/Suíça	—	Registo num dia

D7 — o cavalo de batalha

A Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) em Portugal em 2026 é de **€920/mês**. O D7 faz referência a esse valor: €920/mês para o requerente principal (\approx €11.040/ano, ou €12.880 na contagem de 14 meses portuguesa que alguns consulados aplicam), mais **50% por cônjuge (+€460)**, **30% por filho dependente (+€276)**, **50% por ascendente dependente**. Um casal reformado precisa de cerca de **€16.560/ano** em rendimento passivo elegível — modesto no papel.

Na prática, o critério consular pesa. Alguns consulados exigem **1,5x–2x o mínimo** e poupanças significativas (€11.000–€15.000 numa conta portuguesa). Construa o processo em conformidade.

Checklist documental (típica):

- Passaporte (validade \geq 6 meses)
- Certificado de registo criminal do país de nacionalidade e de qualquer país de residência recente, apostilado e traduzido
- Comprovativo de alojamento em Portugal (contrato de arrendamento de 12 meses ou escritura; reservas de hotel não servem)
- Comprovativos de rendimento recorrente (extractos de pensão, P60, 1099, extractos de corretora)
- Conta bancária portuguesa com as poupanças exigidas
- NIF (obtenível à distância via representante fiscal)
- Seguro de viagem que cubra a janela de entrada
- Formulário de candidatura e taxas (\sim €90 consulares + €170 título de residência)

Processo: Apresenta-se a candidatura no consulado português do país de origem. Emitem um visto de entrada de 4 meses. Nesses quatro meses viaja para Portugal e comparece a um agendamento na AIMA (agência que substituiu o SEF) para biometria. O título de residência inicial é válido por dois anos, renovável por três, após o que a residência permanente e (passados cinco anos no total) a nacionalidade ficam ao alcance.

Golden Visa pós-2023

O imobiliário residencial e a maioria dos fundos ligados a imobiliário foram retirados em outubro de 2023. O que resta: €500.000 num fundo VC ou PE regulado pela CMVM sem exposição imobiliária, €500.000 em investigação, €250.000 em património cultural, ou criação de emprego. Para a maioria dos reformados o Golden Visa só faz sentido agora se quiser **direitos de residência sem residência fiscal** — a estadia mínima é de 7 dias no ano 1 e 14 dias por bloco de dois anos depois.

UE / EEE / Suíça

Sem visto. Acima de 90 dias, registre-se na sua câmara municipal local para obter o Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (~€15, página única). Ao fim de cinco anos converte-se em permanente.

Escolher a sua região

A decisão isolada que mais importa, mais do que a fiscalidade. Os preços do imóvel abaixo são leituras do idealista a meio de 2026; trate-os como orientação, não como evangelho — os dados do INE 2025 mostram o Algarve com mediana de **€3.139/m²** e a Grande Lisboa em **€3.439/m²** (ano completo 2025, publicado em abril de 2026).

Região	Melhor para	Inglês	Custo do imóvel (€/m ²)	Alcance da saúde	Pontos de atenção
Algarve (Tavira, Lagos, Lagoa, Carvoeiro, Vilamoura)	Reformados activos, ambiente anglófono, golfe	Muito alto no litoral	3.200–5.500	Rede HPA; hospital público de Faro	Multidões no verão; calor no interior
Cidade de Lisboa	Reformados culturais	Muito alto	5.500–9.000+	O mais forte do país	Acidentado, caro
Cascais / Estoril	Litoral cosmopolita	Muito alto	5.500–9.500	Excelente	Preços premium
Costa de Prata (Caldas, Óbidos, Nazaré)	Mais sossegado, vida de cidade real	A crescer	2.200–3.200	Hospital das Caldas; 1h de Lisboa	Humidade atlântica
Madeira	Subtropical, caminhantes	Alto no Funchal	3.500–5.500	Hospital do Funchal; casos complexos voados para o continente	Logística de ilha
Alentejo interior	Sossego rural, orçamento mais baixo	Baixo	1.500–2.500	Évora sólido; distâncias rurais longas	Verões de 40°C; revenda lenta
Porto / Norte	Vinho, comida, inverno a sério	Bom no Porto	3.000–5.500	CUF Porto; Hospital da Luz	Humidade; ladeiras

Alcance da saúde — o que afirmamos e o que não afirmamos

A rede privada dominante no Algarve é a **HPA Saúde**. Aquisições e novos projectos hospitalares foram noticiados na imprensa regional (em particular um interesse da CUF na HPA, com compromissos regulatórios em torno de um hospital adicional no Algarve), mas não conseguimos verificar os detalhes operacionais, datas de conclusão ou o anunciado projecto Lusíadas Faro a um padrão de fonte primária. Trate as repetições de terceiros como provisórias. A rede actual — unidades da HPA em Alvor, Gambelas e Faro, mais o hospital público de Faro — é genuinamente boa e maioritariamente anglófona hoje, e é com isso que deve planear.

Em Lisboa e Cascais o quadro privado é maduro: **CUF, Hospital da Luz, Lusíadas**. Na Madeira, espere cuidados de rotina adequados; especialidades complexas vão para o continente.

Escolha de imóvel para reformados

É aqui que os reformados tomam mais frequentemente decisões de que mais tarde se arrependem. Alguns princípios, por ordem de prioridade:

- **Escadas.** Aceitáveis aos 65, muitas vezes não aos 80. Moradia de um único piso ou apartamento com elevador fiável é a aposta mais segura a longo prazo. Moradia de dois pisos? Confirme se um sobe-escadas é fisicamente possível antes de assinar.
- **Caminhabilidade.** Quando deixar de conduzir — e em algum momento deixará — o que está à distância de caminhada? Padaria, farmácia, médico de família, supermercado, café onde conhece o dono. Se a resposta não for "tudo isto, a dez minutos", reconsidere. Moradias rurais bonitas tornam-se prisões rurais bonitas.
- **Realidade da piscina.** Agradável em julho-agosto. Custa €100–€200/mês nos outros dez meses e é um risco de queda. Muitos reformados acabam gratos por uma piscina comunitária partilhada em vez de uma privada.
- **Tamanho do jardim.** Seja honesto sobre quanta jardinagem fará efectivamente aos 75. Um jardim mediterrânico de 200 m² de gravilha e cactos é auto-suficiente. Um relvado de 1.500 m² com árvores maduras é um part-time.
- **Resort/condomínio com serviços vs isolado.** Condomínios fechados com segurança 24h, manutenção no local e zonas comuns ficam 15–25% acima por m² face a equivalentes isolados — e retiram bastante stress operacional. Para casais sem família local, muitas vezes dinheiro bem gasto.
- **À prova de futuro.** Vãos largos (≥80 cm), entrada sem degraus, quarto no piso de entrada ou ao nível do elevador, base de duche (não apenas banheira), paredes da casa de banho reforçadas para barras de apoio futuras. Nada disto precisa de ser instalado hoje; precisa de ser *possível* sem grandes obras.
- **Netos.** Um quarto de hóspedes e um jardim ou praia a caminhar muda materialmente a frequência com que a família virá efectivamente.

Empreendimentos específicos para reformados

Portugal não tem uma rede densa de comunidades 55+ no estilo americano/britânico. Algumas opções bem estabelecidas:

- **Monte da Palhagueira (Santa Bárbara de Nexe, Algarve central)** — aldeia 55+ de longa data, moradias independentes, capela anglicana, unidade privada de cuidados/enfermagem anexa, gestão familiar britânica.
- **Algarve Senior Living (Alvor)** — residência assistida com pessoal clínico no local.
- **Condomínios servidos estilo resort** em Vilamoura, Quinta do Lago, Vale do Lobo e Cascais — qualidade de vizinhança de nível concierge sem o rótulo formal de "comunidade de reforma".

Se a continuidade de cuidados importa (independente agora, assistido mais tarde, enfermagem se necessário), as aldeias dedicadas continuam a ser o mais fiável. Se quer um ambiente de bairro mais convencional, um condomínio servido numa localidade caminhável faz o trabalho a um preço inferior.

O processo de compra — o que é diferente para reformados

A mecânica é a mesma de qualquer comprador estrangeiro. As variações que importam na reforma:

NIF, representante fiscal, advogado independente (1–1,5% + IVA) — não negociáveis. Nunca o advogado do vendedor, nunca o do mediador.

Crédito hipotecário, se contratar. Os bancos portugueses emprestam a reformados com condicionantes:

- O empréstimo tem de estar pago até aos **75 anos (não residentes)** ou **80 (residentes)** na maioria dos bancos; alguns vão aos 85 com seguro de vida.
- LTV tipicamente **60–75%** para não residentes; até 80% para residentes em não-HPP, 90% para HPP residentes.
- Rendimento de pensão aceite, frequentemente com corte — os bancos querem que a pensão líquida cubra cerca de 3× a prestação proposta.
- Referência de maio de 2026: **Euribor 6M ~2,55%** (o indexante variável dominante, dados BdP de março 2026), 12M ~2,86%, 3M ~2,28% — cite intervalos, não números únicos. O spread para reformados não residentes situa-se tipicamente em 1,0–1,5 pp; nova hipoteca all-in à volta de 3,5–4,5%.
- Teste de esforço do BdP a indexante +3 pp em contratos variáveis/mistos com maturidade residual >10 anos.
- Seguros de vida e multirriscos obrigatórios através do banco. O seguro de vida fica significativamente mais caro a partir dos 70.

Muitos reformados acima dos 70 pagam a pronto. Se pedir crédito, faça-o no início da mudança, com o rendimento de pensão e a saúde bem documentados.

IMT e custos de aquisição — habitação própria permanente (HPP), 2026

Escalões HPP (continente) actualizados para 2026: primeiro escalão de isenção €106.346, escala progressiva até 7,5% acima de €1.150.853. O pacote habitacional "Construir Portugal" (**Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março**, decreto-lei complementar promulgado a 12 de maio de 2026) introduz um **IMT plano de 7,5% sobre aquisições por não residentes de imóveis urbanos habitacionais**, com isenções para compradores que se tornem residentes fiscais no prazo de 2 anos (IMT reembolsável), emigrantes portugueses e imóveis arrendados a rendas moderadas. **O decreto-lei tem de ser emitido até 2 de setembro de 2026 — até à publicação em DR, os 7,5% planos estão aprovados mas ainda não operacionais.** Para a maioria dos reformados que se mudam a tempo inteiro, a designação HPP aplica-se e a escala progressiva normal rege.

Custos de transacção trabalhados, habitação própria permanente, continente:

Preço do imóvel	IMT (HPP)	Imposto do Selo 0,8%	Notário/registo/admin	Total impostos e taxas
€300.000	~€8.580	€2.400	€1.500–€2.500	~€12.500–€13.500
€450.000	~€19.650	€3.600	€1.500–€2.500	~€24.750–€25.750
€600.000	~€32.150	€4.800	€1.500–€2.500	~€38.450–€39.450
€900.000	~€55.500	€7.200	€1.500–€3.000	~€64.200–€65.700

Acrescente honorários de advogado (1–1,5% + IVA), avaliação técnica, estruturação do crédito.

Orçamente 8–10% do preço de compra como custo total de aquisição acima do valor de cabeçalho.

IMT Jovem é irrelevante aqui: aplica-se apenas a compradores em primeira aquisição com idade ≤ 35 (isenção total até €330.539, parcial até €660.982). Vale a pena saber se um filho ou neto comprar.

Saúde na reforma

A questão prática isolada mais importante que os reformados colocam, e Portugal responde-lhe bem — com um elo fraco.

SNS — o sistema público

Assim que tiver título de residência e NIF, registe-se no seu centro de saúde local para obter um **Número de Utente** e médico de família. Os cuidados do SNS implicam pequenas taxas moderadoras (€4–€12, com tecto) ou são gratuitos. Os hospitais são públicos, competentes, gratuitos no ponto de utilização; tempos de espera para especialista não urgente situam-se nos 3–6 meses, por vezes mais.

Reformados UE/EEE que recebam pensão estatal do país de origem podem registar um **formulário S1** — o seu estado de origem continua a financiar a saúde em Portugal. Mais simples e igualmente eficaz.

Seguro privado

A maioria dos reformados combina o SNS com cobertura privada para velocidade, escolha e atendimento em inglês. Prémios mensais 2026:

Perfil	Prémio mensal
65 saudável, plano básico	€70–€110
70 saudável, intermédio	€110–€170
75 saudável, abrangente	€180–€280
Condições pré-existentes	prémio + exclusões; muitas seguradoras vedam novas adesões aos 70

Principais operadoras: **Médis** (o plano "Vintage" dirige-se aos +70), **Multicare**, **Tranquilidade** ("+55"), **Allianz**, **Fidelidade**. Leia as exclusões com atenção — exclusões de condições crónicas e tectos anuais de hospitalização são comuns. Alguns reformados mantêm uma apólice internacional (Cigna Global, Allianz Care) para cobertura catastrófica mais uma apólice nacional para cuidados de rotina.

Cuidados continuados — o elo fraco

A oferta de cuidados de enfermagem de alta qualidade em inglês é limitada e concentra-se no Algarve e à volta de Lisboa. Cuidados residenciais de qualidade custam tipicamente **€2.500–€5.000+/mês** com listas de espera. Muitos reformados estrangeiros planeiam **regressar ao país de origem se precisarem de cuidados residenciais de longa duração** — esse cenário deve moldar a compra do imóvel. Uma casa difícil de vender à pressa, numa zona remota, torna-se um problema real quando a saúde muda.

Tributação de pensões por país

Os resultados fiscais dependem da nacionalidade, do tipo de pensão e da versão do tratado em vigor. Os resumos abaixo pressupõem residência fiscal portuguesa sem IFICI.

Reino Unido

A nova **Convenção para Evitar a Dupla Tributação Reino Unido–Portugal** assinada em setembro de 2025 entrou em vigor a 20 de janeiro de 2026, aplicando-se em Portugal a partir de 1 de janeiro de 2026 e no Reino Unido a partir de 6 de abril de 2026.

- **UK State Pension, pensões privadas/ocupacionais, SIPPs:** Portugal tem **direitos exclusivos de tributação** para residentes fiscais portugueses. O Reino Unido já não as pode tributar.
- **Pensões de função pública** (Civil Service, NHS, forças armadas): permanecem tributadas no Reino Unido; não tributáveis em Portugal.
- **Lump sum de 25% isento:** NÃO é reconhecido por Portugal a partir do momento em que seja residente fiscal. **Cristalize antes de se tornar residente fiscal português** se quiser que fique isento.
- **Transferências QROPS:** praticáveis mas cada vez mais complexas; aconselhamento especializado.

Estados Unidos

Os cidadãos americanos são tributados pelos EUA sobre o rendimento mundial para toda a vida, independentemente da residência. O tratado mitiga:

- **Social Security:** tributável em Portugal (estado de residência). A saving clause faz com que os EUA também o possam tributar; o crédito de imposto estrangeiro do lado americano evita a duplicação.
- **Distribuições de 401(k) / IRA / 403(b):** tributáveis em Portugal como rendimento de pensão (Art. 20). Créditos de imposto estrangeiro.

- **Roth IRA:** matizado. Isento de imposto nos EUA; Portugal não reconhece automaticamente o estatuto isento do Roth. Aconselhamento fiscal português qualificado importa.
- **Totalization Agreement (1989):** evita duplas contribuições para a Segurança Social; permite combinar trimestres de trabalho.

Canadá

O tratado de 1999 atribui direitos de tributação de pensões à residência (Portugal). **CPP, OAS, levantamentos de RRSP/RRIF** tributáveis em Portugal a taxas progressivas; a retenção canadiana é geralmente creditável.

Alemanha, França, Países Baixos

- **Alemanha:** Portugal tributa pensões privadas dos residentes; pensões da função pública permanecem na Alemanha.
- **França:** pensões privadas francesas tributáveis em Portugal. Função pública em França.
- **Países Baixos:** mais complexo. A pensão estatal holandesa (AOW) e grandes pensões ocupacionais podem por vezes ser tributadas na fonte. Aconselhamento especializado é essencial.

Câmbio

Um movimento de 10% em GBP/EUR ou USD/EUR traduz-se directamente numa alteração de 10% no seu orçamento de mercearia. Ferramentas práticas:

- **Wise / Revolut** para transferências do dia-a-dia e cartões multi-divisa.
- **Currencies Direct, Moneycorp, OFX, Halo Financial** para montantes maiores e **contratos forward** para fixar uma taxa com antecedência.
- Uma estratégia razoável: um **buffer de euros revolving de 6–12 meses** numa conta portuguesa, mais um forward para grandes saídas conhecidas (uma compra de imóvel).

Planeamento sucessório

Os erros mais caros aqui vêm de ignorá-lo durante demasiado tempo.

Legítima portuguesa

A lei sucessória portuguesa reserva uma porção da herança para os **herdeiros legitimários** — cônjuge, descendentes e ascendentes quando não há descendentes:

- Cônjuge + filhos em conjunto: **dois terços**.
- Apenas filhos: **dois terços**.
- Apenas cônjuge (sem descendentes/ascendentes): **metade**.
- Apenas ascendentes: **um terço** (pais) ou **um quarto** (mais distantes).

O remanescente ("quota disponível") pode ser deixado por testamento a quem se quiser.

Regulamento Sucessório da UE 650/2012 ("Bruxelas IV")

Sendo não nacional português, pode **optar pela aplicação da lei da sua nacionalidade** à sua sucessão, declarando-o expressamente em testamento. É a saída padrão para reformados de países com plena liberdade testamentária (Reino Unido, EUA) que querem deixar a herança como entenderem. A escolha tem de ser por escrito, em testamento válido, idealmente num testamento português que disponha sobre bens situados em Portugal.

Bruxelas IV regula *direito sucessório*, não *imposto*. Escolher a lei inglesa não altera o Imposto do Selo português.

Imposto do Selo sobre heranças

Portugal aboliu o imposto sucessório clássico em 2004. O que resta: **Imposto do Selo a 10%** sobre bens situados em Portugal transmitidos a **herdeiros não directos** (irmãos, sobrinhos, amigos, companheiros não registados em união de facto). **Os herdeiros directos estão isentos** — cônjuge, filhos, netos, pais, avós. Mesmo isentos, os herdeiros têm de apresentar a declaração de herança nas Finanças no prazo de três meses após o óbito.

Recomendações práticas

- Faça um **testamento português** para bens situados em Portugal. Acelera dramaticamente a habilitação.
- Faça uma **declaração de opção Bruxelas IV** nesse testamento se quiser a lei do país de origem.
- Mantenha o testamento do país de origem actualizado para bens não portugueses.
- Companheiro não casado? **Registe a sua união de facto** para ganhar protecções equiparadas a cônjuge e a isenção de 10% de Imposto do Selo.
- Fale com um advogado transfronteiriço **antes** de finalizar a compra do imóvel — a co-titularidade tem consequências sucessórias reais.

Erros comuns dos reformados

Uma lista curta de arrependimentos, recolhida ao longo de uma década a vê-los repetirem-se:

1. **Comprar antes de "test renting" 6–12 meses.** A memória de férias de um sítio não é a realidade de residir. Arrende primeiro. Atravesse um inverno.
2. **Escolher a localização pela memória das férias de agosto.** O Algarve em agosto e em fevereiro são países diferentes. Visite em fevereiro.
3. **Subestimar o inverno.** As casas portuguesas são notoriamente mal isoladas. Dezembro–fevereiro no Algarve é genuinamente frio dentro de casa (15–17 °C em divisões sem aquecimento é normal). Orçamente aquecimento adequado, vidros duplos, um desumidificador.

4. **Comprar demasiado isolado.** Uma quinta de €280.000 no interior alentejano é irresistível na visita e invendável quando precisar de sair. Tempos de condução até um hospital importam.
5. **Subestimar custos de transacção.** 8–10% à entrada; exposição a Mais-Valias à saída se deixar de ser a sua habitação própria permanente.
6. **Confiar em "introduções".** Sempre o **seu próprio** advogado independente.
7. **Exposição cambial.** Todas as poupanças líquidas na moeda de origem enquanto paga euros todos os meses é um margin call em câmara lenta.
8. **Não aprender nada de português.** Inglês para toda a vida funciona mas encaixa-o num círculo expat pequeno e numa relação mais transaccional com o país.
9. **Tratar o IFCI como plano de reforma.** Não é. Os 20% de cabeçalho não são para pensionistas. O "sub-regime de 10% para pensões" não está actualmente na lei.

Um orçamento anual realista

Um casal reformado no Algarve, preços de 2026.

Cenário A — Imóvel pago, estilo de vida modesto e confortável

Item	€ anual
IMI (casa de €450k)	1.400
Condomínio (resort/condomínio)	2.400
Utilities	2.400
Piscina e jardim	1.800
Multirriscos	350
Carro (seguro, combustível, manutenção, depreciação)	3.500
Mercearias	6.000
Comer fora (3×/semana com vinho)	4.800
Seguro de saúde (casal, intermédio)	2.400
Saúde fora-do-bolso	800
Viagens (1 longa, 2 curtas)	3.500
Vestuário, prendas, telemóveis, miudezas	2.500
Total	~€31.850

Um casal mais frugal nas Caldas da Rainha ou no Alentejo rural replica o estilo de vida por **€18.000–€24.000**.

Cenário B — Mesmo estilo de vida, hipoteca de €250k a ~4%

Acrescente cerca de **€14.400/ano** de capital e juros (prazo 20 anos) e ~~€600 de seguro de vida~~ — ~~total~~ ****€46.800/ano****.

Cenário C — Cascais, apartamento pago, conforto urbano

€38.000–€48.000/ano — condomínios maiores, mais restaurantes, custos automóveis de área de Lisboa.

Quando as coisas mudam — regressar a casa, vender, sobreviver sozinho

O plano de reforma mais resiliente aceita à partida que os planos mudam. A saúde muda. Os cônjuges morrem. As prioridades familiares deslocam-se.

- **Mais-Valias.** Os não residentes, desde a reforma de 2023, podem optar pelo mesmo regime dos residentes: **50% do ganho líquido entra no IRS a taxas progressivas**, considerando rendimento mundial para determinação de taxa. A frequentemente citada "taxa plana de 28% sobre 100% do ganho para não residentes" está errada desde 2023. Se o imóvel for a sua **HPP** e reinvestir o produto noutra habitação principal na UE/EEE no prazo de 36 meses (ou 24 meses antes da venda), pode **diferir o ganho**. A Lei 9-A/2026 estende o regime de reinvestimento a imóveis habitacionais destinados a arrendamento a preços moderados (\leq €2.300/mês).
- **Prazo de venda.** Imóvel costeiro no Algarve em bom estado, bem preçado: 3–9 meses. Rural no interior, grandes moradias familiares, qualquer coisa atípica: 12–24+ meses. Cascais e o centro de Lisboa são relativamente líquidos em mercados normais.
- **Um cônjuge sozinho.** Se um dos parceiros morre, o sobrevivente percebe muitas vezes que o imóvel é grande demais, remoto demais ou demasiado dependente do carro para gerir sozinho. Comprar tendo este cenário em mente — uma localidade com vida social rica e serviços a caminhar — protege o parceiro sobrevivente. Não é um exercício mórbido; é o gatilho isolado mais comum para a revenda entre compradores reformados.
- **Regressar a casa para cuidados.** Mantenha capital suficiente fora do seu imóvel português para financiar um cenário de regresso-e-cuidados. O imóvel português é o capítulo europeu, não todo o plano de reforma.

Conclusão

Portugal em 2026 já não é a vitória fiscal que era há uma década. A taxa de 10% sobre pensões estrangeiras desapareceu. O IFICI não é para reformados. Os preços do imóvel no Algarve são mais

altos do que há cinco anos. O Golden Visa já não aceita imobiliário residencial.

E, no entanto, um casal reformado, com uma moradia de um piso de €350–500k ou um apartamento confortável em Cascais ou nas Caldas da Rainha, saúde em inglês ali ao lado, uma comunidade activa de expats e amigos portugueses, invernos amenos e verões belos — essa vida é alcançável por **€30.000–€40.000 por ano**, num dos países mais seguros da Europa, com direitos de cidadania UE no final.

Os reformados que fazem isto bem partilham alguns hábitos. **Arrendam antes de comprar. Contratam profissionais independentes** — não introduções. Aprendem algum português. Escolhem uma localidade com serviços a caminhar. Planeiam honestamente para o dia em que a saúde mudará. Nada disto é complicado. Tudo isto vale a pena fazer-se em condições. A decisão que vale a pena tomar este mês é em que seis meses vai arrendar — não que casa vai comprar.

Leitura relacionada

- **Viver em Portugal** — timing fiscal da mudança face à compra de imóvel, sequência HPP, ordem de operações residência-vs-compra.
- **Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal** — a referência canónica para cálculos de IMT, Imposto do Selo, AIMI e IMI citados ao longo deste guia.
- **Onde Comprar no Algarve** — matchmaker de sub-região para reformados que estreitaram para o Algarve mas ainda não para uma localidade.
- **O Custo Real de Ter Imóvel no Algarve** — custos correntes para além da tabela de orçamento acima; o icebergue sob o preço de compra.
- **Quando Comprar Imóvel em Portugal Não Faz Sentido** — o teste honesto arrendar-vs-comprar, incluindo o perfil de reforma.

Como a 2nd Haus pode ajudar

Somos uma **consultoria do lado do comprador**, focada no Algarve. Para clientes reformados conduzimos uma **Retirement Buyer Audit** — independente de qualquer mediadora, paga por si, por escrito — que cobre:

- Uma **pontuação de caminhabilidade e resiliência de cuidados** de qualquer imóvel pré-seleccionado (escadas, à prova de futuro, distância ao hospital, liquidez de saída), a partir de €750.
- Um **memorando de timing fiscal** que coordena a sua candidatura D7, avaliação NHR/IFICI e compra de imóvel com um consultor fiscal português à sua escolha, a partir de €1.200.
- Um **mandato completo de comprador** até à escritura: pré-selecção, due diligence técnica, negociação, coordenação com advogado — tipicamente 1,0–1,5% do preço de compra.

Não aceitamos comissões de mediadoras, promotores ou bancos. Dizemos não a clientes regularmente. Se quiser falar sobre o assunto, a primeira chamada é gratuita e honesta.

Fontes

Fontes primárias

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo
- Vistos.MNE — D7 meios de subsistência
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- SSA — Acordo de Totalização EUA–Portugal

Orientação profissional / sociedades de advogados

- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Morais Leitão — Legal Alert: regulamentação do IFICI
- PwC Portugal — IMT novas tabelas práticas 2026
- PwC — Tributação individual sobre rendimentos
- OCC — IRS: Mais-Valias imobiliárias não residentes
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais para habitação

Leitura adicional

- Idealista — Custo de reformar-se em Portugal 2026
- Blevins Franks — O NHR 2.0 de Portugal
- Relocate Handbook — Pensão UK e imposto em Portugal
- Relocate Handbook — Reformar-se em Portugal vindo dos EUA

Última actualização: 15 de maio de 2026. Verificado face a CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Este guia é actualizado sempre que a legislação subjacente ou as regras macroprudenciais do Banco de Portugal se alterem materialmente — tipicamente duas vezes por ano. Nada aqui constitui aconselhamento fiscal ou jurídico; fale com um consultor fiscal português e um advogado independente antes de assinar o que quer que seja.

PACOTE · 02

TL;DR. A data da sua mudança e a data da sua compra são eventos fiscais, não eventos de estilo de vida. Erre a ordem — compre antes de ser residente, ou mude-se antes de planear o ano de IRS — e pagará dezenas de milhares a mais em impostos. Este guia é sobre a ordem.

Um número que enquadra tudo: 27,6% das casas vendidas em Portugal em 2025 foram para compradores estrangeiros (INE, março de 2026). É a **percentagem mais baixa em quatro anos** e o terceiro recuo anual consecutivo desde o pico de 31% em 2023. O título "está toda a gente a mudar-se para Portugal" tem três anos de atraso. O dinheiro sério — quem está a fazer isto bem feito em 2026 — é mais pequeno, mais lento e mais consciente da fiscalidade.

Introdução

A maioria dos guias "Viver em Portugal" na internet lê-se como um discurso do turismo que já absorveu. Clima. Segurança. Luz atlântica. Bica a €1. Inglês falado em todo o lado. Acesso à UE. Custo de vida acessível. Já leu estas palavras em vinte páginas e é por isso que está a ponderar a mudança — não precisa que as repitamos aqui.

Este guia faz o oposto. Pressupõe que já decidiu. Pressupõe que já convenceu o seu cônjuge e o seu contabilista. O que precisa agora é do *sequenciamento*: quando aciona a residência fiscal portuguesa relativamente à assinatura da escritura, quando se candidata ao IFICI, quando cristaliza mais-valias estrangeiras, quando declara a casa como **Habitação Própria Permanente (HPP)**, e quando importa os bens domésticos isentos de IVA ao abrigo do regime de transferência de residência.

O custo de errar essa ordem é real. Um comprador que assina a **escritura** em novembro de 2026 como não residente — porque o cartão D7 ainda não foi emitido — paga uma **taxa única de IMT de 7,5%** sobre o preço total da compra ao abrigo da Lei n.º 9-A/2026 (assim que o *decreto-lei autorizado* for publicado; ver §1 abaixo). O mesmo comprador que espera ser primeiro residente fiscal paga IMT na escala normal de HPP, o que numa casa de €450.000 são cerca de **€20.400** vs **€33.750** como não residente. São €13.350 de imposto evitável a troco de dois meses de paciência.

Este guia pressupõe que: (a) está a comprar casa como parte da mudança, não a arrendar para sempre; (b) está disposto a tratar os primeiros 12 meses em Portugal como um ano estruturado de planeamento fiscal, não umas férias; (c) está interessado em onde pode viver como residente *durante todo o ano*, não onde passaria férias. Se quer um guia turístico de relocalização, há muitos. Esta é a versão do consultor.

As regras e valores estão actualizados a **15 de maio de 2026** e verificados contra o [CANONICAL_FACTS.md](#). As fontes estão listadas no fim. Verifique sempre qualquer coisa que mexa no seu dinheiro com um advogado português e um consultor fiscal transfronteiriço antes de assinar.

I. O Problema da Ordem das Operações

O erro mais caro nesta categoria é fazer as coisas pela ordem errada. A sequência juridicamente correcta — para um comprador não-UE que planeia mudar-se e comprar — é:

1. **NIF primeiro.** Número fiscal. Obtenha-o remotamente através de um representante fiscal antes de qualquer outro passo. €100–€250.
2. **Candidatura ao visto (D7/D8/D2/Tech)** no consulado português no seu país de origem.
3. **Chegada a Portugal** com o visto carimbado. É o dia em que o relógio da residência fiscal começa a contar, se também assinar um arrendamento de longa duração (o teste da "residência habitual" desencadeia a residência fiscal mesmo antes do dia 183).
4. **Marcação biométrica na AIMA**, cartão de residência emitido.
5. **Residência fiscal registada no Portal das Finanças** (alteração do domicílio fiscal do estrangeiro para a morada portuguesa).
6. **Candidatura ao IFICI** até 15 de janeiro do ano seguinte àquele em que se tornou residente — se elegível.
7. **Compra do imóvel**, escritura declara HPP, IMT calculado na escala HPP.

Os compradores que tentam encurtar o caminho comprando antes de serem residentes fiscais batem em duas penalidades cumulativas ao abrigo do pacote fiscal da habitação promulgado a 12 de maio de 2026:

- **IMT de 7,5% taxa única** sobre o preço total da compra (vs escala HPP a começar em 0% até €106.346).
- **Sem IMT Jovem** (isenção para menores de 35), sem benefício de IMI HPP, sem reinvestimento de mais-valias se algum dia vender e recomprar.

Duas exclusões salvam quem compra antes da residência formal:

- **A exclusão de 2 anos (Lei 9-A/2026 §1):** se comprar como não residente mas se tornar residente fiscal português no prazo de **24 meses** após a escritura, pode pedir um **reembolso de IMT** até à taxa de residente. É a rede de segurança para quem tem o cartão da AIMA atrasado relativamente à compra.
- **A exclusão do arrendamento moderado:** se o imóvel for arrendado a \leq €2.300/mês no prazo de 6 meses após a aquisição e mantido arrendado durante pelo menos 36 meses dos primeiros 5 anos, a taxa única de 7,5% desce para a escala de residente. Não é útil para quem compra para habitar.

Implicação prática: se é um comprador HPP e o seu calendário de residência é incerto, peça a um advogado para redigir uma cláusula de contingência. Pague os 7,5% na assinatura e depois apresente o pedido de reembolso assim que a residência fiscal estiver registada. A janela de 2 anos é generosa mas não é indefinida.

⚠ **Verificação de estado, maio de 2026.** A Lei n.º 9-A/2026 é uma *autorização legislativa* — autoriza um *decreto-lei* (DL), que foi promulgado a 12 de maio de 2026 e deve ser publicado no Diário da República até 2 de setembro de 2026. Até à publicação do DL, a taxa única de 7,5% para não residentes *ainda não está operacional*; a escala HPP/não-HPP normal aplica-se a todos. A maioria dos profissionais jurídicos espera publicação até ao meio do verão de 2026. Se está a fechar um negócio nos próximos 90 dias, verifique o estado actual do DL com o seu advogado na semana antes de assinar.

2. Residência Fiscal: O Gatilho Que Quer Controlar

Torna-se residente fiscal português no momento em que **uma** das seguintes for verdadeira:

1. Passa mais de **183 dias** (contínuos ou não) em Portugal em qualquer período de 12 meses que se sobreponha ao ano civil, **ou**
2. Tem "residência habitual" — uma habitação em Portugal a 31 de dezembro que pretende manter como casa. A AT olha para o contrato de arrendamento (tipicamente 12 meses ou mais), facturas de serviços, localização da família, matrícula escolar dos filhos, inscrição no médico de família.

A maioria dos relocadores cai pelo segundo teste, não pelo primeiro. Assine um arrendamento de 1 ano em março e a sua "residência habitual" fica estabelecida antes de atravessar o dia 183 — o que significa que esse ano é dividido num período de não residente (jan–fev) e num período de residente (mar–dez).

Porque isto importa mais do que o visto

O visto é o *direito de viver aqui*. A residência fiscal é *como é tributado* — e os dois não coincidem. Cidadãos da UE sem requisito de visto podem ser residentes fiscais em Portugal desde o primeiro dia da assinatura do arrendamento. Cidadãos não-UE com Golden Visa podem nunca se tornar residentes fiscais (o GV exige apenas 7 dias/ano e a maioria dos titulares mantém-se deliberadamente abaixo dos 183).

Para o comprador-residente, a residência fiscal é a alavanca que quer puxar *deliberadamente*, não por acidente.

Os grandes eventos fiscais a calendarizar

Evento	Mudança pré-residência	Mudança pós-residência
Venda da HPP estrangeira (a sua casa antiga)	Tributada apenas no país antigo	Tributada apenas no país antigo, mas declarável em PT para determinação da taxa
Cristalização de mais-valias estrangeiras (acções, cripto)	Fora do alcance fiscal PT	28% taxa única em PT (ou inclusão de 50% a taxas progressivas)
Bónus / vesting de RSU	Fora do alcance fiscal PT se pré-residência	Até 48% IRS se pós-residência, salvo se IFICI 20% se aplicar
Conversão Roth / levantamento 401(k)	Apenas EUA	PT tributa como pensão Cat. H a IRS progressivo
Pensão de capital único	Apenas país de origem	Portugal tributa (IFICI não cobre pensões, ver §3)
Compra de imóvel em PT	Regras de não residente; taxa única de 7,5% IMT assim que o DL da Lei 9-A/2026 estiver activo	Escala HPP, possível isenção Jovem

A questão não é que qualquer destes seja "mau". A questão é que a data da mudança — o dia em que se torna residente fiscal — define a linha. Um comprador que realiza uma mais-valia de \$300.000 em fevereiro antes de se tornar residente português em março poupa substancialmente mais do que aquele que a realiza em abril. Planeie em volta da linha; não tropece nela.

3. IFICI ("RNH 2.0") — O Que É e o Que Não É

O regime original de Residente Não Habitual fechou a novos candidatos em **31 de dezembro de 2024**. Novos entrantes a partir de 1 de janeiro de 2025 candidatam-se ao **IFICI** — *Incentivo Fiscal à Investigação Científica e Inovação*. A designação "RNH 2.0" é uma abreviação da imprensa; o regime legal é mais estreito e nada tem a ver com reforma.

Mecânica principal

- **Taxa única de 20%** sobre rendimentos líquidos de origem portuguesa de trabalho dependente (Cat. A) e independente (Cat. B) provenientes de uma *actividade qualificante*.
- **Isenção de rendimentos de fonte estrangeira** para a maioria das categorias — trabalho dependente, independente, royalties, capital, rendas, mais-valias, rendimento empresarial estrangeiro — desde que a fonte não seja uma jurisdição da lista negra. O rendimento estrangeiro continua a entrar na declaração de IRS para determinação da taxa sobre o rendimento português remanescente.

- **Pensões estrangeiras: NÃO isentas.** As pensões são tributadas a taxas progressivas normais de IRS (até 48% + sobretaxa de solidariedade de 2,5%/5%). É a mudança mais material vs o RNH antigo (que tinha uma taxa única de 10% sobre pensões estrangeiras). Se é um reformado apenas com rendimento de pensão, **o IFICI não é para si** — aplicam-se as regras normais de IRS.
- **Duração: 10 anos**, não renovável, concedido uma vez por contribuinte.
- **Prazo de candidatura:** 15 de janeiro do ano seguinte àquele em que se torna residente fiscal. Falhe-o e perde esse ano; o relógio dos 10 anos não pára.

Quem qualifica

Três condições, todas obrigatórias:

1. Tornar-se residente fiscal português no ano da candidatura.
2. Não ter sido residente fiscal português em nenhum dos 5 anos anteriores.
3. Auferir rendimento de uma das actividades elegíveis listadas na **Portaria n.º 352/2024/1** (alterada pela Portaria n.º 52-A/2025/1), E ter a qualificação adequada — tipicamente **Nível 6 QEQ** (Licenciatura) + 3 anos de experiência relevante, ou **Nível 8 QEQ** (Doutoramento) sem exigência de experiência.

As actividades elegíveis mapeiam genericamente para:

- Ensino superior, investigação científica.
- Funções altamente qualificadas em empresas que beneficiem de incentivos fiscais contratuais ao investimento ou que se qualifiquem como exportadores significativos.
- Funções altamente qualificadas em **startups certificadas** (certificação Startup Portugal).
- Funções de I&D em entidades reconhecidas pela FCT/ANI.
- Funções em entidades dentro do MIBC da Madeira ou regime equivalente dos Açores.
- Códigos CAE específicos publicados pela AICEP/IAPMEI (lista de 13 de fevereiro de 2025).

Os códigos CAE elegíveis são detalhados ao ponto de exigir aconselhamento caso a caso — não presuma que a sua função qualifica só porque soa técnica.

Deve planejar em torno do IFICI?

Não se mude por causa dele. O IFICI é um invólucro fiscal, não uma razão. O teste de substância é real: a AT pode contestar pedidos anos depois se a actividade não for verdadeiramente qualificante.

Mas planeie a data da mudança em torno dele se já é elegível. Um colaborador sénior de tecnologia, fundador, investigador ou profissional altamente qualificado com um empregador português pode plausivelmente poupar €30.000–€80.000 por ano ao longo da janela de 10 anos vs IRS normal. A candidatura é administrativa mas a documentação de elegibilidade exige um consultor fiscal especialista em IFICI. Conte com €1.500–€3.500 para o pacote de candidatura.

4. Vias de Residência — As Cinco Rotas Que Vale a Pena Conhecer

Cidadãos UE/EEE/Suíços — CRUE

Ao abrigo da liberdade de circulação na UE, entra em Portugal sem visto e fica 90 dias livremente. Após 90 dias, tem uma janela de 30 dias para se candidatar ao **Certificado de Registo de Cidadão da União Europeia (CRUE)** na sua Câmara Municipal local. €16. Válido 5 anos. Renove para permanente ao ano 5.

É tudo. Sem consulado, sem AIMA, sem fila biométrica. Os cidadãos da UE podem tornar-se residentes fiscais portugueses no dia em que assinam um arrendamento.

D7 — Visto de Rendimentos Passivos

A rota padrão para reformados e pessoas com rendimentos de rendas, pensões, dividendos ou royalties.

Item	2026
Rendimento mínimo (requerente principal)	€920/mês (= RMMG 2026, salário mínimo de Portugal); ~€11.040/ano. Ressalva: os consulados aplicam discricionariedade; alguns exigem 1,5x–2x isto na prática.
Cônjuge / adulto adicional	+50% → +€460/mês
Filho dependente	+30% → +€276/mês
Ascendente dependente	+50% → +€460/mês
Poupança	Saldo bancário português ≥ 12 meses do rendimento mínimo total do agregado
Taxa do visto + título AIMA	~€90 + ~€170
Calendário realista	4–8 meses até carimbo do visto; 2–6 meses adicionais até cartão da AIMA

O D7 leva a um título de residência de 2 anos, renovável por 3, depois residência permanente ao ano 5.

D8 — Visto de Nómada Digital / Trabalho Remoto

Lançado em outubro de 2022; hoje a rota dominante para candidatos não-UE em idade activa.

Item	2026
Rendimento mínimo (requerente principal)	€3.680/mês (= 4× RMMG); ≈ €44.160/ano
Acréscimos familiares	+50% cônjuge, +30% por filho
Poupança	≥ €11.040 em banco português
Origem do rendimento	Empregador não português, contratos de freelance ou rendimento de actividade independente
Duas variantes	(i) D8 residência — leva a título de residência; (ii) D8 estada temporária — até 1 ano renovável, mais leve

Use o D8 residência se está a planear ficar; estada temporária se está a testar as águas por menos de 12 meses.

D2 — Empreendedor / Profissional Independente

Para fundadores e freelancers a basear o negócio em Portugal. Sem capital mínimo estatutário, mas consulados e advogados esperam um plano de negócios credível mais €40.000–€60.000 de capital de trabalho demonstrável e um argumento claro de criação de emprego ou contribuição económica. O patamar de fundos pessoais espelha o D7.

Tech Visa (família D3)

Rota simplificada para colaboradores altamente qualificados de empresas tecnológicas portuguesas certificadas pelo IAPMEI. O empregador candidata-se primeiro à certificação da empresa; certificado, os colaboradores obtêm um título de residência de trabalho acelerado (frequentemente em 30 dias após submissão no consulado). A empresa não pode ter mais de 50% da sua força de trabalho com Tech Visa.

Golden Visa (ARI) — pós-outubro 2023

A reforma de outubro de 2023 eliminou inteiramente a rota imobiliária para novos candidatos. Rotas activas em 2026:

Rota	Mínimo
Fundo de investimento qualificante (≥60% português, sem exposição imobiliária)	€500.000
Criação de emprego (10 postos)	Sem capital mínimo
Investigação científica	€500.000
Donativo cultural/artístico	€250.000 (€200.000 em áreas de baixa densidade)

Manter o GV exige apenas ~7 dias/ano de presença física — útil se especificamente não quer tornar-se residente fiscal mas quer o relógio de 5 anos para cidadania a correr. Verificação da realidade: a AIMA ainda tem processos de GV de 2022–2023 em tramitação.

Comparação de vias

Visto	Melhor para	Rendimento/capital	Presença física	Caminho para RP/cidadania
CRUE	Cidadãos UE	"Suficiente"	Viver cá	5 anos
D7	Reformados, rentistas	€920+/mês passivo	6+ meses/ano	5 anos
D8	Trabalhadores remotos	€3.680+/mês	6+ meses/ano	5 anos
D2	Empreendedores	Plano de negócios + ~€50k	6+ meses/ano	5 anos
Tech Visa	Colaboradores qualificados de empregadores certificados	Baseado em salário	6+ meses/ano	5 anos
Golden Visa	Investidores que querem flexibilidade	€250k–€500k	~7 dias/ano	5 anos

Nota sobre cidadania: uma proposta de reforma da lei da nacionalidade de abril de 2026 alargaria o relógio para cidadania para 10 anos para a maioria dos nacionais não-UE/não-CPLP (7 anos para UE e CPLP). O estado permaneceu fluido em meados de 2026; verifique antes de confiar no valor de 5 anos.

5. Designação HPP — A Jogada Fiscal na Escritura

Quando assina a **escritura** (acto notarial), pode declarar o imóvel como sua **Habitação Própria Permanente** — única e própria residência permanente. Isto não é papelada; é uma eleição fiscal. Desbloqueia:

IMT na escala HPP (vs escala de habitação secundária ou não residente)

Escala HPP, continente, 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026):

Preço (€)	Taxa marginal	Parcela a abater (€)
Até 106.346	0% (isenção total)	—
106.346 – 145.470	2%	2.126,92
145.470 – 198.347	5%	6.491,02
198.347 – 330.539	7%	10.457,96
330.539 – 660.982	8%	13.763,35
660.982 – 1.150.853	6% (taxa única)	—
Acima de 1.150.853	7,5% (taxa única)	—

Exemplo prático – HPP de €450.000. Cai no escalão 330.539–660.982: $IMT = (450.000 \times 8\%) - 13.763,35 = \mathbf{€22.236,65}$. Taxa efectiva ~4,94%.

Os mesmos €450.000 como não residente ao abrigo da Lei 9-A/2026 (assim que o DL estiver operacional): $450.000 \times 7,5\% = \mathbf{€33.750}$. Diferença: **€11.513**.

IMT Jovem (primeira compra para menores de 35)

Se tem ≤ 35 anos à data da escritura, é a sua primeira casa em qualquer lado, e não foi proprietário de habitação ou terreno para construção nos 3 anos anteriores:

- **Isenção total de IMT e Imposto do Selo** sobre os primeiros **€330.539** do preço.
- **Isenção parcial** entre €330.539 e **€660.982** — apenas o excesso acima de €330.539 é tributado à taxa marginal de 8%.
- Acima de €660.982, o benefício termina inteiramente.

Um jovem de 33 anos que compra uma primeira casa de €400.000 paga IMT apenas sobre $(400.000 - 330.539) \times 8\% = \mathbf{€5.557}$ — uma poupança de cerca de €15.000 vs a escala HPP normal, mais isenção de Imposto do Selo.

(Alguns guias online citam escalões de €405.073/€810.028. Isso está **errado**. Os valores de 2026 são €330.539 e €660.982.)

Benefício de IMI

Imóveis com designação HPP com VPT (valor patrimonial tributário) inferior a €125.000 podem qualificar-se para até **3 anos de isenção de IMI** dependendo do município, mais taxas reduzidas após esse período. O IMI normal sobre prédio urbano é 0,3%–0,45% anuais do VPT (o município fixa a taxa).

Reinvestimento de mais-valias

Se vender uma HPP e reinvestir o produto noutra HPP na UE/EEE no prazo de 36 meses (24 retroactivos + 24 prospectivos), a mais-valia é **reinvestida** — isto é, diferida até à venda seguinte.

Apenas disponível se ambos os imóveis foram/são HPP e foi residente fiscal durante todo o período. A Lei 9-A/2026 alargou o reinvestimento a mais-valias reinvestidas em imóvel residencial destinado a arrendamento moderado (\leq €2.300/mês).

Vantagem no crédito habitação

Os bancos portugueses emprestam até **90% LTV** a residentes em HPP. Os não residentes têm tipicamente um tecto de **60–75% LTV** como prática de mercado (sem tecto regulamentar rígido, mas todos os grandes bancos aplicam um). Os spreads em HPP de residente correm 0,5%–1,0% para perfis fortes; os não residentes pagam 0,2–0,5 pp mais. O Banco de Portugal faz stress-test a todos os contratos a taxa variável/mista a índice + 3 pontos percentuais.

Referência Euribor, 13 de maio de 2026: 3M = 2,283%, 6M = 2,548%, 12M = 2,860%. Cite taxas com uma data "à data de" e um link para o [BPstat](#) para dados ao vivo.

6. Onde Viver Como Residente Durante Todo o Ano

A grande distinção que a maioria dos guias de relocalização salta: o Algarve que entusiasma em agosto tem 30% da sua população em fevereiro. Onde compraria como veraneante raramente é onde viveria como residente. Eis o mapa honesto para todo o ano.

Lisboa Metropolitana

Profissionais a meio de carreira, fundadores, famílias que querem a cidade mais internacional, qualquer pessoa dependente de voos directos.

Mediana do município de Lisboa: **€4.813/m²** para compradores domiciliados nacionalmente, **€6.026/m²** para compradores domiciliados no estrangeiro (INE, ano completo 2025). Bairros centrais (Príncipe Real, Lapa, Estrela) ultrapassam os €8.000/m². A área metropolitana (Cascais, Oeiras, Sintra) é €4.000–€5.000/m². O transporte público é denso; o passe mensal Navegante custa €40 ilimitado.

Escolas internacionais: St. Julian's, CAISL, St. Dominic's, Park International, Lycée Français, Deutsche Schule. O agregado mais profundo de Portugal.

Atenção: oferta de arrendamento apertada, arrendamentos de curta duração distorcem o preço de arrendamento de longa duração, debate real sobre o sobre-turismo no centro.

Porto e o Norte

Pessoas que querem uma cidade caminhável a 30–40% menos custo do que Lisboa, clima atlântico com mais chuva, cultura profunda de comida e vinho.

Mediana da Área Metropolitana do Porto: **€2.305/m²** (INE 2025). As freguesias centrais (Cedofeita, Vitória, Bonfim) são mais caras; Foz, Boavista, Matosinhos são pontos quentes para famílias.

Escolas internacionais: Oporto British School (CLIP), Lycée Français International, Deutsche Schule.

Atenção: os invernos são mais húmidos e cinzentos do que no sul. Planeie em conformidade.

Algarve — mas só as vilas com vida todo o ano

O Algarve é duas regiões em uma. A faixa turística de verão (partes de Albufeira, Quarteira, Vilamoura) esvazia-se no inverno e é deprimente para residentes permanentes — as farmácias fecham, os restaurantes encerram, os colegas de turma dos seus filhos vão embora. As vilas que funcionam todo o ano têm populações portuguesas reais, redes escolares, hospitais e supermercados que não fecham a 1 de outubro:

- **Lagos.** A cena mais forte de jovens expatriados e nómadas digitais. ~€4.400/m². Surf, restaurantes, marina. Nobel International School Algarve perto, em Lagoa.
- **Tavira.** Algarve oriental. Elegante, menos densa, sentir português tradicional. Arrendamentos de T2 a partir de €700–€1.100. Comunidade forte todo o ano.
- **Loulé.** Vila de mercado interior com o maior mercado semanal do Algarve. ~€4.500/m². 15 minutos do aeroporto de Faro.
- **São Brás de Alportel, Olhão, Alvor.** Menores, mais baratas, comunidades crescentes de residentes estrangeiros a tempo inteiro.

Mediana regional do Algarve: **€3.139/m²** (INE 2025) — mas isto esconde um intervalo enorme: Quinta do Lago passa os €10.000/m² no prime; Alcoutim e São Brás transaccionam abaixo de €1.500/m².

Costa de Prata

Faixa de Lisboa até Aveiro — Caldas da Rainha, Óbidos, Peniche, Nazaré, Foz do Arelho.

Vila	~€/m ²	Perfil
Caldas da Rainha	€2.300	Cidade com vida todo o ano de ~52.000; hospitais, escolas; hub expatriado em mais rápido crescimento
Óbidos	€3.650	Vila medieval de postal; preço premium
Peniche	€2.640	Capital do surf; porto de pesca activo
Nazaré	€2.500– €3.000	Vila das ondas gigantes; comunidade anglófona crescente

20–30% mais barata do que Lisboa ou Porto, 45–90 minutos do aeroporto de Lisboa, e crucialmente **sem efeito de vila-fantasma no inverno**. Onde acabam muitos reformados britânicos e do norte da Europa que não querem o calor pleno do Algarve nem o custo pleno de Lisboa.

Madeira

Funchal e Ponta do Sol acolhem a Digital Nomad Village original. O **IRC regional** da Madeira (14%, com tendência para 13,3% em 2026) e o **MIBC** (Madeira International Business Center) — com novas licenças abertas até ao fim de 2026 e benefícios garantidos até 2033 — atraem migrantes com

estruturas societárias. Clima ameno todo o ano, paisagens dramáticas; logística insular para especialistas médicos, adolescentes e grandes importações de mobiliário.

Mediana Madeira (RAM): **€2.500/m²** (INE 2025).

Nota sobre regiões autónomas: Madeira e Açores têm tabelas de IMT separadas (com escalões superiores). As tabelas do continente no §5 **não** se aplicam.

Alentejo

Évora, Estremoz, Reguengos, a costa alentejana (Comporta, Melides, Vila Nova de Milfontes).

Deslumbrante, verões quentes (40°C é normal), invernos frios em casas de pedra, distâncias são reais (45 minutos de carro para o supermercado é normal), serviços mais escassos. Perfeito para reformados auto-suficientes, projectos agrícolas, compradores equestres, empreendedores de hospitalidade. **Não** para pais que precisam de uma ida fácil à escola.

Comparação de regiões

Região	Mediana €/m ² (INE 2025)	Comunidade todo o ano	Uso de inglês	Escolas internacionais
Cidade de Lisboa (domiciliados estrangeiro)	6.026	Sim	Alto	Muitas
Subúrbios de Lisboa (Cascais/Sintra)	4.000–5.000	Sim	Alto	Muitas
AM Porto	2.305	Sim	Médio- alto	Várias
Algarve (vilas todo o ano)	3.139 (regional)	Sim (Lagos, Tavira, Loulé)	Alto	Algumas
Costa de Prata	2.300–3.650	Sim	Médio	Limitadas
Madeira (RAM)	2.500	Sim (Funchal)	Médio- alto	Algumas
Alentejo	1.500–2.500	Misto	Baixo- médio	Quase nenhuma

7. Saúde para o Comprador-Residente

Portugal corre um sistema híbrido: um **SNS** (Serviço Nacional de Saúde) financiado por impostos a que todos os residentes têm direito, mais um sector privado forte que a maioria dos residentes estrangeiros complementa com seguro.

Assim que tenha residência e NIF, inscreva-se no seu **Centro de Saúde** local para um **Número de Utente** — gratuito. Isso dá-lhe acesso a clínico geral (as listas de espera para um *médico de família* correm meses em algumas zonas), pediatria, vacinas, maternidade, cuidados hospitalares, e prescrições fortemente subsidiadas. Aplica-se uma pequena taxa moderadora (€5–€20) a algumas consultas não essenciais; a maioria das taxas de ambulatório e cuidados primários foi eliminada em 2022.

O que o SNS **não** lhe dá fiavelmente sem espera: consultas de especialidade, cirurgia electiva, imagiologia diagnóstica, estomatologia (quase inteiramente privada).

A maioria dos residentes estrangeiros compra seguro privado desde o primeiro dia e usa o SNS como rede de segurança para cuidados catastróficos. Grandes prestadores: **Médis, Multicare** (Fidelidade), **Tranquilidade/Generali, Allianz Care, AdvanceCare, MGEN**.

Prémios mensais típicos em 2026 (ilustrativos):

Perfil	Mensal
Adulto saudável, 35 anos	€30–€60
Casal, meia-idade dos 40	€70–€140
Família de quatro	€150–€280
Casal, 65+, cobertura abrangente	€250–€500

Hospitais privados de topo: **Hospital da Luz** (Lisboa, Setúbal, Oeiras, Coimbra), **CUF** (Descobertas, Tejo, Cascais, Porto e outros), **Lusíadas** (Lisboa, Porto), grupo **Hospital Particular do Algarve** no sul.

Se chega com um D7 ou D8, o seu pedido de visto exigiu seguro de saúde privado para o primeiro ano — mantenha-o activo até a sua inscrição no SNS estar completa e o ter efectivamente usado pelo menos uma vez.

Para pensionistas do Reino Unido: peçam um **formulário S1** para receberem cuidados de saúde financiados pelo Reino Unido através do SNS em Portugal. Parte de qualquer plano financeiro de reforma sério.

8. Escolas — Três Opções Reais

Público português. Gratuito, obrigatório dos 6 aos 18 anos. As melhores escolas concentram-se em Cascais, Oeiras, Boavista no Porto, freguesias centrais de Lisboa, cidades da Costa de Prata. Crianças com menos de ~10 anos aprendem português em 6–12 meses; adolescentes têm dificuldades sem apoio intensivo de **PLNM** (Português Língua Não Materna). Candidatar via portaldasmatriculas.edu.gov.pt durante março–abril para entrada em setembro.

Escolas internacionais. ~50 a nível nacional. Selecção:

Escola	Região	Currículo	Propina anual
St. Julian's	Carcavelos	Britânico / IB	€15.000–€22.000+
CAISL	Sintra	Americano / IB	€11.700–€22.700
St. Dominic's	Cascais	IB	€12.000–€20.000
Oporto British School (CLIP)	Porto	Britânico / IB	€10.000–€18.000
Lycée Français Charles Lepierre	Lisboa	Francês	€5.000–€9.000
Deutsche Schule Lissabon	Lisboa	Alemão	€6.000–€10.000
Nobel International School Algarve	Lagoa	Britânico / IB	€8.000–€14.000

Acresce taxas de candidatura não reembolsáveis (€200–€500) e matrícula única (€1.000–€5.000) ao valor da propina.

Escolas portuguesas bilingues / privadas. Meio-termo a €4.000–€10.000/ano — Colégio São José, Colégio Cesário Verde, Colégio Ipiaget. Frequentemente a escolha mais inteligente para famílias comprometidas em integrarem-se, não em extraírem.

9. Montar a Vida — A Checklist Operacional

Sequência realista para uma família não-UE a chegar em 2026:

1. **NIF** antes de chegar. €100–€250 via representante fiscal.
2. **Conta bancária.** Millennium BCP, CGD, Santander Totta, Novobanco, BPI, ActivoBank (digital). Abertura totalmente remota como não residente é rara; serviços especializados cobram €250–€350.
3. **NISS** (número da segurança social) via Segurança Social Direta.
4. **Biometria na AIMA** para converter visto D em cartão de residência. 4–10 meses de espera em Lisboa metropolitana; mais rápido em regiões.
5. **Arrendamento de 12 meses.** Trate o ano 1 como exploração. Não compre no mês 2.
6. **Centro de Saúde** inscrição para Número de Utente do SNS.
7. **Matrícula escolar** (escolas internacionais matriculam a partir de janeiro; pública via portal das matrículas).
8. **Carta de condução.** UE/EEE: registar a morada no IMT no prazo de 60 dias. Não-UE: troca via IMT no prazo de **90 dias** após residência; certificado médico, declaração de autenticidade, traduções. Alguns estados dos EUA têm acordos bilaterais; muitos não (exame teórico/prático obrigatório).
9. **Importação de animal de estimação.** Passaporte de animal de estimação UE para chegadas da UE. Não-UE: microchip, vacina anti-rábica *depois* do microchip e ≥21 dias antes da viagem,

Certificado Sanitário Animal UE de um veterinário estatal oficial nos 10 dias anteriores. Entrada via pontos de viajantes aprovados (Lisboa, Porto, Faro).

10. **Bens domésticos.** No prazo de 12 meses após estabelecer residência fiscal, os pertences passam isentos de IVA e direitos ao abrigo de "transferência de residência normal". Isenção única — planeie o envio para os *primeiros* 12 meses.

11. **Chave Móvel Digital (CMD)** — a identidade digital móvel de Portugal para portais governamentais.

12. **Seguros:** automóvel (terceiros obrigatório), habitação/conteúdo, saúde privada.

10. Custo de Vida 2026 — Três Perfis de Comprador-Residente

Os números abaixo são despesas mensais típicas em 2026 para agregados que vivem efectivamente localmente (não orçamentos de turista). Renda assumida para um primeiro ano pré-compra.

Referência de renda (mensal, gama média)

Região	T1	T2	T3
Lisboa Central	€1.200–€1.800	€1.500–€2.400	€2.000–€3.500
Subúrbios de Lisboa (Cascais, Oeiras)	€1.000–€1.500	€1.300–€2.000	€1.800–€2.800
Porto	€800–€1.200	€1.100–€1.600	€1.400–€2.200
Vilas do Algarve todo o ano	€700–€1.100	€900–€1.400	€1.200–€2.000
Costa de Prata	€600–€900	€800–€1.200	€1.000–€1.500
Alentejo / interior	€450–€700	€600–€900	€800–€1.200

Três perfis de comprador-residente, totais do ano 1 (excluindo custos únicos de relocação)

Categoria	Trabalhador remoto solo, Lisboa central (IFICI)	Família de 4, gama média Algarve	Casal reformado, Tavira (IRS normal)
Renda	1.400	1.600	1.000
Serviços, internet, telemóveis	130	250	180
Mercearias	350	750	500
Sair, social	350	400	400
Transporte	70	450 (2 carros)	250
Seguro de saúde privado	50	250	450
Ginásio / coworking	200	—	—
Escola internacional × 2	—	1.800	—
Diversos / margem para viagens	250	350	300
Total €/mês	~€2.800	~€5.850	~€3.080

A mesma família de 4 com crianças em escola pública portuguesa em vez de internacional: ~€4.100/mês.

II. Integração — A Variável Mais Silenciosa

O maior preditor isolado de se os expatriados ficam a longo prazo é se fizeram amigos portugueses. O maior preditor isolado *dí*ssó é se aprenderam português.

Idioma

Pode comprar pão, pedir café e renovar o seu título de residência em inglês. Não pode ter uma conversa a sério com o seu vizinho, o professor do seu filho ou o seu empreiteiro dessa forma. O português europeu é genuinamente diferente do brasileiro — pronúncia, idioma, sintaxe — por isso insista num professor que fale a variante europeia.

Plano realista:

- **Meses 1–6:** aulas intensivas em grupo (CIAL, Lusa Language School, Portuguese Connection). €15–€25/h grupo, €25–€45 individuais.

- **Meses 6–18:** mistura de aulas, intercâmbios linguísticos, ambientes sociais só em português.
- **Ano 2:** B1/B2 funcional.
- **Anos 4–5:** A2 é o patamar para residência permanente e cidadania (exame CIPLE). B1/B2 é o que torna a vida diária agradável.

A calibração cultural

- **O almoço é sagrado.** A maioria dos negócios familiares fecha das 13:00 às 15:00. Planeie em torno disso; não lute contra.
- **Tempo lento.** Apareça à hora, espere esperar. A energia anglo agressiva "vamos despachar isto" sai pela culatra em pessoa.
- **Dinheiro e Multibanco coexistem.** Muitos pequenos negócios preferem o débito português (Multibanco) ou dinheiro a cartões estrangeiros.
- **A Junta de Freguesia é a sua amiga.** O gabinete paroquial local trata de certificados, comprovativos de residência e pequenas misericórdias burocráticas. Aprenda os horários.
- **Participe nos rituais.** Santo António em junho, São João no Porto, Magusto em novembro, consoada de Natal. O país abre-se a quem aparece.

12. Erros Comuns que o Comprador-Residente Comete

1. **Comprar no mês 2.** Quase todos os expatriados que mais tarde se arrependeram da sua propriedade compraram-na nos primeiros seis meses numa vila que não tinham experimentado no inverno, frequentemente de um promotor virado para estrangeiros a 15–25% acima do mercado local.
2. **Assinar a escritura como não residente quando o cartão de residência está a seis semanas de distância.** Custa €10.000–€30.000 em IMT evitável ao abrigo do regime pós-Lei 9-A/2026. Peça a um advogado para calendarizar o fecho.
3. **Realizar mais-valias estrangeiras no ano fiscal errado.** Venda as ações dos EUA *antes* de se tornar residente fiscal português, não depois. Um mês de calendário pode ser seis algarismos de imposto.
4. **Presumir que o IFCI cobre pensões.** Não cobre. As pensões estrangeiras são tributadas a IRS normal (até 48% + sobretaxa de solidariedade). Agregados apenas de reformados não podem planear em torno do IFCI.
5. **Falhar o prazo de 15 de janeiro do IFCI.** A janela de candidatura para o ano em que se tornou residente fecha nesse dia; falhe-o, perca o ano, perca 10% da janela de 10 anos.
6. **Falhar em importar os bens domésticos em 12 meses.** A isenção de IVA por transferência de residência é única. Planeie o envio para aterrar nos seus *primeiros* 12 meses de residência fiscal, não no segundo.
7. **Comprar sem um advogado independente.** O agente do vendedor é do vendedor. €2.000–€4.000 por um advogado do comprador é o seguro mais barato que comprará aqui.

8. **Conduzir durante anos com uma carta estrangeira.** Passada a janela de 90 dias para cartas não-UE, está tecnicamente sem seguro num acidente. Faça a troca no IMT no mês 1.

13. Calendário — De "Vamos Mudar-nos" a "Estamos Instalados"

Calendário de integração completa realista para uma família não-UE. Cidadãos UE tipicamente comprimem em 4–6 meses.

Mês	Marco
–12 a –9	Decidir região. NIF obtido remotamente. Advogado contratado. Pacote de candidatura ao visto preparado. Plano de calendarização de mais-valias estrangeiras e bónus acordado com consultor fiscal transfronteiriço.
–9 a –6	Marcação de visto no consulado; submissão D7/D8/D2. Escolas pré-seleccionadas, depósitos de matrícula pagos. Animais vacinados e com microchip.
–6 a –3	Visto emitido. Conta bancária aberta. Arrendamento de 12 meses assinado. Mudanças reservadas.
0 (chegada)	Aterrar, registar morada, pedir marcação biométrica na AIMA.
Mês 1–3	NISS, Número de Utente do SNS, médico de família, matrícula escolar finalizada. Troca de carta de condução iniciada.
Mês 3–6	Rede social local a formar-se. Aulas de português em curso. Bens domésticos importados ao abrigo do regime de transferência de residência.
Mês 6–12	Cartão de título de residência emitido. Primeira declaração de IRS portuguesa entregue (maio–junho do ano seguinte). Candidatura ao IFICI até 15 de janeiro se elegível.
Mês 12–18	Procura de imóvel começa a sério, com um ano de experiência vivida. CPCV assinado; escritura realizada; designação HPP declarada.
Mês 18–24	Mudar para a casa comprada. Preparação de renovação do título.
Ano 5	Candidatar-se a residência permanente e (com português A2) cidadania — pendente do estado da reforma da lei da nacionalidade.

Conclusão

A decisão de "viver em Portugal" é, na versão de brochura, sobre se gosta do clima e do custo. Na versão do comprador-residente é algo bastante diferente: é um projecto fiscal-e-burocrático de 12–

18 meses que culmina numa compra de imóvel, com cada passo a custar-lhe ou poupar-lhe dezenas de milhares dependendo da ordem.

Três regras de sequenciamento separam os compradores que fazem isto bem dos que pagam pelos seus erros:

1. **Cristalize os seus eventos fiscais estrangeiros antes de accionar a residência portuguesa.** Mais-valias, vestings de bónus, conversões Roth, capitais únicos de pensão — tudo isto é mais barato fora do alcance fiscal português. Calendarize a data da mudança deliberadamente.
2. **Não assine a escritura antes de ser residente fiscal.** Ou, se as circunstâncias o forcarem, faça-o com um plano de contingência de advogado para o reembolso de IMT de 24 meses ao abrigo da Lei 9-A/2026.
3. **Trate os primeiros 12 meses como uma experiência estruturada, não umas férias.** Arrende. Experimente um inverno. Visite o supermercado em fevereiro. Depois compre.

Faça estas três coisas e o resto — escolas, saúde, idioma, integração — resolve-se sozinho. Salte-as e passará a próxima década a explicar ao seu contabilista por que razão a sua mudança custou €40.000 mais do que devia.

O título "27,6% das casas vendidas a compradores estrangeiros" está a descer por uma razão: a janela de dinheiro fácil e impostos baixos de 2017–2023 fechou. O que resta é uma realocação mais lenta, mais deliberada — do tipo que recompensa o planeamento e pune a pressa. Isso não é um Portugal pior. É um Portugal mais honesto.

Leitura relacionada

- **Reformar-se em Portugal** — se o seu rendimento é apenas de pensão e o IFICI não encaixa, o planeamento fiscal e de saúde específico para reformados vive aqui.
- **Nómadas Digitais em Portugal** — específico do D8, funções elegíveis para IFICI, teste real-inverno para escolher uma base.
- **Primeira Casa em Portugal** — a mecânica de designação HPP, IMT Jovem, manual de crédito habitação como residente num só lugar.
- **Impostos e Custos de Comprar Imóvel em Portugal** — referência canónica para IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo.
- **Onde Comprar no Algarve** — combinador de sub-regiões para as vilas do Algarve todo o ano referidas aqui.

Como a 2nd Haus pode ajudar

Somos uma consultora **do lado do comprador**. Não listamos imóveis para vendedores. Para compradores em realocação, o nosso trabalho cai em três serviços com preço:

- **Auditoria de Sequenciamento Relocalização-Compra (€1.500)**. Sessão de duas horas com o nosso advogado e um consultor fiscal transfronteiriço. Mapeamos a sua data de residência, escolha de visto, elegibilidade ao IFICI, calendarização de mais-valias e data-alvo de compra num único plano de 12–18 meses. Entregável: memorando escrito de sequenciamento e calendário de eventos fiscais.
- **Mandato de Agência do Comprador (preço por caso)**. Representamo-lo a si — não ao vendedor — durante a procura, due diligence, negociação, CPCV e escritura. A comissão é fixa e divulgada à partida, não uma % oculta do preço.
- **Instalação Pós-Compra (€600–€900)**. Escolas, inscrição na saúde, troca no IMT, transferências de serviços, candidatura ao IFICI. As coisas chatas, feitas bem à primeira vez.

Marque uma chamada de descoberta de 30 minutos — sem compromisso, e dir-lhe-emos na chamada se o seu caso é um que devemos aceitar.

Fontes

Fontes primárias

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República. [Link](#)
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (enquadramento AL) — [Diário da República PDF](#)
- Portaria n.º 352/2024/1, de 23 de dezembro (inscrição IFICI), alterada pela Portaria n.º 52-A/2025/1.
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026 (escalões IMT 2026).
- Portal das Finanças — FAQ IFICI — [Link](#)
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI e maturidade — [Link](#)
- BPstat — Euribor por prazo — [Link](#)
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local — [Link](#)
- Vistos.MNE.gov.pt — Documentação necessária (vistos) — [Link](#)
- AIMA — Agência para a Integração, Migrações e Asilo — [aima.gov.pt](#)
- IAPMEI (Tech Visa, certificações IFICI) — [iapmei.pt](#)
- IMT — Instituto da Mobilidade e dos Transportes (cartas de condução) — [imt-ip.pt](#)
- Portal das Matrículas — [portaldasmatriculas.edu.gov.pt](#)
- SNS — [sns.gov.pt](#)

Leitura adicional (secundária)

- PwC — [IMT novas tabelas práticas 2026](#)
- EY — [Fim do RNH e introdução do IFICI](#)
- Morais Leitão — [Legal Alert IFICI Regulation](#)
- OCC — [Guia Prático IFICI](#)

- Idealista — IMT 7,5% para não residentes (02-12-2025)
 - ECO — Seguro promulga choque fiscal habitação (12-05-2026)
 - ECO — Uma em cada quatro casas vendidas em 2025 foi para mãos estrangeiras (24-03-2026)
-

Este guia é informação editorial, não aconselhamento jurídico, fiscal ou de imigração. Contrate um advogado português e um consultor fiscal transfronteiriço antes de assinar vistos, arrendamentos ou escrituras. Verificado contra [CANONICAL_FACTS.md](#) a 15 de maio de 2026.

Última actualização: 2026-05-15. Reverificamos este guia trimestralmente contra fontes da AT, AIMA, INE e Banco de Portugal.

PACOTE · 03

TL;DR

- Os custos de aquisição acrescentam **6–10% ao preço** (revenda, sem crédito); **8–12%** com crédito habitação português.
- O número que toda a gente olha é o IMT. Tudo o resto (Imposto do Selo, Casa Pronta, advogado, encargos bancários) é previsível assim que conhece o preço, o estatuto de residência e a idade.
- A "taxa fixa de 7,5% de IMT para não-residentes" foi aprovada (Lei 9-A/2026) mas **ainda não está operacional** — o decreto-lei de execução não foi publicado. Até lá, a tabela progressiva normal aplica-se a todos.

Indicador-chave 2026: Em 2026 o primeiro escalão de isenção de IMT para HPP subiu para **€106.346** e o IMT Jovem passa a isentar totalmente compradores até aos 35 anos em primeira aquisição até **€330.539** e parcialmente até **€660.982**. Numa primeira habitação de €450.000, um comprador de 34 anos paga **€5.557 de IMT** em vez de €22.237 — uma poupança de quase €17.000.

Introdução: A Maioria dos Compradores Orçamenta o IMT e Esquece o Resto

O erro mais frequente não é subestimar o IMT — esse é fácil de consultar. O erro é tratar o IMT como toda a história. Um comprador estrangeiro com crédito habitação português paga Imposto do Selo duas vezes (sobre o preço e sobre o empréstimo), advogado, comissão de abertura, avaliação bancária, dois registos e a escritura de Casa Pronta. Numa moradia de €750.000 com crédito, esse conjunto pode somar €25.000 *para além* do IMT. Ninguém lhe diz isto na página do anúncio.

O segundo erro — específico de 2026 — é agir com base na cobertura mediática do *Pacote Fiscal da Habitação* como se as manchetes já fossem lei. Não são. A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março de 2026, é uma *autorização legislativa*. O decreto-lei complementar que contém as regras operacionais foi promulgado a 12 de maio de 2026 e tem de ser publicado até 2 de setembro de 2026. Até ser publicado em *Diário da República*, a tão discutida taxa fixa de 7,5% de IMT para não-residentes não existe na prática. A escala progressiva normal continua a aplicar-se a residentes e não-residentes.

Este guia é a referência 2nd Haus para **custos de aquisição**: os impostos e encargos pontuais que paga para receber as chaves. Os custos recorrentes de propriedade — IMI, AIMI com detalhe, condomínio, serviços — estão no guia irmão [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel no Algarve](#). Abaixo encontra as tabelas de IMT 2026 com os valores exatos da *parcela a abater*, o regime IMT Jovem com cálculos; o Imposto do Selo sobre preço e empréstimo; os encargos do crédito habitação discriminados; as regras de mais-valias como realmente estão pós-2023; o estado do pacote fiscal da habitação 2026; e quatro exemplos de custo total de €250k a €1,2M.

Se não ler mais nada, leia os [exemplos práticos](#). É assim que fazemos as contas com todos os compradores com quem trabalhamos.

Parte 1: Impostos Pagos Antes da Escritura

Três impostos são liquidados **antes** de assinar a escritura pública: IMT, Imposto do Selo sobre o preço e (na construção nova adquirida a promotor) IVA, que está quase sempre embutido no preço anunciado.

1.1 IMT — Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

O IMT é um imposto único de transmissão pago pelo comprador. A taxa é progressiva e depende de:

- O preço ou o **VPT** (Valor Patrimonial Tributário — valor fiscal oficial detido pela Finanças), o que for maior
- Se o imóvel é **habitação própria e permanente (HPP)** ou habitação secundária
- Se reúne condições para o **IMT Jovem** (idade ≤ 35 , primeira habitação)
- Se o prédio é urbano ou rústico
- Se está no **continente** ou na **Madeira / Açores** (as regiões autónomas usam escalões diferentes)

Os escalões do continente foram atualizados **+2,0%** para 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, de 6 de janeiro de 2026).

IMT 2026 — Continente — Habitação Própria Permanente (HPP)

Base tributável (€)	Taxa marginal	Parcela a abater (€)
Até 106.346	0% (isento)	—
106.346 – 145.470	2%	2.126,92
145.470 – 198.347	5%	6.491,02
198.347 – 330.539	7%	10.457,96
330.539 – 660.982	8%	13.763,35
660.982 – 1.150.853	6% (taxa única)	—
Acima de 1.150.853	7,5% (taxa única)	—

Fórmula: $IMT = (\text{base tributável} \times \text{taxa marginal}) - \text{parcela a abater}$

Nos dois escalões superiores, a taxa torna-se uma **taxa única aplicada à totalidade do preço** (não progressiva). Por isso €1.150.854 custa cerca de €17.000 mais de IMT do que €1.150.852. Discutimos o efeito de escalão na [Parte 10](#).

IMT 2026 — Continente — Habitação Secundária / Não-HPP

Base tributável (€)	Taxa marginal	Parcela a abater (€)
Até 106.346	1%	—
106.346 – 145.470	2%	1.063,46
145.470 – 198.347	5%	5.427,56
198.347 – 330.539	7%	9.394,50
330.539 – 633.931	8%	12.699,89
633.931 – 1.150.853	6% (taxa única)	—
Acima de 1.150.853	7,5% (taxa única)	—

A diferença essencial: **não há primeiro escalão isento** para não-HPP — é tributado a 1% desde o primeiro euro.

IMT 2026 — IMT Jovem (Compradores ≤35, Primeira Habitação)

Base tributável (€)	Tratamento
Até 330.539	Isenção total de IMT e Imposto do Selo na escritura
330.539 – 660.982	Isenção parcial: apenas a parcela acima de €330.539 é tributada à marginal de 8% (5.º escalão HPP)
Acima de 660.982	Sem isenção — aplica-se a tabela HPP completa sobre todo o preço

Elegibilidade (todos os requisitos cumulativos):

- Todos os compradores com ≤35 anos à data da escritura
- Primeira aquisição de HPP para cada comprador
- Nenhum tenha sido proprietário de outra habitação ou terreno para construção nos 3 anos anteriores
- Não constarem como dependentes para efeitos de IRS no ano da aquisição
- O imóvel tem de ser registado como HPP

A isenção estende-se também aos **emolumentos de registo** da primeira aquisição e do correspondente crédito hipotecário, até ao tecto de €330.539.

Alguns guias online indicam um tecto de isenção parcial de €405.073 ou €810.028. **Está errado.** O tecto legal da isenção parcial para 2026 é €660.982, confirmado pelo Portal das Finanças e pelo Ofício Circulado da AT do ano.

IMT — Outras Categorias de Imóveis

Tipo de prédio	Taxa
Prédio rústico	5% (taxa única)
Prédio urbano sem destino habitacional (escritórios, lojas, lotes para construção)	6,5% (taxa única)
Imóvel adquirido por entidade em jurisdição "lista negra" (Portaria 150/2004 alterada)	10% (taxa única, sem isenções)

Exemplos Práticos de IMT — Continente, 2026, HPP

Preço	Escalão	Cálculo	IMT
€200.000	7%	$200.000 \times 7\% = 10.457,96$	€3.542,04
€350.000	8%	$350.000 \times 8\% = 13.763,35$	€14.236,65
€500.000	8%	$500.000 \times 8\% = 13.763,35$	€26.236,65
€750.000	6% única	$750.000 \times 6\%$	€45.000,00
€1.000.000	6% única	$1.000.000 \times 6\%$	€60.000,00
€1.500.000	7,5% única	$1.500.000 \times 7,5\%$	€112.500,00

Exemplos Práticos de IMT — Continente, 2026, Habitação Secundária

Preço	Escalão	Cálculo	IMT
€200.000	7%	$200.000 \times 7\% = 9.394,50$	€4.605,50
€350.000	8%	$350.000 \times 8\% = 12.699,89$	€15.300,11
€500.000	8%	$500.000 \times 8\% = 12.699,89$	€27.300,11
€750.000	6% única	$750.000 \times 6\%$	€45.000,00
€1.000.000	6% única	$1.000.000 \times 6\%$	€60.000,00
€1.500.000	7,5% única	$1.500.000 \times 7,5\%$	€112.500,00

Faça sempre o cálculo sobre o maior entre o preço e o VPT. Se o VPT registado nas Finanças for superior ao acordado, é essa a base do IMT — não o que pagou. Peça ao vendedor a *caderneta predial* antes de assinar o CPCV, não antes da escritura.

1.2 A Taxa Fixa de 7,5% para Não-Residentes da Lei 9-A/2026 — Estado

A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março de 2026 (o braço parlamentar do *Pacote Fiscal da Habitação 2026*), autoriza uma **taxa fixa de 7,5% de IMT em aquisições de habitação por não-residentes**, independentemente do preço, com cinco exceções:

1. Comprador já é residente fiscal em Portugal à data da aquisição
2. Comprador torna-se residente fiscal em Portugal nos **2 anos** seguintes à aquisição (com direito a reembolso de IMT)
3. Comprador é emigrante português a adquirir habitação em Portugal
4. Imóvel é arrendado em renda moderada (\leq €2.300/mês) nos 6 meses seguintes à aquisição, durante pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos
5. Comprador está ao serviço oficial do Estado português no estrangeiro

Importante: à data de 15 de maio de 2026 o **decreto-lei de execução ainda não foi publicado em *Diário da República***. Promulgado a 12 de maio de 2026, com prazo de publicação em DR até 2 de setembro de 2026. Até lá, a taxa fixa de 7,5% **não está operacional** — as tabelas progressivas normais aplicam-se a todos.

Quando o DL for publicado, três cenários:

- **Escritura antes da publicação em DR:** tabela HPP ou não-HPP progressiva.
- **Escritura depois, com intenção de se tornar residente em 2 anos:** elegível ao tratamento equivalente a residente mediante declaração formal; paga a escala normal; reembolso após confirmação da residência.
- **Escritura depois, mantendo estatuto de não-residente:** 7,5% sobre a totalidade do preço.

Para €450.000 não-HPP, é a diferença entre €27.300 e €33.750. Na base, a oscilação é maior: uma aquisição de €250.000 por não-residente salta de ~€8.000 para €18.750. **A meio de 2026, o calendário da sua escritura face à publicação em DR é uma variável de planeamento.** Peça ao seu advogado para acompanhar.

1.3 Imposto do Selo sobre a Escritura

Taxa fixa de **0,8%** sobre o maior entre o preço e o VPT, pago juntamente com o IMT antes da escritura.

Preço	Imposto do Selo (0,8%)
€200.000	€1.600
€350.000	€2.800
€500.000	€4.000
€750.000	€6.000
€1.000.000	€8.000
€1.500.000	€12.000

Para compradores ao abrigo do IMT Jovem até ao tecto de €330.539, este 0,8% é igualmente **dispensado**.

1.4 IVA na Construção Nova

A compra direta a um promotor sujeito passivo de IVA está sujeita a **23% de IVA** no continente (22% na Madeira, 16% nos Açores). Os preços anunciados de imóveis novos **incluem sempre IVA** — confirme por escrito. A operação está **também** sujeita a IMT e Imposto do Selo (o IVA não os substitui).

Novidade em 2026: A Lei 9-A/2026 introduziu uma **taxa reduzida de IVA de 6%** para construção e reabilitação de habitação destinada a venda até €660.982, ou a arrendamento até €2.300/mês. Aplica-se aos custos de input do promotor em projetos elegíveis, não diretamente ao preço final ao consumidor. Na prática, deverá pressionar em baixa os preços do segmento médio de construção nova em 2026–2027; se os promotores repassam totalmente é uma questão de mercado a acompanhar.

Se um promotor indicar "+ IVA" ou "IVA não incluído", multiplique por 1,23 antes de qualquer outro cálculo.

Parte 2: Honorários Profissionais

2.1 Notário / Custos da Escritura

A escritura (*escritura pública* ou, mais frequentemente hoje, o procedimento simplificado *Casa Pronta*) é assinada perante um notário ou no balcão Casa Pronta.

Serviço	Custo típico
Casa Pronta (balcão único)	€375–€700
Escritura notarial tradicional	€600–€1.500
Procuração — para compra à distância	€60–€150

A Casa Pronta é a via padrão para negócios habitacionais sem complicações e agrega a escritura, as guias de IMT/Imposto do Selo e o registo num único emolumento.

2.2 Conservatória do Registo Predial

A Casa Pronta inclui o registo. Se optar por notário tradicional, o registo da propriedade (e do eventual crédito) custa **€225–€500** em separado.

2.3 Advogado

Não existe obrigação legal de contratar advogado em Portugal. Para um comprador estrangeiro, assinar sem advogado é uma má aposta. Um advogado português especializado em imobiliário irá:

- Conduzir a due diligence (caderneta predial, certidão permanente, certificado energético, licença de utilização, ónus, dívidas ao condomínio, estado da licença AL quando relevante)
- Redigir ou rever o CPCV (contrato-promessa de compra e venda)
- Representá-lo, ao abrigo de procuração, na escritura
- Tratar do NIF, abertura de conta bancária e declarações pós-escritura

Preço do imóvel	Honorários (1–1,5%)	+ IVA 23%	Total
€250.000	€2.500–€3.750	€575–€863	€3.075–€4.613
€450.000	€4.500–€6.750	€1.035–€1.553	€5.535–€8.303
€750.000	€7.500–€11.250	€1.725–€2.588	€9.225–€13.838
€1.200.000	€12.000–€18.000	€2.760–€4.140	€14.760–€22.140

Acima de ~€1,5M os advogados geralmente apresentam honorários fixos em vez de percentagem estrita. **Negoceie**. Um honorário de 1,5% num negócio de €1,2M são €18.000 + IVA pelo que é, mecanicamente, o mesmo trabalho que 1,5% num negócio de €300k.

2.4 Perito Avaliador / Inspeção Independente (Opcional)

Para imóveis antigos, qualquer coisa com irregularidades urbanísticas ou sempre que quiser uma segunda opinião de valor:

Serviço	Honorário típico
Avaliação independente (perito avaliador)	€300–€600
Inspeção técnica por arquiteto/engenheiro	€500–€1.500
Levantamento topográfico (terrenos rústicos)	€400–€900

Seguro barato contra um problema de €30.000. Encomendamos uma em quase todos os negócios acima de €400k.

Parte 3: Custos Associados ao Crédito Habitação

Financiar com um banco português acrescenta aproximadamente **1,5–3% do valor do empréstimo** em encargos.

Imposto do Selo sobre o empréstimo (único): 0,5% para prazos ≤5 anos; **0,6% para prazos >5 anos.** Num crédito de €560.000 a 25 anos: €3.360.

Imposto do Selo sobre juros mensais: 4% sobre a parcela de juros de cada prestação, somado automaticamente. Em €1.000 de juros mensais, €40. Aparece na *FINE* (Ficha de Informação Normalizada Europeia) em "outros encargos".

Comissão de abertura (banco): **0,5–1,5%** do valor do empréstimo como *comissão de dossier / abertura* única. Em €560k, isso são €2.800–€8.400. Muito negociável se trazer domiciliação de salário, conta de investimento ou outra receita. Veja [Erros a Evitar no Financiamento Bancário](#) para correr um concurso real entre três bancos.

Avaliação bancária do imóvel: €230–€350 (apartamento), €350–€500 (moradia). Obrigatória.

Registo da hipoteca: €250–€350 na Conservatória, para além do registo da propriedade. Uma Casa Pronta com hipoteca soma normalmente €700–€800 entre os dois.

Seguros obrigatórios:

Seguro	Mensalidade típica
Multiriscos habitação (€250k reconstrução)	€15–€35
Vida (titular único, 40 anos, empréstimo €400k)	€20–€60
Pacote combinado	€30–€80

Os bancos oferecem o pacote em troca de reduções de spread de 0,05–0,20 pp. **Quase sempre é mais barato pesquisar as apólices independentemente e atribuí-las (*atribuir*) ao banco** — tipicamente 30–50% mais barato ao longo da vida do empréstimo.

Parte 4: Custos Recorrentes de Propriedade (Remissão)

Este guia é sobre aquisição. Para orçamentos anuais completos cobrindo **IMI, AIMI, condomínio, serviços, seguros, manutenção, exemplos práticos de IMI/AIMI/condomínio por sub-região**, a referência 2nd Haus é:

→ [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel no Algarve](#)

Os dois factos que precisa de saber antes de assinar são, contudo, o AIMI e os princípios do IMI — porque ambos dependem do VPT, fixado na aquisição.

4.1 IMI em Um Parágrafo

O IMI é o imposto municipal anual, calculado sobre o **VPT** (não sobre o preço). Prédio urbano: **0,3–0,45%** (cada município fixa a sua taxa). Rústico: **0,8%** taxa nacional. Detenção por entidade em jurisdição lista negra: **7,5%**. Os municípios do Algarve estão no fundo da escala urbana — Loulé, Albufeira, Lagos, Tavira, VRSA a 0,3%; Faro e Portimão a 0,32%.

4.2 Escalões e Taxas do AIMI 2026 (Referência)

O AIMI é o imposto adicional sobre o património imobiliário habitacional, acrescido ao IMI. **Inalterado no OE 2026.**

Particulares / heranças indivisas:

Tranche do VPT acumulado (€)	AIMI marginal
Até 600.000	0% (dedução)
600.001 – 1.000.000	0,7%
1.000.001 – 2.000.000	1,0%
Acima de 2.000.000	1,5%

Casados / unidos de facto (declaração conjunta):

Tranche do VPT acumulado (€)	AIMI marginal
Até 1.200.000	0% (dedução)
1.200.001 – 2.000.000	0,7%
2.000.001 – 4.000.000	1,0%
Acima de 4.000.000	1,5%

Sociedades: 0,4% taxa única sobre o VPT total (sem dedução de €600k); 1,0% acima de €1M; **7,5% taxa única** se a entidade estiver em jurisdição lista negra. Acresce um agravamento de 1,5% sobre imóveis detidos por sociedades e usados pessoalmente pelos sócios.

Exemplo prático para particular: VPT €900.000. Primeiros €600k isentos; restantes €300k a 0,7% = **€2.100 de AIMI por ano** acrescidos ao IML.

Para perceber porque é que a detenção empresarial quase nunca compensa num único imóvel, veja [Comprar em Nome Próprio vs Através de uma Sociedade](#).

Parte 5: Custos de Venda

5.1 Mais-Valias

Ganho tributável = **preço de venda** – (preço de aquisição × coeficiente de correção da inflação, se detido ≥24 meses) – benfeitorias elegíveis (últimos 12 anos, fatura + NIF) – custos de aquisição (IMT, Imposto do Selo, notário, advogado) – custos de venda (comissão de mediação, certificado energético).

Residentes: 50% do ganho líquido entra no IRS à escala progressiva (marginal máxima 48%, mais taxa adicional de solidariedade de 2,5% acima de €80k e 5% acima de €250k). Reinvestimento em HPP: reinvestir o produto líquido noutra HPP na UE/EEE entre **24 meses antes e 36 meses depois** da venda; a parcela reinvestida fica isenta. A Lei 9-A/2026 alargou o reinvestimento à aquisição de imóvel destinado a arrendamento em **renda moderada** (\leq €2.300/mês).

Não-residentes: desde a reforma do OE 2023 (na sequência do caso *Hollmann* e jurisprudência subsequente do TJUE), **todos os não-residentes — UE e países terceiros** — são tributados nas mesmas bases que os residentes: 50% do ganho líquido às taxas progressivas de IRS. Os rendimentos mundiais são declarados apenas para efeito de determinação da taxa (não para a base tributável portuguesa). A anterior taxa única de 28% sobre 100% mantém-se tecnicamente disponível mas raramente é vantajosa. Taxas efetivas situam-se geralmente entre **6% e 24%** do ganho real.

Guias que ainda dizem "não-residentes pagam taxa fixa de 28%" ou "só não-residentes da UE podem optar pelo regime de residente" estão a citar legislação anterior a 2023.

Benfeitorias elegíveis: obras no imóvel nos últimos 12 anos, com faturas emitidas em nome do proprietário com NIF — ampliações, obras estruturais, melhorias de eficiência energética, substituição completa de cozinha/casa-de-banho. Manutenção de rotina (pintura, reparações de canalização, substituição de azulejos) não conta. Guarde todas as faturas desde o primeiro dia.

5.2 Outros Custos de Venda

- **Comissão de mediação** (paga pelo vendedor): padrão 5% + IVA 23% = efetiva 6,15%; 3–4% + IVA para mandatos exclusivos/alto valor; 6–7% em alguns micromercados rurais.
- **Certificado energético:** obrigatório antes da publicação. €120–€350.
- **Cancelamento de hipoteca:** comissão bancária de reembolso antecipado 0,5% (variável) / 2% (fixa); registo do cancelamento €50–€100.

Parte 6: Sucessões e Doações

Portugal não cobra "imposto de sucessão" no sentido convencional. Aplica **Imposto do Selo** sobre transmissões gratuitas de bens portugueses:

Beneficiário	Taxa de Imposto do Selo
Cônjuge, descendentes, ascendentes	0% (isento)
Restantes (irmãos, sobrinhos, amigos, companheiros fora da união de facto reconhecida)	10% + adicional de 0,8% sobre imóveis

Os 10% aplicam-se ao **VPT**, não ao valor de mercado. Sem limite mínimo para herdeiros não diretos.

Consequência prática: a transmissão a familiares diretos é essencialmente gratuita — Portugal é uma das jurisdições da UE mais atrativas para planeamento sucessório residencial. Transmissões laterais custam 10,8% — nada negligenciável sobre um VPT de €500k.

Parte 7: Custo Total — Quatro Exemplos Práticos

Exemplo 1: Apartamento de €250.000 em Faro (revenda, HPP, sem crédito)

Item	Montante
Preço de compra	€250.000
IMT (HPP, escalão 7%: $250.000 \times 7\% = 10.457,96$)	€7.042,04
Imposto do Selo 0,8%	€2.000
Casa Pronta escritura + registo	€700
Advogado 1,2% + IVA	€3.690
Avaliação independente	€350
Total all-in	€263.782
Acima do preço	+€13.782 (5,5%)

Exemplo 2: Casa de €450.000 em Lagos (revenda, HPP, sem crédito)

Item	Montante
Preço de compra	€450.000
IMT (HPP, escalão 8%: $450.000 \times 8\% = 13.763,35$)	€22.236,65
Imposto do Selo 0,8%	€3.600
Casa Pronta escritura + registo	€700
Advogado 1,2% + IVA	€6.642
Inspeção + avaliação	€1.200
Total all-in	€484.378
Acima do preço	+€34.378 (7,6%)

Mesmo comprador, 34 anos, elegível ao IMT Jovem: $IMT = (450.000 \times 8\% - 26.443,12) = \text{€}9.556,88$ (em vez de €22.236,65). Imposto do Selo dispensado nos primeiros €330.539 = **€2.955** poupados. Total all-in cai para **~€467.000**, ou +€17.000 (3,8%). **O limite dos 35 anos é a maior variável fiscal do sistema em negócios abaixo de €660k.**

Exemplo 3: Moradia de €750.000 em Carvoeiro (revenda, habitação secundária, sem crédito)

Habitação secundária — não se aplica a tabela HPP.

Item	Montante
Preço de compra	€750.000
IMT (secundária, 6% única: $750.000 \times 6\%$)	€45.000
Imposto do Selo 0,8%	€6.000
Casa Pronta escritura + registo	€750
Advogado 1,2% + IVA	€11.070
Inspeção	€1.500
Total all-in	€814.320
Acima do preço	+€64.320 (8,6%)

Exemplo 4: Moradia de €1.200.000 em Vilamoura (secundária, crédito €800.000, 25 anos)

Item	Montante
Preço de compra	€1.200.000
IMT (secundária, 6% única: 1.200.000 × 6%)	€72.000
Imposto do Selo 0,8% sobre o preço	€9.600
Casa Pronta com hipoteca	€800
Advogado 1,0% + IVA	€14.760
Inspeção + avaliação	€1.500
Subtotal custos do imóvel	€98.660
Imposto do Selo do crédito 0,6% × 800.000	€4.800
Comissão de abertura 1%	€8.000
Avaliação bancária	€450
Registo da hipoteca	€350
Subtotal custos do crédito	€13.600
Total all-in	€1.312.260
Acima do preço	+€112.260 (9,4%)

Custos anuais para o mesmo comprador — IMI ~€2.400, AIMI ~€2.100 (sobre VPT ~€900k detido a título individual), seguro casa + vida ~€1.000, condomínio de Vilamoura €2.400–€6.000 — estão em [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel](#).

Parte 8: Isenções e Reduções de IMT

Primeiro escalão HPP — €106.346. Prédio urbano destinado *exclusivamente* a habitação própria e permanente está totalmente isento de IMT até €106.346 em 2026 (era €104.261 em 2025).

Automático na Casa Pronta se declarar HPP na escritura.

IMT Jovem — compradores ≤35. Isenção total de IMT e Imposto do Selo na escritura até €330.539; isenção parcial acima e até €660.982 (apenas o excedente é tributado à marginal de 8%); sem isenção acima de €660.982. Regras de elegibilidade completas em cima.

Reabilitação Urbana (ARU). Imóvel em *Área de Reabilitação Urbana* sujeito a obras elegíveis: isenção de IMT na primeira transmissão após reabilitação; isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por mais

dois); IVA reduzido a 6% sobre as obras de reabilitação. Concedido pelo município após certificação das obras.

Outras. Entidades de utilidade pública, instituições de solidariedade, certos fundos de investimento imobiliário sob regimes específicos. Stock de promotor: IMT diferido durante o período de detenção (geralmente 3 anos); desencadeado em venda futura.

Parte 9: Casos Especiais e Armadilhas

Detenção por sociedade. Sem isenção HPP, sem IMT Jovem, AIMI à taxa única de 0,4% sobre o VPT total (sem dedução de €600k). Sociedades em jurisdições lista negra: **IMT 10%, IMI 7,5%, AIMI 7,5%** — quase sempre prejuízo líquido. Análise completa em [Comprar em Nome Próprio vs Através de uma Sociedade](#).

Jurisdições lista negra. Portaria 150/2004 alterada pela Portaria 292/2025/1 (Hong Kong, Liechtenstein, Uruguai removidos com efeito a 1 de janeiro de 2026). Aquisições por entidades listadas: IMT a 10% taxa única, IMI 7,5% anual, AIMI 7,5% anual sobre o VPT total, sem reinvestimento, sem isenção sucessória. Se lhe propuseram um veículo das BVI ou Caymans, calcule o custo a dez anos — quase sempre fica seis dígitos pior do que a detenção em nome próprio.

Herança seguida de venda. O valor de aquisição para efeitos de mais-valias é o **VPT à data da sucessão** (declarado em Modelo 1). Se o VPT era baixo e o imóvel valorizou, o ganho — e o imposto — pode ser substancial. Alguns herdeiros pedem reavaliação formal antes de vender.

Terreno + construção. IMT sobre o lote à aquisição (terreno urbano 6,5%, rústico 5%). A construção em si: IVA a 23% sobre a obra (ou 6% se elegível ao abrigo da Lei 9-A/2026), além de licenças de construção e TRIU (varia por município).

Parte 10: Otimização Fiscal e Armadilhas

Designe HPP corretamente. Se vai usar genuinamente o imóvel como residência principal, registre-o como HPP nas Finanças imediatamente. Isso desbloqueia o IMT mais baixo (ou isenção total abaixo de €106.346, ou IMT Jovem abaixo de €330.539), a dedução familiar do IMI e o reinvestimento de HPP numa venda futura. Fingir HPP — declarar um imóvel onde não vive — está entre as coisas mais fáceis de detetar e reverter pela AT.

Negoceie abaixo de um limite de IMT. O escalão de 8% da habitação secundária termina em **€633.931** (6% única acima sobre o preço total); o equivalente HPP é **€660.982**. O grande é **€1.150.853**, onde a taxa salta de 6% única para 7,5% única — acrescentando ~€17.000+ num euro marginal. Raramente cruzado por acaso; quando acontece, é geralmente uma má alocação de bens móveis.

Aloque bens móveis em separado. Mobiliário, arte, eletrodomésticos, embarcações não são bens imóveis e não estão sujeitos a IMT ou Imposto do Selo. Um inventário de mobiliário devidamente

discriminado e separadamente avaliado reduz a base tributável — mas os itens têm de ser genuinamente móveis, justamente avaliados e documentados. Margem honesta: 2–5% do preço para um imóvel totalmente mobilado. Alocações de dois dígitos atraem atenção.

Reinvista nos 36 meses. A trocar de HPP? Sincronize a nova compra dentro da janela de 24 antes / 36 depois. O reinvestimento parcial isenta a parcela proporcional do ganho.

Mantenha para indexação à inflação. Após 24 meses de detenção, o custo de aquisição é indexado. Um imóvel comprado em 2010 e vendido em 2026 ganha cerca de 25–30% sobre a base.

Acerte o calendário do IMT Jovem. Reclamado no pagamento do IMT, antes da escritura — sem correção retroativa. Se fizer 36 anos entre o CPCV e a escritura, perde-o. Já reagendámos escrituras em duas semanas para manter compradores dentro do limite de idade.

Sincronize a escritura com a publicação do DL de 2026. Não-residente num imóvel abaixo de €660k: assinar **antes** do decreto-lei da Lei 9-A/2026 mantém-no na escala progressiva. Assinar **depois** sem se tornar residente fixa a taxa de 7,5%. A diferença pode chegar a dezenas de milhares.

Parte II: Erros Comuns

1. **Orçamentar apenas para IMT.** Imposto do Selo, advogado, registos e avaliações juntos podem igualar o IMT num negócio de gama média.
2. **Esquecer o Imposto do Selo do empréstimo.** A taxa de juro divulgada não é toda a história — some 0,6% único e 4% sobre os juros mensais.
3. **Confundir VPT com preço.** O IMT e o Imposto do Selo incidem sobre o *maior* dos dois. Um "negócio de ouro" com VPT alto desatualizado pode arder.
4. **Falhar o corte do IMT Jovem.** Idade, estatuto de dependente e ausência de propriedade anterior são verificados à data da escritura. Se fizer 36 anos entre CPCV e escritura, ajuste o calendário.
5. **Subestimar o AIMI.** Compradores estrangeiros com dois ou três imóveis portugueses muitas vezes não dão pelo VPT acumulado a ultrapassar os €600k até chegar a guia de setembro.
6. **Não registar como HPP.** Sem a designação HPP não pode reclamar reinvestimento, dedução familiar de IMI ou o escalão de IMT mais baixo.
7. **Cotar honorários sem IVA.** Honorários de advogado, mediador e notário são normalmente cotados antes de IVA a 23%. Confirme sempre.
8. **Agir com base nos 7,5% para não-residentes antes da publicação do DL.** Manchetes em fevereiro. Lei ainda não operacional em maio. Acompanhe o *Diário da República*, não a cobertura mediática.
9. **Comprar através de veículo offshore "para poupar imposto".** Custa mais, todos os anos, com pouquíssimas exceções. Veja o guia sociedade vs particular.
10. **Ignorar dívidas ao condomínio.** Saldos pendentes acompanham o imóvel. Exija uma *declaração de não dívida* antes da escritura.

Parte 12: FAQ

Preciso de NIF português antes de comprar? Sim. Não pode pagar IMT, assinar a escritura nem registar a propriedade sem ele. Residentes fora da UE precisam de representante fiscal em Portugal para obter o NIF.

Quando exatamente pago o IMT e o Imposto do Selo? Nos dias *imediatamente antes* da escritura. As guias DUC vão para a Casa Pronta ou para o notário; sem elas a escritura não é assinada.

Posso pagar em numerário? Não. Transações imobiliárias acima de €3.000 não podem ser liquidadas em numerário. Apenas por transferência bancária ou cheque bancário.

Os honorários de mediação são negociáveis? Sim, especialmente acima de €500k. Muitos vendedores conseguem 4% + IVA dando exclusividade ao mediador por 6–9 meses.

Tenho 34 anos e estou a comprar a minha primeira casa por €400.000 em Lagos. Tenho IMT Jovem? Sim, parcialmente. Primeiros €330.539 totalmente isentos; os restantes €69.461 no escalão de 8%: $IMT = 400.000 \times 8\% - 26.443,12 = \text{€}5.556,88$ (vs €18.236,65 na tabela HPP normal — quase €12.700 poupados, mais ~€2.644 de Imposto do Selo dispensado).

O IVA do advogado é dedutível numa mais-valia futura? Sim — o honorário ilíquido (incluindo IVA) é dedutível.

A comissão de mediação é dedutível na minha mais-valia ao vender? Sim.

Qual o prazo para declarar uma mais-valia? Na declaração de IRS do ano da venda (entregue entre abril e junho do ano seguinte). Não-residentes entregam Modelo 3 com os anexos relevantes.

Posso designar um imóvel como HPP se reparto o tempo entre países? Em geral sim, se for residente fiscal em Portugal (183+ dias, ou residência habitual) e o imóvel for a sua residência principal. Casas de férias e *pieds-à-terre* de teletrabalho paralelos a uma residência principal estrangeira não qualificam.

As mais-valias de não-residentes ainda são tributadas a 28% taxa única? Não. Desde o OE 2023 todos os não-residentes (UE e países terceiros) são tributados sobre 50% do ganho às taxas progressivas de IRS. A opção dos 28% sobrevive tecnicamente mas quase nunca é vantajosa.

Conclusão

Pelos padrões europeus, Portugal situa-se a meio da tabela em custo de aquisição. O imposto principal — IMT — é mecânico: preço, estatuto de residência, intenção de HPP, idade. Some Imposto do Selo, escritura, advogado e pacote de crédito, e o envelope total fica previsível com cerca de 1% de margem em cinco minutos.

As armadilhas são quase sempre *não fiscais*: um VPT inflacionado que não verificou, uma dívida ao condomínio antiga que segue com o imóvel, um veículo offshore que dispara permanentemente os 10% de IMT, um Imposto do Selo do crédito esquecido, um prazo do IMT Jovem perdido por três

semanas. Em 2026 a nova armadilha é o **fosso entre as manchetes e a lei** quanto aos 7,5% fixos para não-residentes — aprovado mas ainda não operacional, e fácil de assumir prematuramente.

A sequência certa é aborrecida e funciona: obtenha a *caderneta predial* e *certidão permanente* antes de assinar o CPCV; calcule o IMT sobre o maior entre preço e VPT; discrimine por escrito os encargos do crédito; acompanhe o *Diário da República* se o timing for relevante; e confirme estatuto de residência e idade **à data da escritura**. Com estes cinco passos e os exemplos práticos acima em cima da mesa, não há surpresas na assinatura. Esta é uma das poucas partes da compra de imóvel em Portugal em que a matemática é, mesmo, a resposta.

Leitura relacionada

- [O Verdadeiro Custo de Ter um Imóvel no Algarve](#) — o companheiro de custos correntes deste guia. IMI, AIMI, condomínio, serviços, manutenção e quatro orçamentos anuais práticos.
 - [Como Obter Crédito Habitação em Portugal Com Rendimentos do Estrangeiro](#) — LTV, spread, DSTI, teste de stress, o que os bancos realmente pedem a um mutuário não-residente.
 - [Primeira Casa em Portugal](#) — o manual para o comprador inicial, com o IMT Jovem no centro.
 - [Comprar em Nome Próprio vs Através de uma Sociedade](#) — porque é que a detenção empresarial quase sempre perde num único imóvel.
 - [Erros a Evitar com Financiamento Bancário e Crédito Habitação](#) — como correr um concurso de três bancos e que encargos são negociáveis.
-

Como pode a 2nd Haus ajudar

Fazemos **modelação do custo de aquisição** para cada cliente antes do CPCV: uma página com a pilha de custos do seu negócio específico — IMT na tabela certa, Imposto do Selo sobre preço e empréstimo, advogado e encargos bancários discriminados, IMT Jovem confirmado, elegibilidade HPP verificada, pacote de crédito comparado com dois ou três bancos. Sempre que o pacote fiscal da habitação 2026 esteja em jogo, modelamos cenários pré e pós-DL para poder programar a escritura com intenção.

Se está a negociar e quer os números corridos antes de assinar, **fale connosco** — uma única conversa já poupou aos compradores com que trabalhamos entre €3.000 e €40.000 face ao caminho-padrão.

Fontes

Fontes primárias

- [Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março](#) — *Diário da República* (Pacote Fiscal da Habitação 2026)

- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro — *Diário da República* (regime do AL)
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ofício Circulado AT n.º 40129/2026, de 6 de janeiro de 2026 — tabelas de IMT 2026
- Banco de Portugal — Limites LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo (live)
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- Código do IMT (CIMT); Código do IRS (CIRS); Código do Imposto do Selo (CIS)

Leitura complementar

- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026
- PwC — Património no OE 2026
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais à habitação
- Doutor Finanças — IMT 2026
- OCC — IRS tributação de mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes

Última atualização: 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Atualizamos este guia sempre que a AT publica novas tabelas de IMT, o OE introduz alterações materiais ao património ou — em 2026 — quando o decreto-lei de execução da Lei 9-A/2026 for publicado em Diário da República. Se algum número já não corresponde à sua última simulação nas Finanças, escreva-nos.

PACOTE · 04

TL;DR

- Comprar em modo conservador em Portugal custa 2–3% adicionais sobre o preço entre honorários jurídicos, técnicos, FX e seguros — e converte perdas desconhecidas e catastróficas em perdas conhecidas e tarifadas.
- Sete categorias de risco importam: título, estrutural, financeiro, mercado, regulamentar, climático, saída. A maioria dos desastres concentra-se em uma ou duas; quase todos são evitáveis no momento da proposta.
- A despesa com maior retorno é um advogado independente (1–1,5% + IVA). Os erros mais caros são saltar inspecções, saltar cobertura cambial e saltar seguros.

Estatística-chave 2026. O comprador que celebra a Escritura herda **plena responsabilidade legal por qualquer obra não licenciada no imóvel** ao abrigo do Decreto-Lei 10/2024. O "depois resolvemos" do vendedor desaparece na Escritura. Esta é a alteração mais cara na lei portuguesa para compradores na última década — e a maior parte dos compradores estrangeiros nunca ouviu falar dela.

Introdução: O Que "Conservador" Significa Mesmo

Se está a ler este guia, provavelmente não anda atrás de yields de 12% ou flips à beira-mar. É o comprador que prefere ganhar um ponto percentual a menos e dormir descansado — um reformado a converter poupanças de pensão numa casa, um primeiro comprador estrangeiro, ou um investidor de preservação de capital para quem o piso importa mais do que o tecto.

Portugal é, no cômputo geral, uma das jurisdições europeias mais seguras para compradores de imóveis. O título está registado, as transacções passam por notário público e as reformas de 2024–2026 apertaram as obrigações dos promotores. Mas todos os anos compradores estrangeiros perdem somas de seis e sete dígitos em escrituras forjadas, ampliações ilegais cuja responsabilidade herdaram, promotores em planta que abrem falência, moradias expostas ao clima que se tornam inseguráveis, e licenças de Alojamento Local que evaporam após a aquisição.

A compra conservadora é a disciplina de identificar todas as categorias de perda potencial antes de assinar e pagar o prémio moderado (tipicamente 2–4% do preço entre honorários jurídicos, técnicos e seguros) que converte riscos desconhecidos em riscos conhecidos e tarifados.

As Sete Categorias de Risco

#	Categoria de Risco	Perda Típica Se Materializar
1	Jurídico / Título	10–100% do preço de compra; litígio 2–6 anos
2	Estrutural	€10.000 – €200.000 em reparações imprevistas
3	Financeiro	Incumprimento, venda forçada, perdas cambiais 5–25%
4	Mercado	Sobrepçoço 10–30%, micro-mercado estagnado
5	Regulamentar	Revogação de AL, agravamento de IMI, surpresas fiscais
6	Climático / Ambient.	Insegurabilidade, danos por fogo/cheia, desvalorização
7	Saída / Liquidez	Imóvel invendável durante 18–36 meses sem desconto

Este guia percorre cada categoria em detalhe, dá as práticas para a mitigar, e termina com dois perfis trabalhados — uma townhouse de €450.000 em Lagos e uma moradia com piscina de €750.000 — para ver a metodologia aplicada de ponta a ponta.

As Sete Categorias de Risco Explicadas

1. Risco Jurídico / de Título

A categoria que produz as perdas mais catastróficas: se o título estiver viciado, pode pagar o preço todo e não possuir nada.

- **Documentos forjados ou retrodatados** — herdeiros falsos, procurações fabricadas, vendedores que nunca tiveram o direito de vender.
- **Propriedade contestada** — disputas hereditárias, cônjuge separado com pretensão em comunhão de bens, direitos de usufruto não registados.
- **Servidões não declaradas** — direito de passagem do vizinho, conduta de água, poste de electricidade.
- **Ampliações ilegais e obras não autorizadas.** Ao abrigo do **Decreto-Lei 10/2024 (a reforma Simplex Urbanístico)**, o comprador que celebra a Escritura herda **plena responsabilidade legal** por qualquer obra não licenciada — incluindo custos de demolição e coimas da Câmara. O "fizemos isto há anos, ninguém liga" verbal do vendedor torna-se problema seu no momento em que assina.
- **Discrepâncias Caderneta / Certidão.** Áreas, confrontações, fracções diferentes: qualquer divergência pode paralisar uma venda futura.
- **Hipotecas activas, ónus ou penhoras fiscais.** Acompanham o imóvel, não o vendedor.

Portugal não usa escrow estilo EUA nem seguro de título universal. O notário verifica os documentos, mas não os garante. As suas defesas: um advogado independente que puxa todos os documentos e

lê o histórico urbanístico, e (opcionalmente) seguro de título.

2. Risco Estrutural / Técnico

- Vícios ocultos: humidade ascendente, fissuras estruturais por trás do reboco.
- Danos de térmitas em vigamentos de madeira (construções rurais do Algarve e Alentejo).
- Fossas sépticas avariadas em imóveis sem saneamento público.
- Amianto nas telhas (construções de 1960–1990).
- Classificação errada do solo — uma "casa" em RAN/REN onde o volume existente é tecnicamente ilegal.
- Construção recente abaixo do padrão por construtores subcapitalizados.

Uma renovação inesperada modesta custa €15.000–€60.000; uma falha estrutural (fundações, laje, muro de suporte) €50.000–€200.000+. Para apartamentos antigos de Lisboa e Setúbal, a não conformidade sísmica é real e material.

3. Risco Financeiro

- **Movimentos da taxa do crédito.** A 13 de Maio de 2026 (fixings EMMI): Euribor 3M **2,283%**, 6M **2,548%**, 12M **2,860%**. O índice a 6M domina o stock de taxa variável em Portugal (39,4% dos contratos HPP variáveis, dados do Banco de Portugal). As taxas estiveram abaixo de 1% em 2021 e acima de 4% em 2023. Assuma mais um ciclo completo.
- **Movimentos cambiais.** Um movimento adverso de 5–10% em GBP/EUR ou USD/EUR sobre uma compra de €500.000 são €25.000–€50.000.
- **Custos ocultos.** IMT, Imposto do Selo, notário, registo, advogado, inspeção, IMI, quotas de condomínio, AIMI, Mais-Valias na revenda.
- **Choque de rendimento.** Corte de pensão, despedimento, doença. A reserva de 6 meses de custos correntes não é opcional.

4. Risco de Mercado

- Pagar a mais porque o anúncio está ancorado no comparável mais optimista do agente.
- Comprar num micro-mercado dependente de uma única fonte de procura.
- Comprar uma tipologia (sobredimensionada, rés-do-chão, andar muito alto) que o mercado local não quer mesmo.
- Comprar perto do topo de um ciclo de cinco anos sem o saber.

Os dados do INE para o ano completo de 2025 colocam a mediana do Algarve em €3.139/m² e da Grande Lisboa em €3.439/m²; os índices de preços pedidos da idealista correm materialmente acima e atrasam-se em relação às medianas transaccionadas. Triangule qualquer mediana de código postal contra pelo menos três fontes, distinga preço pedido de transaccionado e anote o trimestre de referência.

5. Risco Regulamentar

- **Alojamento Local.** O DL 76/2024, de 23 de outubro (em vigor desde 1 de Novembro de 2024) é o enquadramento actual: revogou as restrições da *Mais Habitação*, eliminou a CEAL, eliminou a reautorização quinquenal (os registos são agora permanentes), levantou o congelamento nacional de novos registos em apartamentos e devolveu a contenção aos municípios. As licenças de AL são **transmissíveis** com o imóvel. Alguns centros urbanos (nomeadamente partes de Lisboa e Porto) têm contenção ao nível da freguesia que encerra completamente novos registos. As listas de contenção mudam com frequência — confirme sempre por escrito com a Câmara antes de assumir receita de AL.
- **Regras da UE para arrendamento de curta duração.** O Regulamento UE 2024/1028 aplica-se a partir de **20 de Maio de 2026**: as plataformas têm de recolher os números de registo dos anfitriões, partilhar dados mensais de actividade com os Estados-Membros e remover anúncios não conformes. O acto português de transposição sobre sanções ainda não estava publicado em meados de Maio de 2026 — espere detalhes de execução ao longo do ano.
- **Desempenho energético UE.** A Directiva 2024/1275 (reformulação EPBD) tem de ser transposta nacionalmente até **29 de Maio de 2026**. A directiva aperta os padrões mínimos de desempenho energético no parque residencial existente e introduz obrigações de passaporte de renovação para os edifícios pior classificados. Verifique a lei portuguesa de transposição antes de depender de qualquer cronograma único.
- **IMT / IMI / AIMI.** Taxas e escalões mudam em cada Orçamento do Estado. O pacote fiscal da habitação de 2026 (Lei n.º 9-A/2026, de 6 de Março) introduziu uma **taxa fixa de IMT de 7,5% para compradores não residentes de prédios urbanos habitacionais**, com cinco excepções (comprador já residente fiscal em Portugal; comprador torna-se residente em 2 anos; emigrante português; compromisso de arrendamento em renda moderada \leq €2.300/mês durante \geq 36 meses nos primeiros 5 anos; serviço do Estado no estrangeiro). O *decreto-lei autorizado* complementar foi promulgado a 12 de Maio de 2026; até à publicação em DR do DL, a taxa fixa está aprovada mas ainda não está operacional. Limiares de AIMI inalterados: €600k singular / €1,2M casal (conjunto).
- **Alterações municipais.** Licenças de piscina, regras de fachada, expansões de ARU, limites de altura.

6. Risco Climático / Ambiental

O Algarve ardeu em 2003, 2018 e novamente em Setembro de 2025 (Aljezur e Lagos). A falha do Vale Inferior do Tejo em Lisboa tem um período de retorno de 150–200 anos para sismos M6–7. O Algarve teve barragens abaixo de 25% de capacidade em 2024–25.

- **Incêndio rural.** Municípios algarvios de risco máximo: Aljezur, Lagos, Monchique, Portimão, Silves, Loulé, Tavira, São Brás de Alportel.
- **Erosão costeira.** Partes de Lagos, Quarteira, Caparica enfrentam erosão activa.
- **Sismo.** ~60% do stock de Lisboa é anterior a 1958 (sem código sísmico). RSAEEP/REBAP chegaram em 1983; construções pós-2010 com Eurocódigo-8 são robustas.

- **Inundações.** Faro baixo, partes de Lagos, planícies aluviais do Tejo e Mondego. As tempestades de Fev 2026 causaram inundações generalizadas.
- **Seca.** Algarve sob restrições de 5% no início de 2026; piscinas e jardins cortados primeiro.

7. Risco de Saída / Liquidez

- Imóveis idiossincráticos (muito grandes, muito rurais, muito luxo) têm pools de compradores reduzidas.
- Imóveis dependentes de AL tornam-se invendáveis a investidores se o AL for restringido.
- Solo RAN/REN ou questões urbanísticas por resolver não podem ser financiados por banco, cortando a pool de compradores ao meio.
- Topo de mercado em mercados de volume decrescente fica 12–24 meses parado.

Práticas de Redução de Risco: Uma por Categoria

Mitigação do Risco Jurídico

Contrate um advogado independente — a regra mais importante deste guia. Nunca use o advogado recomendado pelo vendedor, pelo agente do vendedor ou pelo promotor; um advogado dependente de referências de agências tem um conflito estrutural. Encontre um pela Ordem dos Advogados, listas de embaixadas ou referências de compradores que já concluíram.

Exija o conjunto completo de documentos: Caderneta Predial Urbana (Autoridade Tributária); Certidão Permanente do Registo Predial (predialonline.pt, ~€15, válida 6 meses); Licença de Utilização / Habitação; Certificado Energético; Ficha Técnica de Habitação (pós-2004); planta de localização + histórico urbanístico completo da Câmara; processo de condomínio (Regulamento, últimos 3 anos de actas, saldo do fundo de reserva, dívidas do vendedor).

Cruze tudo. Caderneta e Certidão têm de bater certo em proprietário, NIF, área, fracção, confrontações. Resolva qualquer discrepância antes do CPCV, não depois.

Honorários do advogado: 1–1,5% + 23% IVA; mínimo típico €3.000. Em €450.000: ~€5.500 + IVA = ~€6.765. O seguro mais barato da transacção.

Mitigação do Risco Estrutural

Pague sempre uma inspecção independente. Preços típicos de 2026:

Tipo de Inspeção	Custo (c/ IVA)
Pré-compra visual + relatório (apartamento)	€400 – €600
Inspeção completa (engenheiro + ferramentas)	€595 – €1.000
Estrutural & sísmica (Eurocódigo-8)	€1.500 – €2.150
Especialista (humidade, térmitas, fossa)	€200 – €500 cada

Teste, não confie. Abra todas as torneiras (pressão, recuperação de água quente); descarregue todas as sanitas; accione todos os disjuntores (procure fusíveis antigos, quadros com amianto); abra todas as janelas; verifique vigas por buracos de térmitas e abatimento; inspeccione o telhado (refazer a cobertura de uma moradia algarvia de 150 m² custa €15.000–€40.000); percorra a piscina; para fossa séptica, pergunte quando foi esvaziada pela última vez.

Mitigação do Risco Financeiro

- **Faça stress-test ao crédito** a base / +2pp / +3pp. O stress test macroprudencial do Banco de Portugal para contratos de taxa variável/mista (maturidade residual > 10 anos) é **índice + 3 pp** — aplique o mesmo teste a si próprio. Se +3pp obriga a vender, o LTV é demasiado alto.
- **Pré-aprovação antes de oferecer** — converte uma proposta mole numa credível e expõe questões de DTI / residência antes do compromisso emocional. Note que o LTV para não residentes ronda tipicamente 60–75% (convenção de mercado, não regulação dura), tecto DSTI 50%.
- **Bloqueie a moeda cedo** com um forward cambial (depósito de 5% para 6 meses, 10% para 12). Em €500k, um movimento adverso de 5% são €25k; um prémio de forward de 0,3–0,5% é barato.
- **Construa uma reserva de seis meses** em EUR cobrindo crédito, IMI (tipicamente 0,3–0,45% do VPT urbano), AIMI se aplicável, quotas de condomínio, seguros, utilities, piscina/jardim.
- **Planeie reparações:** 1–2% do valor do imóvel por ano (€5–10k/ano numa casa de €500k).

Mitigação do Risco de Mercado

- Puxe 8+ comparáveis activos e 8+ recentemente vendidos no seu código postal/tipologia/área a partir de idealista, Imovirtual, CASA SAPO, e agentes locais.
- Puxe o gráfico de preços a 5 anos do código postal no Confidencial Imobiliário, INE ou idealista. Um código postal +60% em 5 anos é um ponto de ciclo diferente de +15%.
- Fale com três agentes independentes. A variância das suas estimativas de valor justo é em si diagnóstica.
- Rejeite o preço pedido como âncora. Os rácios de preço pedido para preço final em 2026 variam entre 92% (revenda típica) e 99% (novo prime).

Mitigação do Risco Regulamentar

Para AL — confirme por escrito com a Câmara: (1) a freguesia não é zona de contenção; (2) o edifício não tem proibição de AL em condomínio (permitida ao abrigo do DL 76/2024); (3) qualquer licença existente está registada e activa (o AL é transmissível com o imóvel ao abrigo do DL 76/2024 — a licença não precisa de reemissão); (4) não há moção camarária pendente para alargar a contenção. As listas de contenção mudam depressa; a confirmação escrita é o que o protege.

Para energia — a transposição da Directiva 2024/1275 até 29 de Maio de 2026 vai apertar padrões mínimos no parque residencial. Um imóvel classificado D/E pode enfrentar custos de passaporte de renovação de €15k–€60k em 5–10 anos. Verifique a transposição portuguesa final antes de assinar.

Para IMT (não residentes) — ao abrigo da Lei 9-A/2026 a taxa fixa de IMT de 7,5% para não residentes aplica-se assim que o *decreto-lei autorizado* for publicado (esperado em meados de

2026); modele ambos os cenários e leia as cinco exceções com atenção se planeia tornar-se residente, arrendar a rendas moderadas, ou for emigrante português.

Condomínio — leia o Regulamento e as últimas 3 actas de Assembleia Geral antes do CPCV. Atente a: derramas pendentes, fundo de reserva < 10% do orçamento anual, litígios em curso, proibições de AL/animais/alterações exteriores.

Mitigação do Risco Climático

Risco	Ferramentas
Incêndio rural	Mapas IPMA de Perigo de Incêndio Rural; histórico ICNF; planos municipais de risco
Inundação	EEA Flood Risk Areas Viewer; planos da APA; mapa REN local
Erosão costeira	Vulnerabilidade costeira da APA; planos de recuo POOC
Sismo	Ano de construção vs. RSAEEP/REBAP/Eurocódigo-8; vistoria estrutural para pré-1983
Seca	Histórico de restrições das Águas do Algarve; dados de armazenamento das barragens

Filtros Algarve: evite fundos de vale com pinhal/eucalipto, sobretudo com acesso único, em municípios de risco máximo; topo de arriba — relatório geotécnico + verificação de recuo; piscinas para arrendamento — pricing de 2–3 semanas/ano de risco de restrição.

Filtros Lisboa: pré-1958 = risco sísmico máximo, exija vistoria estrutural/sísmica; 1958–1983 = legado, vistoria recomendada; pós-1983 / pós-2010 = mais resilientes.

Mitigação do Risco de Saída / Liquidez

Compre o que é fácil de vender. Banal, genérico, central, bem documentado vende-se mais depressa do que espectacular, único, remoto.

Alta liquidez (2026): apartamentos T1–T3 em Lisboa em Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Alvalade; apartamentos e townhouses familiares em Cascais e Estoril; apartamentos T2–T3 em Lagos, Tavira, Vilamoura em condomínios estabelecidos; apartamentos no centro do Porto e Foz.

Baixa liquidez (cuidado): quintas rurais com título complexo; em planta de promotores desconhecidos; imóveis com questões urbanísticas activas; solo RAN/REN; moradias isoladas em caminhos de acesso precário; frente de praia com erosão activa; casas de arquitecto de autor em zonas não prime; investimentos dependentes de AL em zonas de contenção.

O Perfil de Imóvel do Comprador Conservador

Lista SIM/NÃO consolidada a partir das sete categorias.

SIM — imóveis que correspondem ao perfil conservador

- Condomínios estabelecidos (10+ anos) com fundo de reserva $\geq 10\%$ do orçamento anual e actas de AG limpas
- Imóveis urbanos com título claro de linha única e Caderneta/Certidão coincidentes
- Construção recente (pós-2010) com Licença de Utilização e Ficha Técnica de Habitação completas
- A pé de comércio, farmácia, transporte — sustenta estilo de vida e revenda
- Bairros com muitos comparáveis (encontra pelo menos 10 vendas em 18 meses)
- Imóveis reabilitados em ARU (com as isenções de IMI/IMT devidamente registadas)
- Classificação energética B ou superior (evita a maior exposição a obrigações da directiva UE 2026+)

NÃO — imóveis que falham o crivo conservador

- Quintas rurais com título hereditário complexo
- Em planta de promotores com menos de três projectos concluídos ou menos de cinco anos de actividade
- Imóveis com qualquer questão urbanística activa ou obra não licenciada (lembre-se do DL 10/2024 — essa responsabilidade passa a ser sua)
- Lotes em RAN ou REN (edificabilidade muito limitada, difíceis de financiar, difíceis de vender)
- Moradias isoladas em caminhos privados de terra em zonas de risco de incêndio
- Frente de praia com erosão documentada ou questões de recuo POOC
- Edifícios pré-1958 em Lisboa sem vistoria estrutural
- Investimentos dependentes de AL onde a autorização de AL não está confirmada por escrito
- Condomínios com fundo de reserva negativo, litígios em curso, ou $> \text{€}10.000$ em derramas nos últimos 24 meses

Checklists Pré-Compra

A. Checklist de 30 Pontos de Due Diligence Jurídica

1. Caderneta Predial Urbana < 6 meses
2. Certidão Permanente do Registo Predial < 30 dias
3. Caderneta / Certidão coincidem em nome do proprietário e NIF
4. Caderneta / Certidão coincidem em área e fracção
5. Caderneta / Certidão coincidem em confrontações / artigo matricial
6. Licença de Utilização (ou Habitação) presente e válida
7. Uso autorizado na licença coincide com o uso real
8. Ficha Técnica de Habitação (pós-2004) presente

9. Certificado Energético actual; classificação registada
10. Sem hipotecas ou ónus na Certidão (ou distrate na escritura)
11. Sem penhoras registadas
12. Sem acções judiciais contra o imóvel
13. Sem usufruto de terceiro ou outros direitos reais
14. Histórico urbanístico da Câmara: cada alteração contabilizada (responsabilidade DL 10/2024)
15. Conversões de piscina, anexo, cave, terraço todas licenciadas
16. Classificação do solo (urbano / RAN / REN) confirmada
17. Estatuto de ARU confirmado se forem reclamados benefícios
18. Regulamento de condomínio revisto
19. Últimas 3 actas de AG de condomínio revistas
20. Saldo do fundo de reserva do condomínio confirmado por escrito
21. Dívidas do vendedor ao condomínio = €0
22. Derramas pendentes = €0 (ou divulgadas e descontadas)
23. Identidade do vendedor verificada (passaporte / cartão de cidadão)
24. NIF do vendedor verificado
25. Regime matrimonial confirmado (comunhão exige consentimento conjugal)
26. Procuração — original visto; âmbito verificado
27. Venda em herança: documentos de partilha / sucessão completos
28. CPCV redigido pelo seu advogado, não pelo do vendedor
29. Sinal por transferência bancária, rasto documental claro (nunca dinheiro)
30. Data de Escritura confirmada; documentos pré-verificados pelo notário

B. Checklist de 20 Pontos de Inspeção Técnica

1. Cobertura (telha, rufos, caleiras)
2. Fissuras de fachada, sobretudo em cantos e vãos
3. Humidade / humidade ascendente (leitura com medidor, não visual)
4. Janelas: vedação de vidro duplo, caixilho, drenagem
5. Portas: alinhamento, vedação climática
6. Vigamentos de madeira: térmitas, podridão seca, abatimento
7. Nivelamento do pavimento (laser ou teste do berlinde em imóveis antigos)
8. Quadro eléctrico: idade, capacidade, diferencial, terra
9. Canalização: pressão em todas as torneiras, recuperação de água quente, fugas
10. Drenagem: cada aparelho escoar rapidamente
11. Esgoto / fossa: ligação ou idade e estado da fossa
12. Origem da água: rede / poço; certificado de potabilidade se poço
13. Aquecimento: idade, combustível, última manutenção

14. AC: idade, fluido, estado
15. Piscina: tela, motor, filtração, mosaicos, teste de perda de água
16. Isolamento e ventilação
17. Verificação de amianto nas telhas (1960–1990)
18. Bolor / ventilação em casas de banho e cozinha
19. Anexos, garagem, integridade do terraço
20. Confrontações no terreno coincidem com a planta da Caderneta

C. Stress Test Financeiro de 10 Pontos

1. Prestação mensal à taxa cotada < 30% do rendimento líquido
2. Prestação mensal a +2pp < 35% do rendimento líquido
3. **+3pp suportável 12 meses a partir de reservas** (referência de stress do BdP)
4. Custos de transacção reservados em separado, NÃO financiados
5. Seis meses de custos correntes mantidos em EUR
6. Exposição cambial coberta ou aceite por escrito
7. Orçamento anual de reparações 1–2% alocado
8. IMI anual projectado (VPT × taxa municipal)
9. AIMI projectado se VPT da carteira > €600k (singular) / €1,2M (casal)
10. Exposição a Mais-Valias modelada a +0% / +20% / +50%

Contratação de Advogado: Como Escolher Bem

Onde encontrar: pesquisa de advogados da Ordem dos Advogados; listas de advogados das embaixadas; referências de compradores estrangeiros já concluídos; buyers' agents estruturalmente independentes.

Pergunte antes de contratar: transacções fechadas nos últimos 24 meses; honorário fixo ou percentagem; lida pessoalmente com o processo; relatório escrito de DD antes do CPCV; limite do seguro de responsabilidade civil profissional; política de conflito de interesses.

Honorários: 1–1,5% do preço + 23% IVA, mínimo típico €3.000. Algumas boutiques cobram pacote fixo de €4.500–€7.500.

O que um bom advogado TEM de fazer (alguns falham):

- Puxar o histórico urbanístico completo da Câmara — ao abrigo do DL 10/2024 qualquer obra não licenciada passa a ser da sua responsabilidade, pelo que o trabalho do advogado é encontrá-la antes que o notário não a encontre.
- Cruzar Caderneta e Certidão linha a linha.
- Rever os últimos três anos de actas de AG de condomínio.
- Redigir (não apenas "rever") o CPCV.

- Verificar regime matrimonial do vendedor; obter consentimento conjugal se necessário.
- Emitir checklist pré-escritura confirmando distrato de hipoteca, IMI em dia, etc.
- Entregar um relatório escrito no seu idioma.

Seguro de Título em Portugal

O seguro de título é raro em Portugal porque o registo é geralmente fiável, mas existe — a Stewart Title e a First American emitem apólices através de correspondentes europeus. Prémio típico: **0,5–1% do valor do imóvel**, pago uma única vez no fecho, cobrindo documentos forjados, servidões não declaradas, certas invasões e vícios na cadeia de título.

Quando considerar: vendas em herança com vários herdeiros; procuração ou vendedor domiciliado no estrangeiro; imóveis antigos com ampliações informais; compras de alto valor (>€750k) onde o custo é pequeno face à perda; qualquer preocupação residual de título que o seu advogado não consiga resolver totalmente.

O seguro de título **não** substitui o advogado. O advogado previne problemas; o seguro paga se um problema indetectável aparecer mais tarde. Ambos, não um ou outro.

A Garantia do Construtor de 10 Anos

O DL 84/2021 e o Art. 1225 do Código Civil criam três níveis de garantia para construção nova:

Tipo de Defeito	Garantia	Exemplos
Estrutural (estabilidade / segurança)	10 anos	Fundações, paredes mestras, lajes, muros de suporte
Não estrutural / instalações	5 anos	Canalização, eléctrica, AVAC, impermeabilizações
Equipamento com funcionamento autónomo	2 anos	Caldeiras, AC, fornos, máquinas de lavar loiça

Como reclamar: notifique vendedor/construtor **por escrito** (carta registada) no prazo de 30 dias após descobrir o defeito e sempre dentro do prazo de garantia; documento com fotografias, datas e relatórios técnicos; contrate um advogado se o construtor não responder. Para construção nova, exija um seguro caução / **garantia de boa execução** na fase do CPCV — é o que activa se o promotor falir.

Estratégia de Seguros

Cobertura	Obrigatório?	Custo Anual (típico)	Recomendação Conservadora
Edifício (multirriscos)	Sim se hipotecado	€150 – €600 (apt); €400 – €1.500 (moradia)	Sempre
Recheio	Não	€80 – €300	Sempre
Responsabilidade civil	Não (obrigatória em alguns condomínios)	€40 – €100 add-on	Sempre
Cobertura sísmica	Geralmente add-on opcional	+10–25% do prémio do edifício	Sempre em Lisboa/Setúbal/Faro
Cobertura de inundação	Geralmente add-on opcional	+5–15%	Sempre se houver exposição a zona inundável
Seguro de viagem (visitas)	Não	€80 – €250 / anual multi-trip	Sempre antes da conclusão

Dicas: segure pelo custo de reconstrução (não pelo valor de mercado — o terreno não arde); reanalise anualmente (Fidelidade, Tranquilidade, Allianz, Ageas, Liberty, Generali); documente o recheio com fotos / números de série; declare piscinas, arte e joalharia especificamente.

Stress Test do Crédito em Detalhe

Corra três cenários:

- **A — Stress de taxa variável.** Taxa cotada **+3pp** (referência do Banco de Portugal para contratos de taxa variável/mista com maturidade residual > 10 anos; em revisão em 2026). Modele também +2pp como pico de ciclo histórico. A +3pp, consegue pagar 12 meses com o rendimento actual sem vender activos?
- **B — Stress de perda de rendimento.** Um titular desempregado 9 meses / pensão cortada 15% / pensão de sobrevivência 60% da conjunta. Reservas + rendimento reduzido cobrem custos correntes 12 meses?
- **C — Stress cambial.** GBP/EUR ou USD/EUR move-se 10% adversamente, elevando a prestação efectiva ~10% na moeda doméstica. Combinado com o Cenário A, ainda consegue pagar?

Se dois dos três falham, baixe o LTV ou compre menos. O mercado recompensa a paciência; a execução hipotecária não.

Cobertura Cambial para Quem Tem Rendimento Não Residente

Três ferramentas usadas em conjunto:

1. **Contratos forward cambiais.** Acordar hoje comprar €X a uma taxa fixa numa data futura. Brokers de consumo regulados (TorFX, Halo Financial, Currencies Direct, Wise Business) oferecem forwards de 1–12 meses (alguns até 24); depósito típico 5% (6 meses) ou 10% (12 meses). Bloqueia o sinal e o restante em divisa entre a proposta e a conclusão.
2. **Buffer em EUR.** Para além da reserva de 6 meses, mantenha mais 6–12 meses em EUR para atravessar janelas cambiais desfavoráveis.
3. **Crédito em EUR alinhado com rendimento em EUR.** Se qualquer rendimento futuro for em EUR (pensão portuguesa, rendas UE, consultoria UE), peça crédito nessa porção em EUR. Alinhe a moeda do passivo com a moeda do rendimento.

Construção de um Fundo de Reserva

O mínimo conservador:

- **6 meses de custos correntes completos** em EUR cash, acessíveis em 5 dias
- **+ 1–2% do valor do imóvel por ano** alocado a um sinking fund para reparações e substituições

Exemplo: imóvel de €500.000, custos correntes €1.800/mês.

- Reserva de seis meses: €10.800
- Sinking fund de reparações: €5.000–€10.000/ano, acumulando

Esta reserva não é o seu fundo de emergência para o resto da vida. É o fundo de emergência do imóvel. Não misture.

Especificidades do Risco Climático para Algarve e Lisboa

Incêndio rural (Algarve). Perfil conservador: urbano / peri-urbano, alvenaria, perímetro defensável de 50 m, várias rotas de acesso. Confirme que a apólice de edifício inclui incêndio rural e que o seu código postal não está sinalizado como cobertura restrita.

Erosão costeira. Zonas activas em partes de Lagos (recuos da Praia da Luz, Meia Praia), Quarteira, Portimão (Vau). Exija relatório geotécnico actual e confirmação de que o imóvel está fora das zonas de recuo POOC.

Sismo (Lisboa, Setúbal, Faro). Faixas de ano de construção: pré-1958 (sem código sísmico) / 1958–1983 (parcial) / 1983–2010 (RSAEEP/REBAP) / pós-2010 (Eurocódigo-8). Prefira pós-1983; para pré-1983, exija vistoria estrutural/sísmica antes da proposta final.

Inundações. Zonas documentadas: Faro baixo central, Tavira ribeirinha, partes de Lagos, planícies aluviais do Tejo e Mondego, e em Lisboa: Alcântara, partes da Av. Almirante Reis, partes da Baixa. Confirme que existe e está orçada cobertura de inundação.

Seca (Algarve). Algarve a 5% de restri o no início de 2026; dessaliniza o a entrar ao longo de 2026. Conte com 2–3 semanas/ano de indisponibilidade de piscina no pro forma de arrendamento.

Evitar Riscos de Compra em Planta / Pr -Constru o

- **DD do promotor.**  ltimas 3 demonstra es financeiras (revistas por contabilista); Registo Comercial (Portal da Justiça) para insolvência ou altera es de propriedade; registo IMPIC obrigatório; visite dois empreendimentos concluídos e fale com proprietários; confirme que a construtora   financeiramente separada da promotora.
 - **Garantia bancária sobre sinais.** Sinais acima de €5.000 devem ser protegidos por garantia bancária ou escrow. Exija a redac o no CPCV; se recusada, retire-se.
 - **Pagamentos faseados.** T pico: 10–30% na assinatura, 10–20% nas funda es, 10–20% na estrutura, 10–20% no fecho do envelope, 30–40% na conclusão. Vincule cada milestone a um certificado de inspec o, não   palavra do promotor.
 - **Snagging.** Vistoria formal com inspector independente antes da escritura. Defeitos identificados agora são do promotor; defeitos aceites na escritura são mais difíceis de reclamar.
 - **Licença de Utiliza o ANTES da escritura.** Não negociável. Sem ela não pode ocupar legalmente, registar utilities, ou revender facilmente.
-

Os Horizontes de Risco a 5 e a 10 Anos

Em 5 anos: pelo menos um ciclo de taxas; a transposi o EU EPBD (29 de Maio de 2026) e implementa o nos Estados-Membros; ajustamentos regulamentares contínuos de AL a nível municipal; 2–3 Orçamentos do Estado a mexer no IMT/IMI; eventos climáticos estatisticamente prováveis.

Em 10 anos: um comprador de 65 anos terá 75 – mobilidade, escadas, distância a p  a comércio importam muito mais. Compradores mais novos com filhos: proximidade de escolas e necessidades de tipologia mudam. Sucessão e capacidade tornam-se reais – herdeiros informados, testamentos conformes com a lei portuguesa e a do país de origem, estrutura de propriedade amigável   sucessão.

Liquidez no momento da venda. Os imóveis que se revendem bem em 2036 coincidem com o perfil típico de comprador de 2036: urbano/peri-urbano, a p  de tudo, energeticamente eficiente, título limpo, condomínio estabelecido, área modesta.

Erros Conservadores Comuns

1. **Nunca comprar.** Três anos de análise sem compra é procrastinação, não gestão de risco. Defina prazo.
 2. **A localização "mais segura" que é errada para si.** Um apartamento líquido em Lisboa não é uma boa compra se quer vida rural tranquila. Conservador continua a ter de ser a decisão de vida correcta.
 3. **Poupar em inspecções.** Poupar €1.000 numa vistoria para descobrir uma cobertura a precisar de €40.000 é o pior trade do imobiliário.
 4. **Saltar seguros.** Uma apólice de €600/ano que activa num fogo de €120.000 é a matemática mais fácil deste guia.
 5. **Não contratar advogado por causa do custo.** €5.500 numa compra de €450.000 são 1,2%. A transacção sem advogado é uma aposta a 100% em documentos perfeitos — e em o vendedor nunca ter construído nada sem licença.
 6. **Confundir baixo yield com baixo risco.** Um central Lisboa a 3,5% bruto pode ser de menor risco do que um AL algarvio a 7% — ou não. Liquidez, regulação e qualidade do inquilino importam.
 7. **Cobrir cambialmente tarde demais.** Bloquear FX depois de o movimento ocorrer é arrependimento, não estratégia. Bloqueie na proposta, não no fecho.
-

Exemplos de Perfil de Risco Trabalhados

Exemplo 1 — Townhouse em Lagos €450.000

T3, construção pós-2010, urbano, a pé de tudo. 20% de entrada + 80% de crédito. Comprador: casal britânico, 60+, reformado, pensão GBP + ISA.

Risco	Exposição	Mitigação	Custo
Jurídico	Urbano, condomínio, construção recente	Advogado independente; docs completos; histórico urbanístico (DL 10/2024); actas	€5.500 + IVA
Estrutural	Townhouse com 14 anos; risco modesto de defeito	Inspecção completa (€700)	€700
Financeiro	Ciclo de taxa; exposição GBP/EUR	Pré-aprovação; stress BdP +2/+3pp; forward FX sobre €360k; reserva 6 meses €11k	€1.800 prémio FX
Mercado	Mediana €/m ² Lagos 2026; muito acima em 5 anos	12 comparáveis; gráfico 5 anos; 3 agentes	Tempo
Regulamentar	AL não é o caso de uso (lifestyle)	Confirmar opcionalidade futura da freguesia; CE C+	€0
Climático	Lagos = incêndio máximo; erosão costeira	Localização urbana (incêndio baixo); recuo POOC; seguro confirmado	€450/ano edifício
Liquidez	Segmento de mercado líquido	Perfil padrão de townhouse urbana T2–T3	n/a
Total			~€8.500 + €450/ano

Mitigação total = ~1,9% do preço. Downside evitado: questão de título (€450k), surpresa estrutural (€40k), incêndio rural (€120k+), movimento FX de 8% (€28k+).

Exemplo 2 – Moradia com Piscina €750.000

Moradia T4, construção 2008, peri-urbana, a 5 km do centro. 30% de entrada + 70% de crédito. Comprador: americano solteiro, final dos 50, rendimento USD.

Risco	Exposição	Mitigação	Custo
Jurídico	Questões de licença piscina/anexo; classe do solo	Advogado; histórico urbanístico (responsabilidade DL 10/2024); licença piscina; confirmar urbano (não REN/RAN)	€9.500 + IVA
Estrutural	18 anos; piscina + cobertura + AVAC	Inspecção completa (€1.000); cobertura, AVAC, piscina, fossa cada um testado	€1.200
Financeiro	Crédito maior; USD/EUR; carry ~€2.400/mês	Stress BdP +2/+3pp; forward FX €525k; reserva 6 meses €14.400	€3.000 prémio FX
Mercado	€750k topo do peri-urbano; pool de compradores fina	8 comparáveis vendidos; gráfico 5 anos; preço 5–8% abaixo de anúncios que vendem rápido	Tempo
Regulamentar	AL desejado ~15 sem/ano	Confirmação escrita da Câmara (transmissibilidade DL 76/2024); CE B+	€0
Climático	Incêndio se peri-urbano em pinhal; seca da piscina	50 m de espaço defensável; seguro com cobertura de incêndio; restrições de piscina tarifadas	€700/ano (fogo+sismo)
Liquidez	Moradias mais lentas que apartamentos	Comprar 5–8% abaixo do valor justo; docs limpos; CE B+	No preço
Seguro título	Vale a pena a este preço	Prémio 0,6%	~€4.500
Total			~€20.000 + €700/ano

Mitigação total = ~2,7% do preço. O custo marginal de seguro de título, inspecção completa e cobertura cambial numa compra de maior valor e mais idiossincrática justifica-se pelo downside absoluto maior.

FAQs

Preciso de advogado independente se tenho buyer's agent? Sim — a menos que a firma do buyer's agent inclua advogado regulado com seguro de RC profissional separado e política clara de conflito de interesses.

Vale a pena seguro de título num apartamento de €300.000 com documentos limpos?

Provavelmente não se o seu advogado limpou o título. Mais valioso quando existem preocupações residuais ou o valor em risco é grande.

Melhor filtro único para risco climático no Algarve? Urbano / peri-urbano com 50 m de espaço defensável, construção em alvenaria, duas vias de acesso — elimina ~80% dos cenários catastróficos de incêndio.

Um comprador conservador deve alguma vez comprar em planta? Só com promotor com histórico (5+ concluídos, 10+ anos), garantia bancária em cada sinal, pagamentos vinculados a milestones, vistoria de snagging, e licença de habitação antes da escritura. Se faltar algum, retire-se.

Orçamento total de mitigação? ~2–3% do preço além dos habituais 4–9% de impostos de transacção do comprador.

O meu agente diz que a inspecção é desnecessária num imóvel "quase novo". Não. O incentivo do agente é fechar. €500–€1.000 são não negociáveis numa compra de seis ou sete dígitos.

Sou comprador a pronto — ainda faço stress test? Sim — faça stress test aos custos correntes e ao FX. Um movimento adverso de 10% sobre custos correntes composto durante 5 anos é dinheiro a sério.

Posso fiar-me no CE do vendedor? Adequado para filtrar; para um imóvel sobre o qual está a sério, um avaliador independente pode confirmar. Com o prazo de transposição EU EPBD a 29 de Maio de 2026, a precisão importa mais.

Tenho 70 / parceiro tem 73 — o que muda? Piso único ou com elevador; a pé de farmácia, supermercado, clínica; condomínio estabelecido; título limpo; estrutura amigável a herdeiros.

O promotor oferece-se para absorver os honorários do advogado se eu usar o advogado dele. Não. A lealdade do advogado segue o cheque. Contrate o seu.

Nota Final

Comprar de forma conservadora não é pessimismo. É reconhecer que uma compra imobiliária é um compromisso de 5 a 30 anos e que a diferença entre uma boa compra e uma catastrófica raramente é visível no momento da proposta. Os 2–3% que gasta em mitigação jurídica, técnica, financeira e de seguros são o seguro mais barato da transacção — e o único que converte riscos desconhecidos em riscos conhecidos, tarifados e geríveis.

Compre devagar. Documente tudo. Faça stress test honestamente. Pague bem ao seu advogado. Retire-se de qualquer negócio que exija compromisso em qualquer uma das sete categorias acima. Portugal continuará cá no próximo trimestre.

Leitura relacionada

- [Erros a evitar ao comprar imóvel em Portugal](#) — os estudos de caso por trás das categorias de risco.
- [Erros a evitar com legalização e documentação de imóveis](#) — o aprofundamento sobre o DL 10/2024 e responsabilidade por obras não licenciadas.
- [O que a maioria dos agentes imobiliários não lhe diz](#) — como os incentivos do agente diferem dos seus.

- Quando comprar imóvel em Portugal não faz sentido — doze perfis de comprador onde arrendar vence comprar.
 - Primeira casa em Portugal — o guia fundacional de entrada.
-

Como a 2nd Haus pode ajudar

Fazemos auditorias de risco pelo lado do comprador com honorário fixo, não comissão. Dois serviços alinham-se com este guia:

- **Auditoria de risco pré-proposta (€950 + IVA).** Revisão das 7 categorias sobre um imóvel específico antes de fazer proposta: documentos legais puxados e cruzados, sinalização do histórico urbanístico para exposição ao DL 10/2024, verificação climática e regulamentar, triangulação de mercado, e relatório escrito com mitigações tarifadas.
- **Due diligence completa pelo lado do comprador (1,0–1,5% do preço + IVA, com tecto).** DD liderada por advogado independente do CPCV à escritura, incluindo condomínio, confirmação escrita de viabilidade de AL, stress test do crédito, estratégia cambial e snagging em construção nova.

Somos uma firma do lado do comprador. Não somos pagos pelo vendedor, pelo agente ou pelo promotor. Envie email para buyers@2ndhaus.pt com o URL do imóvel e o seu calendário.

Fontes

Primárias

- Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) – Diário da República
- Decreto-Lei n.º 76/2024 (regime do Alojamento Local) – Diário da República
- Regulamento UE 2024/1028 sobre arrendamento de curta duração – EUR-Lex
- Directiva UE 2024/1275 (reformulação EPBD) – EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 (pacote fiscal da habitação) – Diário da República
- Banco de Portugal — limites de LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- IPMA — Perigo de Incêndio Rural no Continente
- Código Civil Art. 1225 / DL 84/2021 (garantias de construção nova) – Diário da República

Leitura complementar

- Property Due Diligence in Portugal (2026) – homeOS
- Certidão Permanente – Pearls of Portugal
- Caderneta Predial Urbana – Pearls of Portugal

- EPC in Portugal 2026 – idealista/news
- Alojamento Local 2026 Guide – Airnest REIM
- Pre-Purchase Property Inspection – InspectOS
- EEA Flood Risk Areas Viewer
- Algarve municipalities at very high fire risk – Portugal Resident
- Reassessing Lisbon's Earthquake Risk – Verisk
- Algarve desalination plant 2026 – The Portugal Post
- Condominium Reserve Fund – CONDMIZE
- Urban Rehabilitation IMT/IMI Benefits – LVP Advogados
- FX Forward Contracts – CurrencyTransfer
- Home Insurance in Portugal – Expatica
- Stewart Title

Última actualização: 15 de Maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Este guia é actualizado trimestralmente, ou mais cedo se alterações legais/regulamentares materiais o justificarem.