

---

# Comprar Imóvel em Portugal Sem Estar no País

Compradores que concluem a aquisição em Portugal à  
distância

# TL;DR

- Portugal é um dos mercados mais fáceis na Europa para comprar à distância — mas "fácil" não é "seguro por defeito". A maioria dos desastres de compra remota vem do excesso de confiança, não do mecanismo legal.
- Os dois modelos viáveis são (A) uma visita única mais conclusão remota (~60–70% dos negócios estrangeiros) e (B) totalmente remoto com zero visitas — mais restrito, mais arriscado, e só defensável com uma equipa local validada, um perito independente e um tipo de imóvel que tolere diligência remota.
- Três grupos não devem comprar à distância: compradores de primeira viagem sem rede local, quem visa imóveis rurais ou de título complexo, e quem pondera planta numa promotora que não consegue verificar no terreno.

## Indicador 2026

Uma compra de €500k movida através de um banco de retalho com spread de 2,5% custa €12.500 em taxas cambiais invisíveis. Através de um operador FX especializado a 0,4%, a mesma transferência custa €2.000. A diferença de €10.500 é uma das maiores poupanças isoladas em todo o processo de compra remota — e uma das mais sistematicamente esquecidas.

## Introdução

A maior parte de quem compra imóveis em Portugal a partir do estrangeiro acredita que pode safar-se com menos presença local do que efectivamente consegue. O enquadramento legal do país — fiscalização notarial, registo predial centralizado, a *procuração* — torna a conclusão remota mecanicamente possível. Combinado com scans Matterport, imagens de drone e um ecossistema maduro de buyer's agents e advogados que falam inglês, é possível assinar uma escritura portuguesa a partir de Singapura, São Paulo ou São Francisco sem nunca entrar num avião.

Isso não é o mesmo que comprar bem a partir do estrangeiro.

As histórias de terror partilham todas a mesma estrutura: comprador confiante, equipa local mal validada, tipo de imóvel que não sobreviveu à diligência remota, e uma escritura que transferiu problemas que o comprador nunca viu. Este guia destina-se aos três perfis de comprador onde a conclusão remota é genuinamente defensável — compradores em pré-relocalização, compradores de segunda habitação, investidores recorrentes — e dedica tanto tempo a quem não deve tentar isto como a como o fazer.

O que vai obter: os dois modelos dominantes de compra remota, a equipa necessária (e quem não contratar), os documentos que o seu advogado tem de obter, os custos e riscos sobrepostos a uma compra normal, dois exemplos práticos com valores, os erros que transformam negócios limpos em pesadelos de seis meses, e uma lista franca de compradores e tipos de imóvel a quem dizemos para esperar, voar até cá, ou afastar-se.

# Os Dois Modelos

Quase todas as compras portuguesas à distância encaixam num de dois modelos.

## Modelo A — Visita Única + Conclusão Remota

O modelo dominante. Uma viagem a Portugal, tipicamente de quatro a sete dias: ver imóveis pré-seleccionados, conhecer o advogado pessoalmente, idealmente conhecer o perito e os agentes com quem vai trabalhar. Faça uma proposta durante a viagem ou pouco depois. A partir da aceitação, **tudo acontece à distância**: CPCV, Procuração apostilada, due diligence, crédito, câmbio, Escritura.

Cerca de 60–70% das compras por estrangeiros no Algarve e Grande Lisboa em 2026 seguem este padrão. O custo da viagem é real mas limitado (€1.500–€4.000). O motivo pelo qual funciona: tem exposição sensorial directa ao imóvel, ao bairro e — fundamental — às pessoas. Observa como um agente se comporta sob pressão. A partir daí, a sua equipa local executa um plano que ajudou a moldar.

## Modelo B — Totalmente Remoto (Zero Visitas)

O modelo mais difícil. Tudo mediado por vídeo, scans, drone, relatórios do advogado, conclusões do perito. Viável, mas restrito:

- **Apartamentos urbanos de menor valor** (€150k–€350k) em condomínios estabelecidos onde o trabalho do perito é sobretudo confirmar a ausência de surpresas desagradáveis.
- **Edifícios padronizados** com plantas previsíveis e histórico conhecido.
- **Compradores com uma rede local sólida** — investidores recorrentes, com família ou sócios no terreno, ou compradores que usam um buyer's agent full-service de alta confiança a actuar como fiduciário.

O Modelo B é onde se originam a maioria das histórias de terror remotas. Se está a tentar fazê-lo, cada linha deste guia sobre peritos independentes, múltiplos walk-throughs em vídeo e revisão de actas de condomínio é inegociável.

Factor	Modelo A: Visita Única	Modelo B: Totalmente Remoto
Custo da viagem	€1.500–€4.000	€0
Gama típica de preço	€150k–€5m+	€100k–€500k
Buyer's agent	Opcional	Fortemente recomendado
Perito	Recomendado	Obrigatório
Prémio de risco do negócio	Baixo	Médio–alto
Prazo até Escritura	8–14 semanas	10–16 semanas
Melhor para	Maioria dos compradores estrangeiros	Investidores recorrentes, negócios de menor risco

## As Quatro Peças de Infra-estrutura

Antes de poder comprar seja o que for, têm de existir quatro coisas. Nenhuma exige a sua presença no país.

### NIF

Não pode assinar um CPCV, abrir conta bancária ou pagar IMT sem ele. Vias:

- **Advogado como representante fiscal.** A mais comum para compradores de imóveis. O seu advogado português faz o pedido em seu nome usando uma Procuração restrita. Tipicamente incluído no onboarding, ou €150–€300 isolado.
- **Serviços especializados** (Bordr, NIFonline, Anchorless, GetNifPortugal). €69 para NIF básico, até €350+ para pacotes. 1–3 semanas.
- **DIY através de um consulado português.** Gratuito, mas as marcações consulares são escassas; raramente viável a partir do estrangeiro.

**Representação fiscal:** cidadãos UE/EEE/Suíça não são obrigados a designar um. **Cidadãos não-UE continuam a ser, na prática,** para qualquer pegada fiscal contínua (e exigido de facto para satisfazer bancos e a autoridade tributária). Custo anual isolado: **€150–€400/ano**; por vezes mais alto em pacotes premium. Os advogados costumam incluir isto num retainer de gestão patrimonial.

### Conta bancária portuguesa

Precisa de uma conta em euros para pagar IMT, IMI, condomínio, utilities e prestações de crédito. Enviar cada pagamento do estrangeiro é tecnicamente possível mas cria fricção temporal e perdas em taxas SWIFT.

A imagem realista para 2026: a maioria dos compradores não-UE abre conta através do advogado, por Procuração, num dos bancos estabelecidos amigos do não-residente (Millennium BCP,

novobanco, Bankinter, Santander Portugal). Aberturas por vídeo-KYC existem para residentes UE/EEE (em particular ActivoBank) mas raramente para não-UE. Conte com 2–4 semanas entre entrega de documentos e conta activa.

**Documentos exigidos, qualquer banco:** passaporte válido, NIF, comprovativo de morada com menos de 3 meses, comprovativo de profissão/rendimento, cada vez mais uma declaração de residência fiscal.

Comparação detalhada banco a banco da abertura de conta remota para não-residentes está no nosso guia [how-to-get-a-mortgage](#) — não duplicamos aqui.

## Advogado ou solicitador independente

A contratação mais importante numa compra remota. São os seus olhos, mãos e assinatura em Portugal. Duas regras inegociáveis:

1. **Contrate independentemente.** Nunca use o advogado recomendado pelo agente imobiliário do vendedor, mesmo que "todos usem" e que "fale inglês perfeito". O conflito é estrutural, raramente revelado, e penaliza previsivelmente quem privilegia a conveniência.
2. **Verifique a inscrição** na Ordem dos Advogados (*advogado*) ou na Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (*solicitador*). Ambos podem concluir uma compra; os *advogados* têm âmbito mais alargado, os *solicitadores* costumam ser mais económicos em transacções simples.

**Honorários 2026:** 1,0%–1,5% do preço, com um mínimo aproximado de €1.500–€2.500 para negócios abaixo de €200k. Algumas firmas cobram fixo entre €2.500–€5.000. Conclusões remotas costumam adicionar um prémio de 0,3–0,7% para tratamento de documentos, courier e gestão de procurações.

## Buyer's agent independente

Opcional no Modelo A, fortemente recomendado no Modelo B. O seu papel: prospectar (incluindo off-market), pré-seleccionar, assistir a visitas em seu nome, negociar, fazer project-management da compra. Os agentes imobiliários portugueses são pagos pelos vendedores — tipicamente 5% de comissão — pelo que representam o vendedor. Um verdadeiro buyer's agent inverte isto.

**Honorários 2026:** tipicamente 1%–2,5% do preço, por vezes com mínimo de €5.000–€10.000. Alguns cobram valor fixo ou à hora. Um pequeno número devolve parte da comissão do lado vendedor, compensando o custo.

O que um bom buyer's agent faz que um advogado remoto não consegue: percorre fisicamente o imóvel em diferentes horas do dia, conduz pelo bairro, fala com vizinhos, filma o que você pediu especificamente, assiste à inspecção do perito, e contradiz a propaganda do agente em tempo real.

# Procuração

O instrumento legal que permite ao seu advogado actuar por si em Portugal. Sem ela, nenhuma compra remota é possível.

## O que abrange

- Abrir e operar uma conta bancária portuguesa.
- Pedir e receber o seu NIF.
- Assinar o CPCV.
- Assinar a *Escritura Pública de Compra e Venda*.
- Assinar a escritura de hipoteca, se aplicável.
- Registar na Conservatória do Registo Predial.
- Pagar IMT, imposto de selo, taxas notariais e registais.
- Tratar de transferências de utilities e registos fiscais.

O âmbito pode ser restrito (um imóvel específico, uma transacção) ou amplo. Restrito é mais seguro; amplo é mais flexível. A maioria dos advogados de compradores recomenda uma Procuração específica ao imóvel e com prazo — tipicamente válida 6–12 meses, expirando depois da Escritura.

## Execução

**Via 1 — Apostilha de Haia** (EUA, RU, UE, Austrália, Canadá, Brasil e a maior parte das outras grandes jurisdições): o advogado redige Procuração bilingue → assina perante um notário no seu país → a assinatura do notário é apostilhada (Secretary of State nos EUA, FCDO no RU, Ministério dos Negócios Estrangeiros na maioria dos países da UE) → courier para Portugal → registada onde for necessário. Total: 1–3 semanas, €270–€1.180 tudo incluído (redacção €150–€500, notário local €30–€250, apostilha €0–€150, courier €30–€80, tradução juramentada se não for bilingue €60–€200).

**Via 2 — Legalização consular** (países não-Haia): assinatura num consulado português, que legaliza directamente. Frequentemente mais lenta pela escassez de marcações consulares.

## Pontos críticos de redacção

- Inclua a **cláusula de abertura de conta bancária explícita** — os bancos recusam rotineiramente actuar com uma Procuração genérica sem ela.
- Inclua poder para **receber e pagar IMT e imposto de selo**.
- **Defina uma data de expiração**. Uma Procuração sem prazo é uma Procuração à espera de ser usada indevidamente.

# Identificar e Validar Imóveis à Distância

Encontrar o imóvel certo sem estar dentro dele é a parte mais difícil da compra remota. As ferramentas estão maduras; o estrangulamento é a disciplina.

## Portais

**Idealista.pt** é dominante. Vista de mapa e histórico de preço são essenciais; configure alertas por email para pesquisas guardadas. **Imovirtual.com** é o segundo grande portal — alguns anúncios aparecem aí primeiro ou em exclusivo. **Casa Sapo** e **Supercasa** são complementares; úteis para cruzar se um preço não está a ser inflacionado apenas no Idealista. **OLX** é predominantemente de particulares e de qualidade mais baixa; trate com precaução à distância.

Cruze histórico de preço entre portais. O mesmo imóvel a €450k num e €420k noutro é um dado útil de negociação e uma pista sobre quão agressivamente o vendedor anda a testar o mercado.

## Off-market via buyer's agent

Uma fatia significativa dos melhores imóveis — especialmente no Algarve, Cascais e Lisboa central — nunca chega aos portais públicos. Buyer's agents com redes locais reais expõem estes. Se está a pagar 1,5%–2,5%, o acesso off-market é uma das coisas pelas quais está a pagar.

## Padrões de walk-through em vídeo

Não aceite um clipe de 60 segundos estilo TikTok como visita. Uma visita remota séria inclui:

- **Walk-through sequencial de 45–90 minutos** pelo seu buyer's agent ou por um videógrafo validado. Comece pela porta principal, todas as divisões por ordem, todos os armários, todas as casas de banho, todas as varandas. **Sem cortes**, sem edição.
- **Comentário ao vivo** descrevendo o que está a ver, incluindo defeitos.
- **Imagens específicas a pedido:** pressão de água (cada torneira), cada quadro eléctrico, caldeira/esquentador, telhado a partir de uma janela, lugar de estacionamento.
- **Fora do imóvel:** rua, fachadas de vizinhos, distância a fontes de ruído (auto-estrada, escola, bar), zonas comuns.
- **Em dois momentos do dia:** manhã e fim de tarde separadamente. Luz, tráfego e ruído transformam um imóvel.
- **Scan Matterport e drone** quando disponíveis — para moradias, lotes maiores, ou sempre que a envolvente importa.

Antes de qualquer proposta, faça pelo menos um **walk-through em directo por FaceTime ou Zoom** onde possa pedir ao agente para "voltar à cozinha", "mostrar por baixo do lava-loiça", "ficar parado 30 segundos e deixar-me ouvir". Um agente que recuse chamadas em directo está a filtrá-lo das propriedades por uma razão.

# Due Diligence Sem Pisar o Terreno

É aqui que a compra remota tem sucesso ou falha. O dossier de due-diligence do seu advogado, combinado com o relatório do perito, tem de substituir a confiança física que de outra forma construiria percorrendo o imóvel e o edifício.

## Documentos que o seu advogado tem de obter e analisar

Documento	O que mostra
Caderneta Predial Urbana	Inscrição fiscal: localização, área, VPT, titular registado, histórico de IMI
Certidão Permanente do Registo Predial	Cadeia de propriedade, hipotecas, ónus, servidões, encargos
Licença de Habitação	Confirma o uso legal de habitação; exigida para venda residencial
Certificado Energético	Classificação energética (A+ a F); legalmente exigido para anunciar e vender
Ficha Técnica de Habitação	Folha técnica para edifícios licenciados após Março de 2004
Planta / desenhos do projecto	Planta arquitectónica aprovada; cruzar com o que está efectivamente construído
Actas de condomínio (últimos 3 anos)	Litígios, obras planeadas, derramas, problemas de vizinhos
Demonstração do fundo de reserva	Reserva do edifício para reparações; reservas magras antecipam derramas
Verificação de afectação a AL	Se o arrendamento de curta duração é permitido na morada (município + condomínio, ao abrigo do DL 76/2024)
Histórico de IMI / IMT + situação de utilities	Dívidas fiscais e de utilities que podem passar com o imóvel

## Verificações específicas da compra remota

- **Cruze as plantas arquitectónicas com o layout real.** Ampliações não licenciadas, garagens convertidas, marquises fechadas — comuns em Portugal. A responsabilidade transfere-se para o comprador na Escritura ao abrigo do actual quadro de legalização. O seu advogado e perito devem comparar especificamente plantas com fotos e Matterport.
- **Verificação de AL** para tudo o que seja apresentado como investimento de arrendamento. Não confie nas garantias do vendedor. Desde o **DL 76/2024 (em vigor desde 1 de Novembro de 2024)**, o AL está sujeito a contenção municipal, a CEAL e a re-autorização quinquenal desapareceram, e o **Regulamento UE 2024/1028 aplica-se a partir de 20 de Maio de 2026** (registo obrigatório do anfitrião, exibição do número de listing, retirada por parte das

plataformas). O seu advogado deve obter confirmação escrita da Câmara Municipal e verificar que os estatutos do condomínio não proíbem arrendamento de curta duração.

- **Verificação de vizinhos.** Peça ao seu buyer's agent ou a um local fluente como tradutor para falar com os vizinhos imediatos (em cima, em baixo, ao lado). Pergunte sobre ruído, infiltrações, o vendedor, qualquer coisa histórica com o edifício.
- **Vídeo independente de drive-by.** Pessoa diferente, ângulo diferente, hora do dia diferente das imagens do agente do anúncio.

## O relatório do perito

Obrigatório para o Modelo B; fortemente recomendado para o Modelo A. Saltar a inspecção é o erro isolado mais caro que pode cometer. Inspeções pré-aquisição em 2026 custam €400–€1.200 conforme dimensão e localização. Uma proporção elevada dos imóveis inspeccionados tem defeitos não revelados com custos médios de remediação na ordem dos cinco dígitos.

Um relatório útil cobre telhado/paredes/fundações, canalização e instalação eléctrica (verificações funcionais básicas), sistemas de aquecimento/arrefecimento/águas, humidade e bolores, movimentos estruturais, **e o elemento mais importante para responsabilidade legal — comparação do construído com o projecto aprovado.** Escolha um perito não associado ao agente do vendedor, idealmente acreditado RICS ou com credenciais portuguesas verificáveis (Ordem dos Engenheiros).

---

## Transferência Cambial

Uma compra de €500k movida por um banco de retalho com spread de 2,5% custa €12.500 em taxas invisíveis. Por um operador FX especializado a 0,4%, €2.000. A diferença de €10.500 é uma das poupanças mais fáceis do processo.

Fornecedor	Spread típico	Contratos forward
Wise	0,3%–0,7% (taxa transparente + mid-market)	Não
OFX	0,4%–0,9%	Sim (até 12 meses)
Currencies Direct	0,4%–0,8%	Sim (até 24 meses)
Halo Finacial	0,5%–0,9%	Sim
Banco de retalho	2%–4%	Por vezes

Duas escolhas estratégicas:

**Spot vs. forward.** Spot transfere à taxa de hoje. Forwards travam a taxa de hoje para entrega 1–24 meses depois — útil se o seu CPCV tem 3 meses de gap até à Escritura e quer eliminar risco cambial. Forwards costumam exigir margem de 5%–10%. Para negócios acima de €300k, a certeza justifica normalmente a taxa ligeiramente pior.

**Conta receptora.** Para fundos do dia da Escritura, transfira para a sua conta portuguesa ou directamente para a conta cliente do advogado/notário — verificada por canais oficiais (ver Erros abaixo). Para pagamentos contínuos menores, um saldo multi-moeda Wise em EUR é mais flexível.

Workflow prático: abra a conta bancária portuguesa e contas FX em paralelo enquanto o NIF é processado → deposite 5–7 dias antes do CPCV → contrato forward no CPCV para o remanescente → mova o saldo 5–7 dias antes da Escritura, incluindo IMT, imposto de selo, notário, registo → **verifique sempre os dados da transferência por telefone** usando um número que obteve independentemente, todas as vezes.

---

## Crédito Habitação à Distância

O crédito a não-residentes está maduro e cada vez mais compatível com remoto, mas conte com mais fricção do que numa compra a pronto.

### O essencial em 2026:

- **LTV:** tipicamente **60–75% para não-residentes** (prática de mercado — não um limite regulamentar rígido). HPP residente pode chegar a 90% mas não se aplica a um comprador não-residente. Fonte: enquadramento macroprudencial do Banco de Portugal + política banco a banco.
- **Prazo:** até 30–35 anos; limitado aos 75–80 anos na maturidade.
- **Taxas:** indexadas a Euribor, variável dominante; algumas opções de taxa fixa até 25 anos. Euribor 6M ~2,55% e Euribor 12M ~2,86% em meados de Maio 2026 (dados em tempo real: BPstat). Spreads típicos 0,5%–1,5%, com não-residentes habitualmente 0,2–0,5 pp acima do equivalente residente.
- **Tecto DSTI:** 50%, com stress-test do Banco de Portugal a indexante + 3 pp.
- **Documentação:** prova de rendimento apostilhada, declarações fiscais, extractos bancários, confirmação de emprego.

**Bancos activos com não-residentes:** Millennium BCP, Santander Portugal, Bankinter, novobanco, UCI. CGD e Crédito Agrícola também emprestam, com mais fricção.

**Pontos de fricção:** verificação de rendimento (apostilha + tradução adiciona 2–4 semanas); KYC em vídeo amplamente aceite; **assinatura da Escritura é o binário** — alguns bancos aceitam Procuração na escritura de hipoteca, outros insistem na presença física do mutuário pelo menos uma vez.

**Confirme a política antes de pedir.** Mudar de banco tarde custa semanas.

**Plano B.** Inclua sempre uma *condição suspensiva* de financiamento no CPCV que lhe permita recuperar o sinal se o crédito for negado por motivos fora do seu controlo. Sem ela, uma recusa tardia pode custar 10%–20% do valor do imóvel.

Para o workflow completo de crédito, consulte [how-to-get-a-mortgage-in-portugal-using-foreign-income](#).

# CPCV e Escritura — Mecânica Remota

## CPCV

Fixa preço, sinal (tipicamente 10%–30%), prazo para Escritura (30–90 dias, 60 é comum), e condições prévias (financiamento, resultados de due diligence, conclusão de obras). Estrutura de penalização: incumprimento do comprador perde o sinal; incumprimento do vendedor obriga ao dobro do sinal. Recuperar de um vendedor que tenha dissipado o sinal exige litigância, pelo que o seu advogado deve mitigar com escrow, sinais faseados, ou montantes iniciais mais pequenos com reforços posteriores.

Assinatura remota: quase sempre por Procuração. O seu advogado assina em seu nome e envia o contrato digitalizado por email no próprio dia. Uma minoria crescente de CPCVs de valor mais alto em 2026 é assinada perante notário para formalismo acrescido.

## Escritura

O momento em que a propriedade se transfere. Assinada num cartório notarial (ou *Casa Pronta* one-stop), com fundos, IMT e imposto de selo liquidados no próprio dia ou imediatamente antes.

Padrão remoto: o seu advogado comparece presencialmente por Procuração. O vendedor (ou o seu representante) comparece. O notário lê a Escritura em voz alta, confirma identidades e poderes, testemunha assinaturas, regista o acto. Está em chamada telefónica com o seu advogado antes e depois para confirmar detalhes e que os fundos foram recebidos.

**Fluxo de fundos:** transferidos antecipadamente para a conta cliente do seu advogado ou para a conta cliente do notário. Ambas são normais. **Verifique a conta de destino por canal verificado** — uma chamada telefónica para um número que obteve independentemente, não da assinatura de um email. Fraude por transferência em escrituras portuguesas é rara mas devastadora quando acontece.

**Assinatura de Escritura totalmente em vídeo é, em 2026, ainda limitada** — alguns pilotos notariais existem, mas o modelo dominante é a presença física do representante delegado. Trate isso como o padrão por defeito.

A **escritura de hipoteca** é tipicamente assinada na mesma sessão por Procuração. Alguns bancos insistem que o mutuário esteja fisicamente presente; confirme na candidatura.

---

## Pós-Compra

Quase tudo online com o seu NIF.

- **Utilities** (electricidade, água, gás, internet) — transferência online com NIF, IBAN, cópia da Escritura. 5–10 dias úteis para activação. O seu advogado pode tratar da água municipal se exigir submissão em papel.
- **Seguros** — seguro do edifício obrigatório se hipotecado; recheio opcional mas aconselhável. Online com Generali, Tranquilidade, Allianz, Lusitânia, outras.

- **Gestão de imóvel** — para casa de férias sem arrendamento, €40–€150/mês para um serviço básico de verificação e resposta. Para gestão de arrendamento (longa duração ou AL), 8%–15% da renda.
- **IMI** — automático assim que a Escritura é registada; primeira prestação Maio/Junho, com segunda e terceira em Agosto e Novembro para imóveis de maior valor.
- **Licença AL** se vai fazer curta duração — peça através do Balcão do Empreendedor (BUE) assim que a afectação a AL for confirmada; exiba o número da licença em cada anúncio nos termos do Reg. UE 2024/1028 (em vigor a 20 de Maio de 2026).
- **Representação fiscal** — não-residentes não-UE tipicamente precisam dela em contínuo; **€150–€400/ano**.

## O Que a Compra Remota Acrescenta vs. Presencial — Imóvel de €500k

Item	Custo	Notas
Procuração (redacção + apostilha + courier)	€270–€1.180	Uma vez por transacção
Buyer's agent	1%–2,5% (€5.000–€12.500)	Opcional no Modelo A; recomendado no Modelo B
Perito independente	€400–€1.200	Obrigatório remoto
Tradutor juramentado (se necessário)	€200–€800	Frequentemente incluído pelo advogado
Prémio remoto do advogado	0,3–0,7% (€1.500–€3.500)	Sobre o honorário padrão
FX vs. banco de retalho	<b>Poupa 1,5%–3%</b>	<i>Poupança</i> , não custo
Gestor de imóvel (anualizado)	€500–€2.500/ano	Contínuo
<b>Acréscimo líquido</b>	<b>2%–5% do preço de compra</b>	Antes da poupança FX

Para um imóvel de €500k, cerca de €10.000–€25.000 em custos adicionais de serviço. A poupança FX por si só compensa uma fatia significativa. A pergunta honesta não é "isto é caro?" mas "a alternativa — múltiplas viagens internacionais, semanas de alojamento, tempo de trabalho perdido — é efectivamente mais barata?"

# Exemplos Práticos

## Exemplo A — Apartamento em Lagos por €350k, visita única (Modelo A)

Comprador residente no RU, casa de férias no Algarve, uma viagem de cinco dias em Março, conclusão em Julho.

Item	Custo
Preço do imóvel	€350.000
IMT (segunda habitação, escalões 2026)	~€19.000
Imposto de selo (0,8%)	€2.800
Notário + registo	€1.200
Advogado (1,2% + prémio remoto)	€5.250
NIF + banco (incluído pelo advogado)	€450
Procuração + apostilha + courier	€600
Perito	€650
Buyer's agent (nenhum — usou agentes locais na viagem)	€0
FX (Wise, ~0,4%)	~€1.400
Viagem	€2.200
<b>Custo total de aquisição</b>	<b>~€383.550</b>

Calendário: proposta aceite no dia 7; CPCV no dia 28 (15% de sinal); Escritura no dia 95.

## Exemplo B — Moradia em Vilamoura por €750k, zero visitas (Modelo B)

Investidor brasileiro, quarta propriedade portuguesa, sem possibilidade de viagem no horizonte, conclusão em 14 semanas.

Item	Custo
Preço do imóvel	€750.000
IMT (segunda habitação, escalões 2026)	~€49.000
Imposto de selo	€6.000
Notário + registo	€1.400
Advogado (1,2% + prémio remoto)	€11.250
Buyer's agent (1,8%)	€13.500
NIF + banco + representação fiscal	€800
Procuração + apostilha + courier	€750
Perito (moradia completa + drone)	€1.150
Tradutor juramentado	€500
Scans Matterport + drone	€1.200
FX (contrato forward)	~€3.000 poupados vs. banco
Onboarding do gestor de imóvel	€500
<b>Custo total de aquisição</b>	<b>~€836.050</b>
<b>Orçamento de equipa local vs. DIY</b>	<b>~€25.000</b>

Pré-selecção via buyer's agent ao longo de seis semanas; CPCV na semana 8; Escritura na semana 14. Primeira visita física sete semanas depois da Escritura.

**Nota sobre IMT:** o IMT flat de 7,5% para não-residentes introduzido pela Lei 9-A/2026 (6 de Março de 2026) está aprovado mas **a aguardar publicação do decreto-lei operacional** (promulgado a 12 de Maio de 2026; tem de ser emitido até 2 de Setembro de 2026). Até essa publicação, aplica-se a tabela progressiva padrão — que é o que usámos em ambos os exemplos. Confirme o regime operativo na assinatura.

## Erros Comuns na Compra Remota

1. **Saltar a inspecção independente.** Poupar €600 no perito; gastar €25.000 a corrigir problemas que devia ter sabido.
2. **Confiar no advogado recomendado pelo agente do vendedor.** Modo de falha universal. Contrate independentemente.

3. **Transferir fundos para a conta errada.** Verifique sempre SWIFT/IBAN por telefone usando um número obtido independentemente. Assinaturas de email e facturas em PDF não são fidedignas.
  4. **Subestimar a fricção de fuso horário.** Um comprador no Pacífico dos EUA e um advogado em Lisboa partilham 90 minutos produtivos de sobreposição. Planeie deliberadamente.
  5. **Sem Plano B se o crédito cair.** Condição suspensiva de financiamento no CPCV, sempre.
  6. **Confiar num único conjunto de fotos.** Fotos comprimem e encenam. Múltiplos walk-throughs em directo a diferentes horas do dia são obrigatórios.
  7. **Saltar a revisão das actas de condomínio.** Três anos de actas é a bola de cristal mais barata que algum dia comprará.
  8. **Assumir que o AL é sempre permitido.** Ao abrigo do DL 76/2024 depende do município e do condomínio. Confirmação escrita, antecipada.
  9. **Não orçamentar custos cumulativos.** IMT, imposto de selo, advogado, perito, FX, buyer's agent, set-up pós-compra — fácil ser surpreendido em 8%–12% acima do título.
  10. **Comprar à distância o tipo errado de imóvel.** Planta de promotora desconhecida, títulos rurais complexos, ruínas a reabilitar — não são compráveis com segurança a partir do estrangeiro. Veja a próxima secção.
  11. **Deixar caducar a representação fiscal.** Não-residentes não-UE precisam dela em contínuo; lapsos causam coimas e comunicações da AT perdidas.
- 

## Quem NÃO Deve Comprar à Distância

Três perfis de comprador e três tipos de imóvel onde a conclusão remota é a ferramenta errada, e dizemo-lo directamente.

**Compradores de primeira viagem sem ligações locais.** Se nunca comprou em Portugal e não tem rede no terreno, a curva de aprendizagem é íngreme o suficiente para que uma viagem de visita se pague muitas vezes. Compradores estrangeiros voam até cá porque a visita lhes ensina o que a zona-alvo é realmente — não porque a lei o exija.

**Compradores de imóveis rurais ou de título complexo.** *Prédios rústicos*, imóveis com limites contestados, terrenos agrícolas sem documentação, herdados em família com múltiplos titulares, qualquer coisa com ampliações não registadas ou legalização pendente. São campos minados para compra remota. O trabalho de título exige presença física e negociação paciente; a conclusão remota é o instrumento errado.

**Planta de promotores desconhecidos.** A pré-construção depende inteiramente do historial do promotor. Sem inteligência no terreno sobre projectos anteriores — acabamentos efectivamente entregues, prazos efectivamente cumpridos, o estado da *certidão* das fases concluídas — o risco do seu sinal é assimétrico e largamente irrecuperável. Se não consegue pessoalmente percorrer os últimos três projectos de um promotor (ou ter alguém em quem genuinamente confia a fazê-lo), não está a comprar planta à distância; está a dar dinheiro a um desconhecido.

**Imóveis a precisar de obras profundas.** Fazer project-management de uma obra em Portugal sem presença física regular é difícil no melhor dos casos e impossível no pior. Compre chave-na-mão ou próximo disso se está remoto.

**Compradores sem orçamento para equipa local decente.** Se não pode pagar um advogado independente, um perito independente e (para o Modelo B) um buyer's agent, não pode comprar à distância. Compra remota não é a opção barata.

**Compradores com prazos irrealistas.** "Fechar em 30 dias a partir do estrangeiro" significa quase sempre cortar atalhos. O caminho remoto limpo é de 10–16 semanas. Se o seu prazo força mais rápido do que isto, a etapa de diligência que cai é a que o protege.

---

## Conclusão

A conclusão remota em Portugal funciona porque a lei a faz funcionar — fiscalização notarial, registo predial central, a *procuração*. Não funciona apenas porque é mecanicamente possível. Os negócios que correm mal partilham quase sempre um perfil: comprador confiante, equipa local capturada, tipo de imóvel que não sobreviveu à diligência remota, e um sinal movido antes das perguntas certas terem sido respondidas.

Se encaixa no Modelo A ou Modelo B e constrói a equipa pela ordem certa — advogado independente primeiro, depois perito, depois (se necessário) buyer's agent, com a Procuração e o NIF em paralelo — o trabalho que se segue é execução, não improvisação. Se não encaixa em nenhum dos modelos, voe até cá uma vez. O custo da viagem é o seguro mais barato que algum dia comprará nesta transacção.

---

## Leitura relacionada

- [risk-averse-buyer-guide](#) — o quadro de 7 categorias para precificar as protecções discutidas acima contra os riscos que cobrem.
  - [hands-off-property-ownership-and-management](#) — o que acontece depois da Escritura, quando o imóvel tem de funcionar enquanto não está cá.
  - [mistakes-to-avoid-when-buying-property-in-portugal](#) — os 30 erros mais comuns em todos os perfis; o subconjunto do comprador remoto sobrepõe-se em cerca de um terço.
  - [what-most-real-estate-agents-wont-tell-you](#) — porque é que o "advogado recomendado" do agente do vendedor é a armadilha estrutural a evitar.
  - [first-home-in-portugal](#) — para compradores que planeiam tornar o imóvel português na sua residência principal depois de se relocarem.
-

# Como a 2nd Haus pode ajudar

Operamos aconselhamento do lado do comprador para compradores remotos em ambas as configurações Modelo A e Modelo B. Um mandato típico: prospecção de shortlist (incluindo off-market), uma equipa local sequencial validada (advogado independente, perito, broker de crédito se necessário), dossier completo de due-diligence documental, cobertura em vídeo e Matterport com padrão definido, revisão de vizinhos e actas de condomínio, presença em Escritura, entrega pós-Escritura.

Somos pagos por compradores, não por vendedores. Se a sua compra não encaixa num modelo remoto defensável — primeira viagem, título complexo, planta de promotor que não conseguimos verificar — dizemo-lo na primeira chamada, antes de gastar fosse o que for. Marque uma chamada exploratória em [2ndhaus.com](https://2ndhaus.com).

---

## Fontes

### Primárias

- Banco de Portugal — LTV, DSTI and maturity limits
- BPstat — Euribor por prazo
- DL n.º 76/2024 — Diário da República (PDF)
- EU Regulation 2024/1028 — EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 — Diário da República
- PwC — IMT tabelas práticas 2026
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Ministério Público — Apostille information

### Leituras adicionais

- BPA Property — Fiscal Representation for Non-Resident Property Owners in Portugal 2026
- Advocate Abroad — Power of Attorney Portugal
- InspectOS — Pre-Purchase Property Inspection Portugal
- Pearls of Portugal — Caderneta Predial Urbana
- Pearls of Portugal — Certidão Permanente
- Pearls of Portugal — CPCV Promissory Contract

---

*Última actualização: 15 de Maio de 2026. Verified against CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Este guia é actualizado pelo menos duas vezes por ano, e sempre que uma alteração material em IMT, AL ou regulação de crédito for publicada.*

## Quer um consultor do lado do comprador para o seu caso?

A 2nd Haus é uma consultoria imobiliária do lado do comprador especializada no Algarve. Dizemos-lhe para não comprar se essa for a resposta honesta.

[Falar com a 2nd Haus](#)

© 2nd Haus Real Estate · Licença AMI 15284 · Este guia é informação geral, não constitui aconselhamento jurídico ou fiscal. Confirme com os seus profissionais antes de assinar.