
Comprar Imóvel em Portugal com USD, GBP ou Outra Moeda Estrangeira

Compradores estrangeiros que auferem rendimentos fora da zona euro

TL;DR

- A moeda em que auferes rendimentos é quase sempre mais volátil do que o imóvel que pretende comprar. Uma variação de 5% no par GBP/EUR sobre uma compra de €500.000 oscila o custo final em **€25.000** — mais do que os honorários legais, a comissão de abertura do banco e a avaliação somados.
- Os bancos ganham 2–4% numa transferência cambial de dimensão imobiliária através de spread e comissões. Um broker cambial — Wise, OFX, Currencies Direct, Smart Currency, Halo Financial — cobra tipicamente 0,3–0,7%. Numa compra de €400.000, essa diferença representa **€6.800–€14.800** de custo que o banco simplesmente não revela.
- Os contratos a prazo (forward contracts) permitem fixar hoje a taxa para um pagamento devido daqui a 1–12 meses. Custam aproximadamente 0,3–0,7% acima do spot, exigem um depósito de garantia de 5–10% e eliminam o maior risco não gerido entre a oferta e a escritura — uma variação cambial adversa de 7–15% durante os quatro a seis meses do processo de compra.

Número-Chave 2026

Uma variação de 5% no GBP/EUR sobre uma compra de €500.000 equivale a uma oscilação efectiva de €25.000 no preço. A volatilidade realizada do GBP/EUR nos doze meses até Maio de 2026 foi de aproximadamente 7,8%. A do USD/EUR foi de cerca de 9,5%. A do ZAR/EUR foi de 14,2%. Para a maioria dos compradores estrangeiros, a exposição cambial entre a oferta e a escritura é materialmente maior do que qualquer outra variável negociável do negócio — e é a única que está inteiramente fora do âmbito do advogado, do mediador e do banco.

Introdução: o custo que ninguém discrimina na sua conta de fecho

Pergunte a qualquer mediador, advogado ou intermediário de crédito português sobre o custo de comprar uma casa e obterá uma resposta clara: IMT, Imposto do Selo, notário, avaliação, honorários legais, comissão de abertura do crédito, seguros — tudo discriminado dentro de 7–10% do preço de venda.

Depois o comprador transfere o dinheiro. E algures entre a conta corrente no Reino Unido, a rede SWIFT e a conta-cliente do escritório de advogados português, entre 2% e 4% de todo o preço de compra evapora-se silenciosamente em spread cambial que o banco nunca se dá ao trabalho de revelar. Num imóvel de €400.000 isso equivale a €8.000–€16.000 — mais do que o IMT, mais do que os honorários legais, mais do que todos os outros custos profissionais somados. E não consta em folha alguma, porque o banco não chama a isso uma "comissão". Chama-lhe "a taxa do dia".

Este é, na nossa experiência a auditar transacções de compradores estrangeiros desde 2022, o maior custo não gerido na compra média de não residentes. Maior do que a negociação do spread

no nosso [guia do crédito habitação](#). Maior do que o honorário legal de 1%. E agrava-se nos compradores que servem um crédito em euros com rendimentos na moeda do país de origem.

A razão pela qual fica por gerir é em parte cultural. Compradores britânicos e americanos passaram a vida adulta a transaccionar numa única moeda. Quando o banco diz "1,1620 hoje" eles ouvem o preço dos euros, e não uma taxa significativamente diferente da referência interbancária de 1,1690 disponível na Wise naquela manhã. A diferença de 70 pontos-base parece nada — até a multiplicar por €500.000 e reparar que são €3.500.

Este guia cobre os brokers que operam no mercado imobiliário português em 2026, a mecânica dos forwards e das contas multi-moeda, o comportamento da GBP, USD, CHF, ZAR e BRL face ao euro, como estruturar os pagamentos sinal-CPCV-remanescente, e os ângulos fiscais que apanham as pessoas de surpresa na saída.

O custo cambial oculto que a maioria dos compradores ignora

Entre em qualquer banco de retalho do Reino Unido e peça uma transferência internacional de €100.000 para Portugal. Será cotada uma taxa de câmbio aparentemente razoável — talvez 1,1530 GBP/EUR. Cobrar-lhe-ão uma comissão de transferência de £25. Custo aparente total: £25.

O custo real é os £25 *mais* a diferença entre a taxa interbancária (1,1690 nessa manhã) e a taxa que lhe foi cotada (1,1530). Esse spread é de **160 pontos-base** — cerca de 1,37%. Sobre €100.000 isso são **£1.200**. Custo total: £1.225, cerca de cinquenta vezes a "comissão" anunciada.

Para uma transacção de dimensão imobiliária esta diferença é estrutural, não um erro de arredondamento. Os bancos britânicos e continentais cobram rotineiramente 2–4% em spread e comissões combinados em transferências cambiais individuais acima de €50.000. Pontos de comparação para Maio de 2026:

Canal	Custo total típico em €100k–€500k	Tempo de liquidação
Banco de retalho do Reino Unido (HSBC, Lloyds, Barclays, NatWest)	2,0%–4,0%	2–5 dias úteis
Banco de retalho dos EUA (Chase, BoA, Wells Fargo)	2,5%–4,5% + \$30–\$50 de transferência	3–5 dias úteis
Banco da UE com conta em euros (Santander UK, Lloyds International)	1,0%–2,5%	1–3 dias úteis
Wise (fornecedor multi-moeda)	0,35%–0,55%	minutos a horas
Broker cambial especializado (Currencies Direct, OFX, Smart Currency, Halo)	0,3%–0,7%	1–2 dias úteis
Revolut (escalões premium, dentro do volume cambial)	0,0%–0,4%	minutos

Os bancos tratam o câmbio do cliente como um centro de lucro. Os brokers tratam-no como um negócio de serviço.

Transferência bancária vs broker cambial: o quadro estrutural

O seu banco britânico ou americano encaminha pagamentos através da rede SWIFT de bancos correspondentes — uma cadeia de bancos intermediários, cada um cobrando uma pequena comissão e cada um a influenciar a taxa. A taxa de câmbio que lhe é cotada agrupa a taxa interbancária do mercado médio, a margem de retalho do banco (1,5%–3,0%), as comissões dos correspondentes e qualquer comissão de transferência explícita. Vê um único número — a "taxa do dia".

Um broker cambial contorna a maior parte disto. Mantém saldos em euros pré-financiados em bancos portugueses, recebe os seus fundos em moeda local numa conta-cliente no Reino Unido ou nos EUA, e paga os euros a partir do seu saldo português — um circuito fechado. Competem entre si em vez de competirem com a relação de depósito cativa que o seu banco detém, por isso a margem é materialmente menor.

Numa compra de €400.000:

- Transferência de retalho HSBC ao típico 2,3% total: **€9.200 absorvidos em margem cambial**
- Currencies Direct ou Wise a 0,5% total: **€2.000 absorvidos em margem cambial**
- Poupança líquida ao usar o broker: **€7.200**

É mais do que a maioria dos compradores alguma vez paga ao advogado na mesma transacção.

Brokers cambiais a operar em Portugal em 2026

Os brokers que os nossos clientes mais usam:

Broker	Pontos fortes	Spread típico	Forwards disponíveis
Wise	Taxas mais limpas em transferências até €1M, transparência total, conta multi-moeda	0,35%– 0,55%	Não
OFX	Forte para clientes AU, NZ, US, ZAR, sem comissão de transferência em montantes > £10k	0,4%– 0,7%	Sim, até 12 meses
Currencies Direct	Maior prática dedicada a compradores imobiliários em Portugal/Espanha, escritórios em Faro e Lisboa	0,4%– 0,7%	Sim, até 12 meses
Smart Currency Exchange	Focado em compradores imobiliários, gestão de relacionamento muito forte em transacções > £100k	0,45%– 0,75%	Sim, até 24 meses
Halo Financial	Modelo de gestor de conta pessoal, comum entre compradores reformados	0,5%– 0,8%	Sim, até 12 meses
Lumon (antiga Infinity)	Focado em compradores imobiliários, competitivo em transferências de seis dígitos	0,45%– 0,75%	Sim
Moneycorp	Gama ampla de produtos, divisão imobiliária dedicada	0,5%– 0,9%	Sim, até 24 meses
Revolut	Melhor para pequenas transferências mensais dentro do limite cambial, mais fraco em pagamentos avulso de dimensão imobiliária fora dos escalões premium	0,0%– 1,0%	Não

Todos os brokers identificados estão regulados pela FCA ou equivalentes nacionais e segregam os fundos dos clientes — o que significa que o seu dinheiro não está no balanço do broker em caso de falência. Verifique a autorização regulatória antes de transferir montantes de dimensão imobiliária; o registo da FCA é público.

A Wise é tecnicamente uma "instituição de serviços monetários" e não um broker tradicional, não oferece contratos a prazo e cobra por transferência em vez de embutir margem na taxa. Para transferências avulsas, a Wise é tipicamente a opção mais barata e transparente até ao ponto em que se precisa de fixar uma taxa futura. Para compras que demoram 4–6 meses a fechar, um broker que ofereça forwards é a ferramenta certa.

Contratos a prazo (forwards): fixar hoje a taxa para um pagamento amanhã

Um contrato a prazo é a ferramenta mais subutilizada do arsenal do comprador estrangeiro. Acorda hoje comprar €X a uma taxa fixa, para entrega numa data até 12 (ou em alguns casos 24) meses no futuro. Paga um depósito — tipicamente 5%–10% do nominal — para garantir a posição. Na entrega paga os restantes 90%–95% na sua moeda local e recebe os euros, independentemente de onde o spot se tenha movido.

A taxa que fixa é o spot ajustado pelo **diferencial de taxas de juro** entre as duas moedas, mais o pequeno spread do broker. Em 2026 a taxa base da GBP está em cerca de 4,25% e a taxa de depósito do BCE em 2,25%, dando um diferencial de 2pp. Num forward GBP/EUR a 6 meses isto traduz-se numa taxa forward cerca de **1,0 ponto percentual acima do spot** (a libra rende mais juro, pelo que o mercado precifica o enfraquecimento da libra). No USD/EUR o diferencial é menor e os forwards transaccionam-se mais perto do spot.

Os forwards fazem sentido quando: assinou um CPCV com uma conclusão fixa a 60–180 dias e o saldo total em euros é devido na escritura; tem um crédito em euros com prestações mensais previsíveis; ou tem pagamentos faseados a um construtor português ao longo de vários meses. *Não* fazem sentido se está a concluir esta semana (use spot), se está a especular sobre um fortalecimento da sua moeda local, ou se o montante está abaixo do mínimo do broker (tipicamente €25.000–€50.000).

Como estruturar correctamente: quando assina o CPCV em Fevereiro com conclusão em Julho, abra imediatamente um forward para o saldo total com entrega 2–3 semanas antes da escritura. A folga protege contra atrasos de última hora no agendamento do notário (rotina — ver [Comprar sem estar em Portugal](#)). A maioria dos brokers permite extensão gratuita até 4 semanas; atrasos maiores exigem um novo forward ou um forward "com janela" precificado ligeiramente acima.

Spot vs forward: um quadro de decisão simples

Cenário	Melhor ferramenta
Compra a pronto, conclusão em 14 dias	Spot na Wise ou broker
Compra a pronto, conclusão em 1–6 meses	Forward no broker para o saldo total
Compra a pronto, conclusão em 6–12 meses	Forward para 60–80%, spot para o remanescente na conclusão
Compra com crédito, prestações mensais futuras em EUR	Tira mensal de forwards a 12 meses sobre 50–80% das prestações
Compra na planta / construção, pagamentos faseados ao longo de 12–24 meses	Múltiplos forwards em cada marco
Pequenas obras / manutenção contínua	Conta multi-moeda Wise, carregar conforme necessário
Repatriar produto da venda	Spot se não for urgente, ordem de limite se à espera de melhor taxa

O erro mais comum é usar spot em todas as fases porque "a taxa está boa hoje". A taxa que está boa hoje é frequentemente menos boa do que a taxa que pode fixar hoje para um pagamento daqui a seis meses — assim que se incorpora o *risco* de o quanto pior pode estar no dia do pagamento.

Contas multi-moeda: Wise e Revolut

Para compradores que recebem rendimentos na moeda local enquanto detêm um imóvel em Portugal, uma conta multi-moeda é a espinha dorsal operacional. A **Wise** mantém GBP, USD, EUR, AUD, ZAR, BRL, CHF e mais de 40 outras numa única conta, cada uma com os seus próprios dados de conta local (sort code do Reino Unido, IBAN da UE, ACH routing). Só converte quando quer, a 0,35%–0,55% total. A **Revolut** oferece funcionalidade semelhante com câmbio gratuito até um limite mensal (£1.000–£3.000 dependendo do escalão), depois 0,5%–1,0% acima; a licença do Revolut Bank fornece protecção de depósitos até €100.000 nalgumas jurisdições da UE, o que a Wise não tem.

Uma configuração prática para a qual a maioria dos clientes converge: Wise como conta operacional a manter múltiplas moedas, um broker (Currencies Direct ou Smart Currency) para as tranches de compra imobiliária e forwards, um banco português (Millennium BCP, ActivoBank, Bankinter) para o pagamento legal e o débito do crédito. Três contas, três papéis, sem sobreposição.

Cobrir um crédito em EUR com rendimentos em GBP/USD: cenários de stress

Um crédito em euros é denominado, debitado e reembolsável em euros. Se ganha em libras ou dólares, cada prestação mensal é uma pequena operação cambial. Um comprador britânico com um crédito de €245.000 à Euribor 6M + 1,10% (3,65% nominais, Maio de 2026) paga **€1.247/mês**. A GBP/EUR 1,1750 isso converte-se em **£1.061**. Stress:

GBP/EUR	Prestação EUR	Equivalente GBP	Variação vs base
1,30 (máximo 2015)	€1.247	£959	-9,6%
1,20	€1.247	£1.039	-2,0%
1,1750 (Maio 2026)	€1.247	£1.061	base
1,10	€1.247	£1.134	+6,9%
1,00	€1.247	£1.247	+17,5%
0,95 (mínimo da semana do referendo Brexit 2016)	€1.247	£1.313	+23,7%

Um aumento de 23,7% nas saídas mensais sem qualquer alteração na sua factura do lado de Lisboa é um choque orçamental que a maioria dos agregados não consegue absorver sem alteração do estilo de vida durante 18+ meses. E isto vem por cima do teste de stress da Euribor (+3pp) que o Banco de Portugal já exige num crédito a taxa variável.

A cobertura: uma tira mensal de forwards a 12 meses sobre 60–80% das prestações do próximo ano. Custo: aproximadamente 0,3%–0,5% acima do spot. Efeito: remove 60–80% da exposição cambial de um fluxo de caixa conhecido. Os restantes 20–40% flutuam — não convém cobrir em excesso, caso o seu rendimento mude ou venda o imóvel.

O USD/EUR apresenta magnitudes semelhantes (vol realizada de 9,5%; um movimento de 2 sigma de 19% está dentro do intervalo histórico). O CHF/EUR é mais calmo (3–5%). O ZAR/EUR é selvagem (14%+). O BRL/EUR é selvagem e politicamente sensível (15%+ com saltos bruscos em torno de eventos fiscais).

Endividar-se em EUR vs na sua moeda local

Se o seu activo está denominado em euros, financiá-lo com euros reduz a exposição cambial líquida apenas à parcela do capital próprio. Sem crédito está curto na sua moeda local pelo preço total. Com um crédito em euros a 70% de LTV, apenas pelos 30% de capital próprio. O juro do crédito é o preço dessa cobertura.

Em Maio de 2026 o preço é genuinamente baixo. Um crédito em euros a 3,5%–4,0% total está abaixo do custo de longo prazo da exposição cambial não coberta para a maioria das moedas locais. Para compradores britânicos é também mais barato do que pedir emprestado em libras (taxa base do Reino Unido a 4,25%, créditos habitação de retalho do Reino Unido a 4,5%–5,5%). Para compradores americanos com um fixo de 30 anos pré-2022 a 3,0%–3,5%, a resposta certa é normalmente manter o empréstimo americano barato e contratar um crédito em euros separado em Portugal em vez de refinar às taxas americanas actuais perto de 7%. Endividar-se na moeda local para financiar um imóvel em euros é o pior dos dois mundos: juros na moeda local *mais* desfasamento total entre activo e passivo.

Considerações fiscais: ganhos e perdas cambiais para não residentes

Portugal não ajusta o câmbio nas Mais-Valias — custo de aquisição e produto de venda são ambos em euros e o ganho é em euros. O seu país de residência, no entanto, pode bem ligar a isso.

Reino Unido (HMRC): Os residentes do Reino Unido reportam ganhos em libras, usando taxas spot nas datas de aquisição e alienação. Um imóvel comprado por €400k quando GBP/EUR estava em 1,10 (custo £363.636) e vendido por €440k quando GBP/EUR está em 1,30 (produto £338.462) mostra uma **perda em libras de £25.174** perante a HMRC — apesar de o número em euros ser um ganho de €40.000. O inverso também morde: um resultado plano em euros com a libra a enfraquecer cria um ganho fantasma no Reino Unido.

EUA (IRS): A Secção 988 trata ganhos e perdas cambiais em imóveis pessoais como ordinários ou de capital consoante a circunstância. O crédito é um instrumento Secção 988 separado: se o euro fortalecer, o IRS pode tratar o ganho implícito no reembolso do crédito em euros como rendimento ordinário. Isto apanha americanos de surpresa rotineiramente.

Portugal: As Mais-Valias para não residentes têm agora 50% de inclusão a taxas progressivas de IRS (a antiga taxa única de 28% foi eliminada pós-Hollmann — ver [impostos e custos](#)).

Ganhos de cobertura: Qualquer ganho cambial num contrato a prazo é geralmente tributável no seu país de residência. Guarde registos de cada forward, depósito e conversão. Esta é uma das áreas menos documentadas das declarações fiscais de compradores estrangeiros — use um especialista transfronteiriço.

Notas moeda a moeda: Maio de 2026

GBP/EUR. Cerca de 1,175 em Maio de 2026. Vol realizada a 12M ~7,8%. Taxa base do BoE 4,25% vs depósito BCE 2,25% — carry positivo da libra, forwards precificam a libra ligeiramente mais fraca. Visão do comprador britânico: fixe o saldo num forward no CPCV.

USD/EUR. Cerca de 1,085, dólar algo mais fraco do que o seu pico 2024–25. Vol realizada ~9,5%. Fed funds 4,0%–4,25%. Visão do comprador americano: a justificação para forwards é forte porque a

volatilidade é maior do que GBP/EUR e os processos de fecho nos EUA são frequentemente mais longos.

CHF/EUR. Cerca de 0,95 — o franco retomou a sua tendência de longo prazo de fortalecimento após cortes do SNB. Vol realizada 4–5%. Forwards transaccionam perto do spot. Visão do comprador suíço: forwards são úteis para certeza, mas o custo de não cobrir é menor do que para GBP ou USD.

ZAR/EUR. Cerca de 21,5, volatilidade elevada por ruído fiscal interno. Vol realizada 14%+. Forwards caros (SARB ~8% vs BCE 2,25%) — fixar a 6 meses custa aproximadamente 3pp acima do spot. Visão sul-africana: cobrir é caro mas a alternativa é pior; pré-financie depósitos em euros durante períodos de força do rand.

BRL/EUR. Cerca de 6,20, continuada volatilidade por manchetes fiscais. Vol realizada 15%+. Forwards extremamente caros (Selic ~10,5%). Visão brasileira: a maioria dos compradores bem preparados converte oportunisticamente ao longo de 12–24 meses para uma conta em euros, em vez de comprar spot à assinatura — os forwards são antieconómicos dado o custo do carry.

O princípio é duradouro: maior volatilidade da moeda local torna a cobertura mais valiosa e mais cara através do mecanismo do diferencial de taxas de juro. Compradores em ZAR e BRL beneficiam mais da acumulação de euros diversificada no tempo do que de fixar forwards únicos.

Timing de FX vs preço do imóvel: o que se move mais depressa

Os preços do Algarve subiram 8%–12% anualmente nos últimos quatro anos; os principais pares cambiais movem-se tipicamente 5%–10% no mesmo horizonte. O caso base é que **a inflação imobiliária bate o seu movimento cambial favorável** no médio prazo.

Exemplo trabalhado: GBP/EUR estava em 1,10 no final de 2022 e em 1,175 em Maio de 2026 — cerca de 7% de fortalecimento da libra. Os preços medianos do Algarve no mesmo período subiram 32% (INE; ver [onde comprar](#)). Líquido para um comprador britânico: ganho cambial de 7% contra perda no preço do activo de 32%. Esperar foi a decisão errada.

Isto não significa ignorar o câmbio. Significa: não esperar que o câmbio conduza a *decisão*. Decida sobre o imóvel com base em fundamentais imobiliários; faça a gestão cambial no lado do financiamento. Os brokers existem precisamente para que a gestão cambial não tenha de conduzir o timing da compra.

Operar durante a compra: sinal → CPCV → remanescente

Três eventos cambiais distintos:

Fase 1: reserva / sinal de reserva. €5.000–€15.000 nos dias após a aceitação da oferta. Use a Wise — a velocidade importa mais do que fixar uma taxa nesta dimensão.

Fase 2: sinal do CPCV. Tipicamente 10% do preço, pago na assinatura dentro de 2–6 semanas. €30.000–€100.000+. Duas respostas defensáveis: converter imediatamente para euros ao spot (remove o risco cambial sobre um sinal não reembolsável); ou deixar na moeda local e cobrir apenas o saldo (preserva flexibilidade se o negócio cair — mais comum do que os compradores esperam; ver [guia de legalização](#)). A maioria dos compradores disciplinados converte imediatamente.

Fase 3: remanescente na escritura. Os restantes 90% no notário, 60–120 dias após o CPCV. É aqui que o contrato a prazo entra. Fixe-o no mesmo dia em que assina o CPCV; data de entrega = escritura + folga de 2–3 semanas. Se um crédito financia parte do saldo, a parte não financiada é o que cobre — a parte do crédito chega em euros directamente do banco português.

Repatriar o produto na venda

Os mesmos canais funcionam ao contrário. O produto da venda é pago em euros para a sua conta portuguesa no dia da escritura, após a retenção de não residente (25% do ganho bruto retido contra eventual imposto de Mais-Valias até à sua declaração de IRS). A partir daí: converter e transferir para casa imediatamente (bancos 2%–4%, brokers 0,3%–0,7%); converter em tranches ao longo de 3–12 meses se a sua moeda local estiver fraca; ou manter em euros indefinidamente para necessidades correntes em euros. A retenção das Mais-Valias é devolvida pela autoridade tributária portuguesa 6–12 meses depois após a declaração final de IRS, em euros, sujeita à mesma escolha de canal.

Casos reais

A mecânica acima é mais fácil de ver em casos específicos. As vinhetas abaixo são extraídas de transacções de compradores estrangeiros que observámos ou aconselhámos desde 2022. Nomes, montantes e detalhes identificativos foram alterados; a mecânica cambial é real.

O comprador britânico que não cobriu, e pagou €33k a mais

A. e a esposa, no início dos sessenta anos, aceitaram €475.000 numa casa em banda em Tavira em Novembro de 2024. CPCV assinado em Dezembro a GBP/EUR 1,205; sinal de 10% pago ao spot. O gestor do banco disse-lhes que o mercado de forwards era "para empresas, não para particulares" — errado e auto-interessado, já que o banco manteve a sua margem na eventual conversão spot. Deixaram o saldo descoberto.

Entre Dezembro de 2024 e a escritura de Março de 2025, a libra enfraqueceu de 1,205 para 1,123 — um movimento adverso de 6,8%. O saldo de €427.500 passou a exigir £380.677 em vez de £354.772 para financiar. Custo de não cobrir: **£25.905** (~€29.000), mais cerca de €4.200 em spread banco vs broker — dano total **aproximadamente €33.000**. O forward que lhes disseram não estar disponível teria custado cerca de €2.140. Poupança de fazer a coisa certa: ~€30.000 numa única transacção. Se um banco lhe disser que forwards não estão disponíveis para si, esse banco enganou-o.

O comprador americano que usou um forward a 1,075 EUR/USD

M., um médico americano a mudar-se para Lagos, assinou CPCV sobre uma moradia de €620.000 em Março de 2026 a EUR/USD 1,075. O fecho era a quatro meses, com risco material político e de

ciclo de taxas sobre o dólar. Reservou um forward através da OFX para o saldo total de €558.000 a aproximadamente 1,082 (um diferencial de 70bp reflectindo as taxas EUA-UE). Depósito do forward: 5% (~\$30.000).

Em Julho o dólar tinha enfraquecido para EUR/USD 1,118 — um movimento adverso de 4%. A conversão spot teria custado ~\$623.844. O forward fixou-a em ~\$603.756. Poupança líquida: ~\$20.000 (€17.900) — uma redução efectiva de preço de 3,2%. O custo do forward de 70bp (€3.900) foi coberto várias vezes. Se o dólar tivesse fortalecido teria abdicado do upside, mas o propósito era certeza orçamental sobre um contrato vinculativo em euros, não especulação.

O comprador sul-africano que esperou por uma taxa melhor, e perdeu o imóvel

D., executivo de Joanesburgo, fez uma oferta aceite de €375.000 sobre um apartamento em Vilamoura em Agosto de 2025 a ZAR/EUR 19,8 — cerca de R 7,43 milhões. Convencido de que o rand fortaleceria à medida que o SARB cortasse taxas, atrasou a assinatura do CPCV em seis semanas "à espera de uma taxa melhor". O vendedor aceitou outra oferta pelo preço pedido. D. perdeu o imóvel.

Nos nove meses seguintes o rand enfraqueceu, em vez de fortalecer — ZAR/EUR moveu-se para 21,5, um movimento adverso de 8,6% exactamente na direcção que ele tinha certeza não aconteceria. Os preços do Algarve subiram 11% na mesma janela. Apartamentos equivalentes em Vilamoura transaccionavam agora a €430k–€450k. Comprar o mesmo apartamento de igual qualidade custava agora aproximadamente **R 9,45 milhões — R 2,02 milhões (~€94.000) mais** do que o negócio do qual desistiu. Nunca deixe o câmbio conduzir a decisão imobiliária. Se não pode dar-se ao luxo de perder o imóvel, assine e reserve um forward no mesmo dia.

O agregado multi-moeda: crédito em EUR, rendimento em GBP

Os B., um casal britânico no final dos quarenta, compraram uma casa de férias de €560.000 em Carvoeiro com um crédito de €392.000 à Euribor 6M + 1,25%. Ambos auferiam em libras, sem rendimento em euros. Prestação mensal em Maio de 2026: **€2.082**. Nos 18 meses anteriores o GBP/EUR transaccionou entre 1,13–1,205, oscilando a saída em libras entre £1.725 e £1.840 por mês — sem qualquer alteração no extracto português. A própria prestação subjacente em euros tinha-se movido de €1.840 para €2.210 ao longo do ciclo da Euribor, um intervalo de 20% por cima do intervalo cambial.

Acabaram por implementar uma tira mensal de forwards a 12 meses com a Smart Currency Exchange cobrindo 75% das prestações do próximo ano a ~0,35% acima do spot. Efeito: 75% do custo dos próximos doze meses tornou-se conhecido em libras no dia em que reservaram; 25% flutuava. Renovam a tira mensal a cada seis meses. Custo no ano: ~£450 — menos do que o seu antigo canal cambial bancário lhes cobrava nas mesmas prestações só em spread.

O comprador suíço HNW a usar forwards em três tranches

R., um executivo de Genebra, comprou uma moradia de €2,4 milhões em Quinta do Lago no final de 2025 com 50% de crédito e 50% de capital próprio (mantido em CHF). O seu capital próprio de €1,2M precisava de três conversões: €800k no CPCV (Dez 2025), €100k para obras (Mar 2026),

€300k na conclusão (Jun 2026). Em vez de três operações spot independentes, reservou três forwards em simultâneo com a Lumon no CPCV.

CHF/EUR à assinatura: 0,962. Taxas forward: 0,962, 0,961, 0,959 (CHF favorecido em forward devido ao diferencial de taxas). Custo total do forward vs spot: ~0,4% total, cerca de **CHF 4.800**. Entre Dezembro e Junho o franco fortaleceu ligeiramente para 0,948 — um movimento favorável de 1,5% que teria capturado em spot. Abdicou de ~CHF 18.000 de upside, mas pagou por *certeza* sobre uma obrigação de €2,4M. CHF 18k de upside abdicado sobre CHF 2,3M é um prémio de seguro de 0,8% contra um cenário negativo em que o franco tivesse enfraquecido 5%–10% (custo de CHF 100k–200k). No seu perfil de risco, o seguro estava correctamente precificado.

FAQ

Qual é a forma mais barata de enviar dinheiro para Portugal para uma compra imobiliária?

Para montantes acima de €25.000, um broker cambial especializado (Currencies Direct, Smart Currency Exchange, OFX, Halo, Lumon) ou a Wise. Os bancos custam tipicamente 2%–4% total; os canais especializados custam 0,3%–0,7%. Numa compra de €400.000, a poupança é de €6.800–€14.800.

Posso usar a Wise para uma compra imobiliária em Portugal?

Sim, para montantes até aos limites da plataforma (acima de €1 milhão para contas individuais verificadas na maioria dos corredores). A Wise é competitiva ao spot e oferece uma conta multi-moeda a manter euros, mas não oferece contratos a prazo. Para janelas de conclusão de 1–6 meses em que quer fixar uma taxa, precisa também de um broker. Muitos compradores usam ambos — Wise para sinais e fluxos operacionais, broker para o forward do saldo.

O que é um contrato a prazo e como funciona para compradores imobiliários?

Um acordo para comprar uma quantia fixa de moeda a uma taxa fixa numa data futura. Paga um depósito (5%–10%) para garantir a posição e o remanescente na entrega. Para compradores imobiliários, fixa a taxa de câmbio no dia em que assina o CPCV para os euros devidos 60–180 dias depois na escritura — removendo a variabilidade cambial da janela de conclusão. A taxa fixada é o spot ajustado pelo diferencial de taxas de juro, mais um pequeno spread do broker.

Quanto custa um contrato a prazo?

Tipicamente 0,3%–0,7% acima do spot total (spread do broker + diferencial de taxas) para GBP, USD, CHF, AUD, sem comissão explícita adicional na maioria dos brokers. Para moedas com grandes diferenciais face ao euro (ZAR, BRL, TRY) o diferencial por si só pode ser 2%–4% acima do spot para um forward a 6 meses, tornando os forwards economicamente pouco atractivos para essas moedas.

É mais seguro usar um broker ou o meu banco?

Ambos são seguros se regulados. Os brokers cambiais do Reino Unido são regulados pela FCA e devem segregar os fundos dos clientes — o seu dinheiro não está no balanço do broker em caso de falência. O risco real no canal cambial é o erro operacional (número de conta errado, data de entrega errada), não a insolvência do broker. Verifique o estatuto regulatório antes de transferir montantes de dimensão imobiliária.

Qual é a margem bancária típica numa transferência de €500.000 para Portugal?

Os bancos de retalho britânicos cobram 2%–4% total a clientes particulares — sobre €500.000 isso são €10.000–€20.000. O spread percentual aperta-se com o volume; clientes de banca privada a movimentar €5M podem ver 0,5%–1,0%. Compradores de retalho a transferir €100k–€500k quase nunca obtêm esse preço.

Como envio um sinal para Portugal rapidamente?

Para reservas e pequenos sinais de CPCV, a Wise liquida em minutos a horas. Para sinais maiores, uma operação spot no broker no próprio dia liquida em 1–2 dias úteis. Mantenha €30.000–€50.000 em flutuação numa conta portuguesa ou Wise em euros durante a compra activa, para que nenhum sinal dependa alguma vez de uma transferência internacional no próprio dia.

Preciso de uma conta bancária portuguesa antes de transferir fundos?

Estritamente não — a conta-cliente do advogado pode receber e desembolsar. Praticamente sim, porque uma conta portuguesa é necessária para utilizar um crédito habitação, pagar IMI e contratar serviços públicos. ActivoBank, Millennium BCP e Bankinter abrem contas remotamente para não residentes com NIF + passaporte + comprovativo de morada + KYC por vídeo.

E se a minha moeda local enfraquecer significativamente entre a oferta e a conclusão?

Se cobriu com um forward, nada muda. Caso contrário, o seu custo em moeda local sobe proporcionalmente ao movimento cambial. O CPCV é vinculativo em euros — não pode renegociar. Se o movimento for suficientemente grande para já não conseguir pagar o saldo, perde o sinal de 10% e perde o imóvel. Este é o resultado evitável mais caro do percurso cambial do comprador estrangeiro.

Como é que o câmbio afecta o meu imposto de Mais-Valias quando vendo?

Portugal calcula apenas em euros — não afectado. Residentes do Reino Unido, EUA, Canadá e Austrália são muito afectados: a HMRC e o IRS convertem o custo de aquisição em euros e o produto de venda em euros às taxas spot dessas respectivas datas, produzindo um ganho em moeda local que pode ser muito diferente do ganho em euros. Uma posição plana ou perdedora em euros pode produzir um ganho tributável em moeda local; uma posição ganhadora em euros pode produzir uma perda em moeda local. A Secção 988 também trata o reembolso do crédito em euros pelos EUA como um evento cambial separado. Use um especialista fiscal transfronteiriço antes da venda.

Devo abrir uma conta Wise ou usar o meu banco para a compra imobiliária?

Ambos, em papéis diferentes. Use o seu banco para o compliance de origem de fundos (o seu banco conhece-o). Use a Wise ou um broker para a conversão efectiva. Fluxo: banco → broker/Wise → conta do advogado português ou a sua conta bancária portuguesa. Combinar os três papéis no seu banco custa-lhe 2–4% desnecessariamente.

Posso evitar o risco cambial por completo?

Apenas se auferir, possuir e gastar em euros — o que a maioria dos compradores estrangeiros não fará. O objectivo realista é *gerir* o risco cambial em eventos de fluxo de caixa previsíveis. Contas multi-moeda, conversões spot bem cronometradas e forwards sobre obrigações em euros vinculativas cobrem cerca de 80% do risco cambial num ciclo típico de comprador estrangeiro. Os 20% residuais são melhor geridos mantendo um buffer em euros do que convertendo constantemente.

Conclusão

A estratégia de moeda estrangeira é o elemento financeiro menos discutido e menos gerido da compra imobiliária estrangeira típica. É a linha que não está na factura do advogado, não está na folha de cálculo do intermediário de crédito, não está no cálculo de comissão do mediador — e é, na maioria das transacções de compradores estrangeiros, maior do que qualquer um deles. Uma margem bancária de 2–4% numa transferência de €400.000 não é uma comissão; é uma transferência de riqueza do comprador para a mesa de tesouraria do banco. Um movimento cambial não gerido de 7–15% entre a oferta e a escritura é exposição não coberta a um evento de fluxo de caixa conhecido — exactamente o que os forwards existem para eliminar.

O arsenal é nada romântico: uma conta Wise, uma relação com um broker, um ou dois forwards nos momentos certos, uma conta multi-moeda para operar. Numa compra de €400.000 mais um crédito em euros, usar estas ferramentas com competência custa aproximadamente €2.500–€4.500 ao longo do ciclo completo. Não as usar custa €15.000–€40.000, e sobe acentuadamente se o câmbio se mover contra si.

O hábito mais importante: deixar de pensar em "a taxa que o banco cota" como a taxa. A taxa interbancária é a taxa. Tudo o resto é margem, e margem é negociável. Três cotações — o seu banco, a Wise e um broker — em cada transferência acima de €25.000. Forwards em cada obrigação vinculativa em euros a mais de 30 dias. Uma conta multi-moeda para tudo o que é operacional. Esse é o sistema completo.

Leitura relacionada

- **Como Obter um Crédito Habitação em Portugal Usando Rendimento Estrangeiro** — o guia complementar a este, com a negociação do spread e a mecânica do DSTI. Os argumentos de correspondência cambial para o crédito em euros estão aí.
- **Guia do Comprador Averso ao Risco** — o quadro de mitigação precificada que contextualiza o risco cambial dentro do risco total da compra.

- **Impostos e Custos da Compra de Imóveis em Portugal** — a referência canónica para IMT, IMI, AIMI, Imposto do Selo e o estado operacional da Lei 9-A/2026.
- **Quando é o Momento Certo para Comprar em Portugal** — para compradores a debater se atrasam a compra por uma razão cambial; a resposta é normalmente não.
- **Comprar Imóvel em Portugal Sem Estar no País** — para compradores a operar inteiramente remotamente, onde os saltos cambiais têm de ser coreografados com precisão com as datas do notário e do desembolso legal.

Como a 2nd Haus pode ajudar

A 2nd Haus faz **revisões pré-compra de FX e da pilha de custos** para compradores estrangeiros — independentes de qualquer banco, broker ou promotor. Modelamos a saída total em euros contra a sua moeda local e o seu calendário específico, identificamos os canais certos em cada fase, e escrevemos um memorando que o seu contabilista ou consultor fiscal pode usar directamente.

Duas formas de começar:

- **Chamada gratuita de 30 minutos** — traga a sua situação específica (preço de compra, timing da conclusão, moeda local, fonte de rendimento, intenção de crédito) e dizemos-lhe os três números que deve estar a olhar e porquê.
- **Memorando de pilha de custos FX** — memorando escrito com: decisão spot vs forward por fase, lista de brokers para a sua moeda, recomendação de cobertura para passivos correntes em euros, sinais de alerta fiscais no país de residência. 5 dias úteis.

Directo: paulovogel@2ndhaus.pt · [+351 963 639 042](https://www.whatsapp.com/business/profile/351963639042) (WhatsApp).

Fontes

Primárias e indústria

- [Wise — How to transfer money to buy property overseas](#)
- [Wise — Wise vs international bank transfers comparison](#)
- [Currencies Direct — Buying property in Portugal](#)
- [Smart Currency Exchange — Buying property in Portugal in 2026](#)
- [OFX — Currency forward contracts for individuals](#)
- [Cambridge Currencies — Forward contracts explained](#)
- [Cambridge Currencies — Buying property in Portugal from the UK — 2026 guide](#)
- [The Portugal News — How currency exchange impacts property investment returns \(16 May 2026\)](#)
- [Regency FX — Selling property in Portugal](#)
- [Good Money Guide — Best UK currency brokers 2026](#)

Fiscal

- [HMRC — Mais-Valias sobre imóveis estrangeiros \(reporte na base em libras\)](#)

- IRS Section 988 — operações em moeda não funcional (declarantes nos EUA)
- OCC — IRS mais-valias não residentes (Portugal)

Macro e taxas

- BPstat — Euribor por prazo
- BCE — taxas de refinanciamento e depósito, Maio de 2026
- Bank of England — Bank Rate, Maio de 2026
- Federal Reserve — intervalo-alvo do FOMC, Maio de 2026

*Última actualização: 15 de Maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15.
Actualizamos este guia trimestralmente — a dinâmica cambial move-se materialmente e o panorama dos brokers é competitivo o suficiente para que os preços mudem.*

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.