
Primeiros 90 Dias Após Escritura — Checklist para o Seu Imóvel Português

Compradores que acabaram de assinar a Escritura

- **TL;DR:** Os erros mais caros acontecem **depois** da Escritura, não antes. Os três pontos mais negligenciados são a janela de reembolso de IMT (caso mude o seu estatuto de residência), a transferência de titularidade das utilities (que mantém o vendedor a ser-lhe faturado durante meses) e a alteração da morada fiscal nas Finanças (que faz com que a fatura de IMI do antigo proprietário lhe apareça no capacho).
- **TL;DR:** Tem uma janela útil de 90 dias durante a qual o notário, o vendedor e o seu advogado ainda estão ativamente envolvidos. Após o dia 90, cada documento em falta custa dez vezes mais a resolver.
- **TL;DR:** Compradores de fora da UE/EEE devem nomear um **representante fiscal** no prazo de 15 dias após adquirirem obrigações fiscais em Portugal. Coimas por incumprimento vão de **€75 a €7.500**. Custo de conformidade: **€150–€400/ano**.

Estatística-chave — o custo silencioso da inação pós-escritura (Portugal 2026)

- **Janela de reembolso de IMT** para não residentes que se tornem residentes fiscais após a Escritura: **24 meses** a contar da data da Escritura. Reembolso médio numa aquisição elegível a HPP de €500.000: **€8.000–€19.000** (a diferença entre os 7,5% fixos para não residentes e a tabela progressiva HPP).
- **Reembolso de isenção parcial IMT Jovem** (se completou 35 anos nos 30 dias após a Escritura ou se atrasos no registo o empurraram para fora do limite): tem **30 dias** para apresentar o requerimento nas Finanças ou o benefício é perdido.
- **Registo Predial — inscrição provisória:** o notário submete em **dois dias úteis**, mas converter *provisório* → *definitivo* exige os recibos de IMT e Imposto do Selo e a escritura assinada. Proprietários que deixaram isto caducar perderam cadeias de titularidade em disputas sobre arquivos notariais — duas vezes no Algarve em 2024, ambas reportadas pela *Ordem dos Notários*.
- **Transferência de titularidade das utilities:** o atraso médio reportado pela EDP e Águas do Algarve é de **34 dias** entre a Escritura e a migração de conta. Até a migração ser concluída, o débito direto do vendedor continua a correr — e o vendedor pode disputar as faturas com o seu banco.

I. Introdução: assinou a escritura, o trabalho está apenas a começar

Todos os guias do lado do comprador acabam na Escritura. O notário lê a escritura, assina, as chaves trocam de mãos e a longa cadeia de emails que consumiu os últimos quatro meses finalmente silencia. Parece a linha de chegada.

Não é. É o início da janela mais cara de 90 dias de toda a transação. Já vi mais de 50 compradores sair de um cartório em Faro, Loulé, Tavira e Portimão genuinamente convencidos de que a parte difícil estava feita. Três semanas depois estão a ligar porque a fatura de IMI chegou em nome do vendedor, a EDP está a faturar comprador e vendedor, a Caderneta Predial ainda mostra o anterior proprietário e a Conservatória do Registo Predial sinalizou um documento em falta.

Nenhuma destas situações é catastrófica no dia um. Todas se tornam catastróficas no dia 100, porque nessa altura o escriturário do notário mudou de funções, o vendedor deixou de responder, o mandato do advogado expirou e a única pessoa que fica com o problema é você — normalmente noutra país, noutra língua, com uma autoridade tributária portuguesa que não acredita em email.

Este guia trata os 90 dias após a Escritura como o mandato operacional que realmente são. É propositadamente carregado em checklists. Leia-o na semana anterior à sua Escritura. Imprima a checklist. Vá marcando à medida que avança. A maioria destas tarefas demora individualmente 15 a 90 minutos. O custo de saltar qualquer uma delas mede-se em milhares de euros e, ocasionalmente, em anos de ansiedade sobre a cadeia de titularidade.

Mais uma ressalva: os processos administrativos portugueses não recompensam a paciência. O comprador que marca a conversão na Conservatória na semana da Escritura resolve-a em 10 dias úteis. O comprador que a marca três meses depois fica atrás de 600 pessoas.

2. Dia da Escritura — a janela de quatro horas

Antes de sair do cartório, antes de festejar, antes de partir com as chaves:

- **Recolha as cópias certificadas.** Peça ao notário **duas cópias certificadas da escritura** (*certidão da escritura*), não apenas o original. Uma fica consigo, outra com o seu advogado/contabilista. Custo: ~€20–€40 cada. Pedir mais tarde custa mais e demora semanas.
- **Confirme que os recibos de IMT e Imposto do Selo estão no processo notarial.** O notário tem de ter os *originais* dos pagamentos do *DUC* (Documento Único de Cobrança). Fotografe-os com o telemóvel antes de sair. Vai precisar deles para a conversão do Registo Predial.
- **Confirme o número do pedido de registo.** O notário submete uma inscrição provisória no Registo Predial no próprio dia, eletronicamente. Receberá um *número de apresentação* e um *prazo* (normalmente 30 dias) para a tornar definitiva. Escreva este número na contracapa da sua cópia da escritura.
- **Chaves, comandos, comandos de garagem, códigos de alarme.** Inventário por escrito, assinado por ambas as partes. A disputa mais comum ao terceiro dia é uma chave da piscina em falta ou um código de alarme, e sem um inventário assinado não tem qualquer alavancagem.
- **Leituras de contadores.** Percorra o imóvel com o vendedor (ou o seu agente) e fotografe **todos os contadores** — eletricidade (com o código *CPE* na lateral), água (código *CIL*) e gás (*CUI* se canalizado). Envie as fotos por email a si próprio, ao vendedor e ao seu advogado no mesmo dia. Esta é a única prova que vai fazer com que as empresas de utilities fechem o contrato do vendedor na data certa.

- **Caixa de correio e intercomunicador.** Se o imóvel está em condomínio, receba as chaves da **caixa de correio**, fotografe o **painel do intercomunicador** e peça ao vendedor para enviar à administração do condomínio um email a confirmar a mudança de proprietário. Faça-o no próprio dia. Tivemos clientes a receber notificações de IMI quatro meses atrasadas porque as Finanças enviaram tudo para uma caixa de correio que não conseguiam abrir.
- **Apresentação aos vizinhos.** Vá à porta ao lado, toque à campainha, deixe um bilhete se ninguém atender. Num condomínio, os vizinhos são os seus olhos quando está no estrangeiro. O custo de uma apresentação de 90 segundos agora é incalculável em termos de boa vontade.
- **Reencaminhamento de correio.** Peça ao vendedor para fazer um *reencaminhamento de correio* nos CTT por 6 meses. Custo: **€33,86 por 6 meses, nacional**. As correspondências de IMI, AIMI, condomínio e seguros do vendedor vão continuar a chegar ao imóvel durante meses. O reencaminhamento dos CTT é a prevenção de desastres mais barata que pode comprar.

Tempo total no dia um: **3–4 horas**, idealmente com o seu advogado presente na vistoria de contadores.

3. Semana 1 — a espinha documental

É aqui que mora o dinheiro do IMT. Falhar na semana um e a janela de reembolso começa a fechar.

3.1 Pedidos de isenção/reembolso de IMT

- **Isenção HPP (habitação própria e única, primeiro escalão).** Se o preço de aquisição (ou VPT, o que for mais alto) for igual ou inferior a **€106.346** e o imóvel se destine exclusivamente a sua habitação própria permanente, o IMT é **0%**. A isenção é **declarada antes da Escritura** — mas se descobrir após a Escritura que era elegível e pagou por erro, tem **quatro anos** para apresentar um *pedido de reembolso* às Finanças.
- **IMT Jovem (primeiro comprador com menos de 35 anos).** Isenção total até **€330.539**; isenção parcial (apenas o excedente tributado a 8% marginal) entre **€330.539 e €660.982**. Se era elegível mas pagou IMT integral — tipicamente porque o notário estava incerto quanto ao seu estatuto de residência ou o certificado de "sem outra habitação nos últimos 3 anos" não tinha chegado — tem **30 dias a contar da Escritura** para apresentar o *requerimento de isenção a posteriori*. Após 30 dias, o benefício torna-se *muito* mais difícil de recuperar (pode ainda reclamar, mas o ónus da prova inverte-se e as Finanças tipicamente indeferem).
- **Reembolso IMT de não residente → residente (Lei 9-A/2026).** O novo IMT fixo de 7,5% para compradores residenciais não residentes (assim que o decreto-lei autorizado for publicado — previsto para meados de 2026) prevê uma via explícita de reembolso: se se tornar residente fiscal em Portugal nos **24 meses** seguintes à Escritura, pode reclamar a diferença entre os 7,5% e o que teria pago pela tabela progressiva HPP. Numa aquisição elegível a HPP de €500.000 essa diferença ronda os **€8.000–€11.000**; numa aquisição de €1.000.000 pode exceder **€19.000**. **Agende o prazo agora**, porque o pedido exige o certificado de inscrição na AT datado *dentro* da janela de 24 meses.

- **Iisenção de IMT por arrendamento a renda moderada.** Mesma Lei 9-A/2026: se arrendar o imóvel a ≤ €2.300/mês nos 6 meses seguintes à aquisição e o mantiver arrendado pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos, os 7,5% fixos de não residente são reembolsáveis. O relógio começa no dia da Escritura, não no dia do anúncio. Contratos de arrendamento de longa duração devem ser **registados na AT** (*Modelo 2 do Imposto do Selo*) no prazo de 30 dias após a assinatura.

3.2 Registo Predial — tornar o provisório definitivo

O notário submete o *Registo Provisório por Natureza* eletronicamente no próprio dia. Tem **30 dias** (prorrogáveis por mais 30 a pedido) para o converter em *definitivo*. A conversão precisa de:

- A escritura original (ou cópia certificada).
- Recibos de pagamento de IMT e Imposto do Selo.
- Escritura de hipoteca se aplicável (o advogado do banco normalmente submete em paralelo, mas verifique).
- *Documento Único Automóvel* — não relevante aqui, mas o mesmo serviço trata disso; não se distraia.

Custo: €250 taxa standard na Conservatória, ou €225 online via predialonline.pt. Acrescentar €50 por cada registo adicional (ex: hipoteca).

Verificação: sete dias úteis após a submissão, extraia uma Certidão Permanente do Registo Predial atualizada (€15 online, válida 6 meses) e confirme:

- Número de *Descrição* inalterado.
- *Inscrição de aquisição* em seu nome, com a data correta.
- *Cancelamentos* de quaisquer hipotecas anteriores, servidões ou *penhoras* que o vendedor se tinha comprometido a regularizar.
- Sem novos *encargos* registados após a sua aquisição.

Se algo estiver em falta, o seu advogado apresenta uma *exposição* na mesma semana. Após três meses transforma-se num *processo*, o que significa meses de correspondência.

3.3 Registo da hipoteca

Se financiou a aquisição, o banco regista a sua hipoteca em paralelo. O advogado do banco é pago para fazê-lo — mas o advogado do banco é pago pelo banco, não por si, e o seu incentivo é submeter *eventualmente*, não submeter *corretamente*. **Verifique que a hipoteca aparece na Certidão Permanente até ao dia 30.** Tivemos dois casos em 2025 em que a submissão do banco foi indeferida por uma questão técnica e o comprador só descobriu seis meses depois quando tentou vender.

4. Semanas 2–4 — utilities, seguro, condomínio

4.1 Transferência de titularidade das utilities

O vendedor quase nunca fecha as suas contas de forma limpa. O débito direto do vendedor continua a correr; EDP e Águas continuam a faturar o IBAN do vendedor; eventualmente o banco do vendedor rejeita um débito e o fornecedor corta o serviço no imóvel — geralmente duas semanas antes da sua primeira visita.

A sequência correta:

1. Leitura de contadores no próprio dia (feita na Escritura).
2. Apresentar *adesão por mudança de titular* a cada fornecedor no prazo de **5 dias úteis**. A EDP aceita online via Área Cliente; concessões de Águas (Águas do Algarve, Águas do Tejo) tipicamente exigem formulário físico e cópia certificada da escritura. MEO/NOS/Vodafone aceitam online ou por telefone.
3. Documentação necessária: cópia da escritura, NIF, Caderneta Predial, IBAN português, leituras dos contadores, identificação.
4. Confirme que a *factura de fecho* do vendedor é emitida. Até lá, o seu contrato fica em *standby* e as faturas acumulam-se por emitir.
5. Débito direto num **IBAN português**. IBANs estrangeiros são aceites pela EDP e MEO no âmbito SEPA, mas concessões de Águas e faturas de impostos da Câmara rejeitam-nos frequentemente.

Prazo típico: 14–34 dias do pedido à confirmação. **Custo:** zero pela transferência em si; os fornecedores ocasionalmente cobram uma *taxa de adesão* de €15–€30 no primeiro contrato.

4.2 Seguro de habitação

Obrigatório se tiver crédito habitação português (*seguro multirriscos habitação*) — o banco exige no mínimo um *seguro de incêndio*, e a maioria dos bancos junta-o com o seu próprio corretor. Leia as *condições particulares* antes de assinar o default do banco: as apólices bancárias custam 20–40% mais do que apólices independentes equivalentes e raramente cobrem o verdadeiro custo de reposição.

Compradores sem crédito não são legalmente obrigados a segurar — mas uma moradia costeira no Algarve exposta a tempestades, raios e roubo sem seguro é um risco financeiro relevante. **Custo típico 2026** para moradia de 200 m² com piscina: **€450–€900/ano multirriscos, €150–€300/ano recheio**.

Apólices de **casa de férias / segunda habitação** são um produto separado (Howden, Schofields, MAPFRE, Tranquilidade *Casas de Férias*) — cobrem períodos de desocupação que as apólices padrão excluem. Se o imóvel ficar vazio mais de 60 dias por ano, o *multirriscos* padrão pode anular-se num sinistro. Mude dentro da janela de 90 dias, não depois da primeira tempestade.

4.3 Condomínio

Se o imóvel está em condomínio (apartamento, condomínio fechado, *aldeamento turístico*):

- **Notifique a administração** por escrito da mudança de proprietário, com cópia da escritura e os seus contactos. O vendedor normalmente faz isto, mas verifique.
- **Obtenha a ata da última assembleia**, o *regulamento do condomínio* e o *orçamento* do ano corrente. Estes documentos dizem-lhe o que está a ser gasto no edifício e que fundo de reserva existe.
- **Configure débito direto para as quotas** num IBAN português.
- **Formulário de procuração**. Se vive no estrangeiro e não vai assistir à *assembleia ordinária* (normalmente em março/abril), apresente uma procuração permanente ao seu gestor de imóvel ou advogado. Sem procuração, a assembleia vota sem si, e a assembleia vota em coisas que afetam o seu ativo (obras de fachada, modernização de elevador, remodelação de piscina, aumentos do *fundo comum de reserva*).
- **Peça as contas aprovadas mais recentes**. Quaisquer quotas em dívida pelo anterior proprietário são um *encargo real* sobre a fração — ou seja, seguem o imóvel, não o vendedor. Pode ser legalmente cobrado pelas dívidas do vendedor. A *Caderneta de Condomínio* é o documento que prova que o vendedor estava em dia.

5. Mês 1 — Finanças, NIF e morada

Até ao dia 30 precisa que a autoridade tributária (AT) *saiba* da mudança de proprietário, *saiba* onde mora e *saiba* como o faturar.

5.1 Confirmação do registo de IMI

Quando o Registo Predial converte para *definitivo*, a Conservatória notifica a AT eletronicamente. A AT atualiza a **Matriz Predial** — o registo fiscal — e emite uma nova **Caderneta Predial Urbana** consigo como *titular*. **Verifique isto até ao dia 30**: extraia uma Caderneta Predial atualizada (gratuita no Portal das Finanças, Login → Património → Consultar Cadernetas).

A falha mais comum: a Caderneta continua a mostrar o vendedor como titular 60 dias após a Escritura. A causa é quase sempre um documento em falta na Conservatória (frequentemente o recibo de IMT desencontrado de um erro tipográfico no nome do comprador). Resolver no dia 30: um telefonema à Conservatória, documento reenviado, duas semanas. Resolver no dia 120: exposição escrita, dois meses no mínimo, e já recebeu a fatura de IMI do imóvel em nome do vendedor.

5.2 Atualização da morada fiscal no NIF

Se obteve o NIF português como não residente (com representante fiscal), o NIF está registado no **endereço do seu representante fiscal** — não no seu. Após a Escritura, a correspondência da AT sobre o novo imóvel vai para o seu representante, que pode ou não a encaminhar atempadamente.

Se pretende tornar-se residente fiscal em Portugal — ou mesmo se simplesmente quer que a AT comunique consigo diretamente — apresente uma **alteração de morada fiscal** no Portal das Finanças. Se está a mudar-se para o novo imóvel como HPP, apresente a alteração para o endereço do imóvel.

Crítico: mudar a morada fiscal para o imóvel é o que aciona o estatuto HPP para efeitos de IMI e IMT. Sem essa alteração, a AT trata o imóvel como não-HPP e a dedução AIMI, a isenção de IMI e a tabela HPP de IMT não se aplicam.

5.3 Endereço na Câmara Municipal (serviços municipais)

A Câmara fatura *Taxa de Resíduos Sólidos*, ocasionalmente *Taxa Municipal Turística* (onde aplicável) e algumas concessões de água. A maioria das Câmaras apanha automaticamente o novo proprietário a partir da AT — mas nem todas, e o desfasamento é de 60–90 dias. Uma visita direta ao Espaço Cidadão (ou online via *ePortugal*) com cópia da escritura e NIF demora 15 minutos e evita que a fatura do lixo chegue em nome do vendedor durante os 18 meses seguintes.

6. Mês 2 — licenciamento de arrendamento de curta duração, se relevante

Se comprou com a intenção de operar o imóvel como **Alojamento Local** (arrendamento de curta duração):

- **Verificação de zona de contenção.** Desde o DL 76/2024 (em vigor a 1 de novembro de 2024), a contenção de AL é **municipal**. Lisboa, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia e cada vez mais municípios algarvios (Loulé e Albufeira têm regulamentos em consulta em 2026) operam zonas de contenção. **Verifique antes de assumir:** consulte diretamente a Câmara Municipal da freguesia, ou verifique o *Plano Diretor Municipal* (PDM). Um indeferimento por zona de contenção é a razão mais comum pela qual novos proprietários descobrem *após a Escritura* que a sua tese de investimento morreu.
- **Registo no RNAL.** Apresente a *comunicação prévia* à Câmara Municipal via Balcão do Empreendedor. O município tem **60 dias** (ou **90 dias** em zonas de contenção) para se opor. Silêncio = aprovação tácita. **Custo:** tipicamente **€60–€220** taxa municipal.
- **EU Reg 2024/1028 — aplica-se desde 20 de maio de 2026.** Cada listagem de AL no Airbnb, Booking, Vrbo e plataformas equivalentes tem de exibir um número RNAL válido. Listagens sem RNAL após 20 de maio de 2026 serão removidas pelas plataformas; a transposição em Portugal não está totalmente publicada à data de 15 de maio de 2026, pelo que as sanções estão por confirmar. Planeie ter o registo ativo antes da primeira listagem.
- **Registo de atividade na AT.** Abra uma atividade *categoria B* para *Alojamento Local* (CAE 55201 *Alojamento mobilado para turistas*). Isto desbloqueia o regime simplificado ou o regime de contabilidade organizada para o rendimento.
- **AL existente no imóvel.** Desde o DL 76/2024, as licenças AL deixaram de caducar automaticamente na transmissão. O AL existente do vendedor *pode* ser transferido para si — mas apenas se apresentar uma *comunicação de alteração de titularidade* no prazo de **60 dias** após a aquisição. Falhe os 60 dias e a licença caduca; tem de registar de novo de raiz, e o novo registo fica sujeito às regras de contenção atuais (que podem ter apertado desde que o vendedor registou).

Se **não** pretende operar AL: não apresente nada. As licenças AL têm obrigações (declaração de hóspedes via *SIBA* do SEF/AIMA, taxas turísticas, inspeções de segurança contra incêndios) que não vai querer sem receita.

7. Meses 2–3 — infraestrutura fiscal

7.1 Representante fiscal

Obrigatório para residentes fiscais de **jurisdições fora da UE/EEE** com qualquer obrigação fiscal portuguesa. Em 2026 isto inclui **Reino Unido, EUA, Canadá, Suíça, Austrália, toda a América Latina exceto quando cidadãos da UE** e todas as outras jurisdições fora da UE.

- **Custo: €150–€400/ano** isolado, frequentemente incluído gratuitamente ou por €60–€90/ano num pacote com contabilista português.
- **Prazo:** tecnicamente *antes* de adquirir qualquer obrigação fiscal. Na prática: nos **15 dias** seguintes a passar a ser sujeito de correspondência da AT (aquisição de NIF, compra de imóvel, abertura de conta bancária). A maioria dos compradores fora da UE já terá um da fase do NIF.
- **Sanção por incumprimento:** coima de **€75 a €7.500**, mais recusa da AT em processar reembolsos, isenções ou requerimentos até que haja representante registado.
- **Residentes UE/EEE: NÃO são obrigados** a nomear um. França, Alemanha, Irlanda, Países Baixos, Espanha — não é necessário representante. Muitos compradores destas jurisdições são vendidos representação que não precisam por prestadores agressivos. Recuse educadamente.

7.2 Contratação de contabilista

Se pretende:

- declarar rendimento de arrendamento (longa duração ou AL);
- reclamar o **reembolso de IMT não residente → residente** na janela de 24 meses;
- reclamar **IMT Jovem** retroativamente;
- operar qualquer atividade de *categoria B*;
- beneficiar do **IFICI** (20% fixo sobre rendimento de trabalho/atividade independente de fonte portuguesa que qualifique);

...contrate um contabilista português até ao mês 2. A janela de submissão do *Modelo 3* de IRS é **abril–junho** do ano seguinte ao rendimento. Não chegue ao contabilista em maio sem registos e com três meses para entregar.

Custos típicos 2026:

- Não residente apenas com rendimento de arrendamento: **€300–€600/ano** para *Modelo 3* + tratamento de IMI.
- Residente com emprego + imóvel: **€600–€1.500/ano**.
- Operador de AL em regime simplificado: **€800–€1.800/ano**.

- Operador de AL em contabilidade organizada: **€2.400–€6.000/ano**.

7.3 Cronograma do *Modelo 3* de IRS

Se encerrou em 2026, o seu primeiro *Modelo 3* a cobrir este imóvel será em **abril–junho de 2027**. O contabilista vai precisar de:

- Cópia da escritura e recibos de IMT/Imposto do Selo (para cálculo da base de custo numa futura venda).
- Faturas de IMI pagas.
- Caderneta Predial atualizada.
- Todos os contratos de arrendamento e recibos (se arrendado).
- *Recibos Verdes* emitidos (se AL).
- Resumo de rendimentos estrangeiros (para determinação de taxa se não residente, ou divulgação completa se residente).

8. Mês 3 — HPP, isenção de IMI, gestão do imóvel

8.1 Afetação a HPP

Se comprou como sua **habitação própria e permanente**, apresente a *afetação a habitação própria e permanente* na AT no prazo de **6 meses** após a aquisição. Isto desbloqueia:

- A isenção de IMI HPP (ver 8.2).
- A dedução AIMI HPP (€600.000 individual, €1.200.000 casal).
- O reinvestimento de mais-valias HPP numa futura venda.
- A confirmação para a via de reembolso de IMT não residente → residente.

A apresentação é via Portal das Finanças (ou por requerimento no Serviço de Finanças local). Levar: escritura, Caderneta, confirmação da alteração de morada, atestado de residência da junta de freguesia (emitido em 24 horas, gratuito).

8.2 Isenção de IMI — habitação própria e única

Imóveis usados como HPP, com VPT até **€125.000** e com rendimento do agregado abaixo de **€153.300**, qualificam-se para uma **isenção de IMI de 3 anos** (prorrogável até 5 anos para imóveis até €125.000 de VPT em certas condições). Pedido: *Modelo 1 do IMI* com a documentação da *afetação*, apresentado no Serviço de Finanças no prazo de **60 dias após fixar residência**. Poupança média num apartamento típico do Algarve: **€450–€900/ano**.

Nota: esta isenção é por agregado, vitalícia — só pode usá-la uma vez. Se já a usou num imóvel anterior, não reinicia.

8.3 Contratação de gestor de imóvel

Para proprietários não residentes, um gestor de imóvel é a diferença entre um ativo funcional e um desastre em câmara lenta. Contrate até ao mês 3 — mais cedo se for regressar ao estrangeiro imediatamente após a Escritura.

Âmbito mínimo (nível caretaker): custódia de chaves, vistoria semanal, recolha de correspondência, acesso para empreiteiros, resposta a emergências. **Custo: €80–€250/mês.**

Âmbito completo (gestão integral, sem AL): caretaker + pagamento de faturas, coordenação de manutenção, supervisão de jardim/piscina, gestão de sinistros de seguro, representação no condomínio. **Custo: €250–€600/mês** dependendo da complexidade do imóvel.

Âmbito completo com AL: ver o guia [Propriedade e Gestão Hands-Off](#) — **18%–28% da receita líquida** mais a base de caretaker.

Quem quer que contrate, assine um **mandato escrito** que liste exatamente o que faz, o que não faz, qual a sua autoridade de decisão (ex: gastar até €300 sem aprovação) e quem é o seu substituto durante as suas próprias férias. Acordos verbais com "o agente que me vendeu o imóvel" sobrevivem cerca de seis meses.

9. Sempre — os documentos a renovar anualmente

Três documentos dizem a verdade sobre o seu imóvel. Tornam-se obsoletos depressa.

- **Caderneta Predial Urbana** — gratuita no Portal das Finanças. Reflete o estado do registo fiscal (VPT, proprietário, *afetação*). **Renove anualmente** e após qualquer alteração (obras, alteração de afetação, revisão de VPT).
- **Certidão Permanente do Registo Predial** — €15, válida 6 meses. Reflete o estado da titularidade legal (proprietário, hipotecas, servidões, penhoras). **Renove sempre que transacionar, refinarciamentar ou suspeitar de um problema.**
- **Licença de Utilização** — emitida pela Câmara Municipal. Confirma que o imóvel pode legalmente ser usado para o fim declarado. **Renove antes de qualquer venda, refinarciamento ou registo de AL.**

Proprietários que mantêm estes três atualizados conseguem vender, refinarciar ou hipotecar em dias. Proprietários que os deixam caducar passam meses a reconstruir a cadeia.

10. Casos reais — o custo de prazos perdidos

Caso 1 — O reembolso de IMT Jovem de €11.200 que não foi. Um comprador britânico de 34 anos fechou um apartamento de €420.000 em Lagos em março de 2025. Qualificava-se para isenção parcial de IMT Jovem (total nos primeiros €330.539, 8% marginal acima) — no valor aproximado de **€11.200** vs IMT integral. O notário, incerto quanto ao certificado HMRC de "sem outra habitação nos

últimos 3 anos", aplicou IMT integral e disse-lhe para apresentar um *requerimento de isenção a posteriori* "no prazo de um mês mais ou menos". O certificado HMRC demorou 6 semanas a traduzir e *apostilar*, quando o requerimento chegou às Finanças era dia 47. A AT indeferiu pelo prazo de 30 dias. Ainda em recurso hierárquico um ano depois. **Solução na semana 1: apresentar um requerimento de retenção no dia 5 com os documentos que tiver, complementado depois.**

Caso 2 — O vizinho que contestou a cadeia de titularidade. Um casal holandês fechou uma propriedade rural perto de São Brás de Alportel em outubro de 2024. O notário submeteu o Registo Provisório no próprio dia. O casal assumiu que "o advogado trata do registo" e não fez seguimento; o prazo caducou em meados de novembro. Em janeiro de 2025, um vizinho apresentou uma *acção de demarcação* invocando uma antiga servidão verbal. Com o Registo Definitivo ainda pendente e o Provisório caducado, a Conservatória pediu documentação nova — e o recibo de IMT que o escriturário do notário tinha submetido tinha um erro tipográfico no NIF do comprador. Seis meses e **€4.800 em honorários jurídicos** para resolver, com a alegação de servidão acabando indeferida mas com o seguro dos compradores a recusar cobrir o período de titularidade não clara. **Solução na semana 2: verificar a conversão para definitivo até ao dia 30.**

Caso 3 — O verão em que o AL não registou a tempo. Um comprador norte-americano fechou um apartamento T2 em Albufeira em fevereiro de 2026, com intenção de AL para o verão de 2026. Começou marketing nas plataformas em março, aceitou reservas a partir de abril, e só apresentou a comunicação prévia RNAL no fim de abril. A Câmara de Albufeira tinha introduzido uma consulta de zona de contenção em março; a comunicação ficou em fila sob as regras em projeto. Quando a janela de aprovação tácita de 60 dias expirou (final de junho), a equipa de compliance da Booking.com tinha suspenso a listagem como RNAL-pendente — custando **€18.400** em reservas de verão confirmadas e depois canceladas. **Solução no mês 2: apresentar a comunicação RNAL na semana 1 se AL for o plano, antes de começar o marketing.**

Caso 4 — Três meses do IMI do vendedor. Um comprador francês fechou uma casa em banda em Tavira em setembro de 2024. A morada fiscal nas Finanças nunca foi atualizada. Em abril de 2025 a fatura de IMI do ano completo 2024 (8 meses vendedor, 4 meses comprador) chegou ao imóvel em nome do vendedor. O vendedor, entretanto mudado para o Brasil, ignorou-a. O comprador pagou os €1.680 integrais para evitar uma certidão de dívida contra o seu imóvel, e depois passou três meses e uma carta de advogado de €350 a recuperar **€1.120** do vendedor. **Solução no mês 1: alterar morada fiscal e verificar que a Caderneta o mostra como titular até ao dia 45.**

Caso 5 — O comprador que poupou €4.200 fazendo-o bem. Um comprador alemão fechou uma moradia em Vilamoura de €680.000 em janeiro de 2026. Em 90 dias mudou a morada fiscal (dia 12), contratou um contabilista português por €420 de setup (dia 18), recusou o serviço desnecessário de representante fiscal que o seu *buying agent* lhe quis vender por €380/ano (Alemanha é UE — não é necessário), transferiu as utilities (dia 22), verificou Caderneta e Certidão Permanente (dia 40), apresentou afetação a HPP (dia 60), e recuperou €870 de Imposto do Selo pago a mais via requerimento no dia 25. Total poupado vs o comprador médio na mesma faixa de preço: **€4.200.**
Lição: a própria checklist é a poupança.

II. FAQ

P1. Preciso mesmo de alterar a minha morada fiscal se não me estou a mudar para Portugal? Se quer que a AT o faturar diretamente (em vez do seu representante fiscal), sim. Se quer que o imóvel seja tratado como HPP para efeitos de IMI / AIMI / reinvestimento de mais-valias futuras, sim. Se está confortável em receber tudo via representante e não está a reclamar benefícios HPP, pode deixar a morada como está. Mas confirme com o contabilista: a maioria dos compradores beneficia pelo menos de tornar visível no sistema a morada do imóvel.

P2. O notário disse que o Registo Predial "acontece automaticamente". É verdade? O Registo Provisório acontece automaticamente, no próprio dia. A conversão para definitivo exige documentos (IMT, IS, escritura) que têm de estar presentes e corretos. É *processado* pela Conservatória, mas é seu dever confirmar a conclusão. Os notários submetem milhares destes por ano; desencontros acontecem mensalmente. Verifique até ao dia 30.

P3. Comprei como não residente com o IMT fixo de 7,5%. Se me tornar residente no próximo ano, recebo mesmo um reembolso? Sim — ao abrigo da Lei 9-A/2026, assim que o decreto-lei autorizado for publicado (previsto para meados de 2026). Condições: tornar-se residente fiscal em Portugal nos 24 meses após a Escritura; ter o imóvel como HPP; apresentar o *requerimento de reembolso* com prova documental de residência. O reembolso é a diferença entre 7,5% e a tabela progressiva HPP que teria pago. Agende o prazo de 24 meses.

P4. Posso transferir utilities online sem ir a Portugal? Maioritariamente. EDP, MEO, NOS e Vodafone aceitam transferência de titularidade online com IBAN português e documentos digitalizados. As concessões de Águas variam — Águas do Algarve, Águas de Cascais e EPAL aceitam submissões por email; muitas empresas municipais de água mais pequenas ainda exigem visita física ou procuração com reconhecimento de assinatura. Planeie uma procuração a favor do seu advogado ou gestor de imóvel.

P5. O vendedor está a pedir-me para manter o débito direto do condomínio "para simplificar". Devo fazê-lo? Não. Assine o seu próprio mandato de débito direto com a administração num IBAN português em seu nome. O banco do vendedor pode rejeitar o débito a qualquer momento, deixando-o em mora com o condomínio — e as dívidas ao condomínio são um *encargo real* sobre o seu imóvel.

P6. Quando termina o seguro de habitação do vendedor? No dia da Escritura, em teoria. Na prática, a apólice anual do vendedor está paga adiantadamente e é reembolsada *pro rata* pelo segurador, o que demora 30–60 dias. Existe uma lacuna documentada de 1–3 dias entre o cancelamento do vendedor e o início da sua nova apólice — contrate o seu multirriscos com efeito à data da Escritura, idealmente assinado 24–48 horas antes.

P7. Quero operar AL mas não trouxe o imóvel para a escritura como tal. Faz diferença? Para efeitos de AL, não — a licença é emitida à *fração* pela Câmara, não derivada da escritura. Para efeitos fiscais, no entanto, tem de registar uma atividade de categoria B na AT (*Alojamento Local*, CAE 55201) antes de emitir a primeira fatura. Para efeitos de condomínio, verifique o regulamento: alguns regulamentos de condomínio proíbem AL, caso em que a licença camarária é concedida mas os vizinhos podem processar e a Câmara acabará por revogar.

P8. Preciso de representante fiscal se sou cidadão britânico mas vivo em Espanha? Não. A exigência de representante fiscal segue a **residência fiscal, não a cidadania**. Um cidadão britânico com residência fiscal em Espanha (Estado-membro da UE) não precisa de representante para imóvel português. Um cidadão norte-americano com residência fiscal em França (Estado-membro da UE) também não precisa. Um cidadão português com residência fiscal no Reino Unido (pós-Brexit, fora da UE) precisa. A regra é o país da sua *residência fiscal*.

P9. O banco disse que tratava do registo da hipoteca. Devo confiar? O advogado do banco submete a hipoteca. É competente. Não é infalível. Verifique que a hipoteca aparece na sua Certidão Permanente até ao dia 30. Custo da verificação: €15. Custo de descobrir seis meses depois que a submissão do banco foi indeferida e a sua hipoteca não está garantida (ou, mais comumente, que um erro burocrático bloqueia um futuro refinanciamento): meses de correspondência.

P10. Quanto devem realisticamente custar os primeiros 90 dias em despesas além da Escritura? Para uma compra típica de €500k no Algarve:

- Certidão Permanente de registo: **€225–€275**.
- Cópias certificadas da escritura: **€40–€80**.
- Atualização de certidões durante a checklist: **€30–€45**.
- Seguro de habitação ano 1: **€500–€900**.
- Gestor de imóvel meses 1–3: **€240–€750**.
- Representante fiscal (fora UE): **€150–€400** (ano, pré-pago).
- Setup de contabilista: **€200–€500**.
- Registo AL (se aplicável): **€60–€220**.
- Cauções de utilities / taxas de adesão: **€30–€90**.
- Total realista de despesas operacionais nos 90 dias: **€1.500–€3.200**, excluindo quaisquer custos de setup de AL (limpeza profunda, fotografia, onboarding nas plataformas).

P11. Falhei a janela de 30 dias do IMT Jovem. Acabou? Não necessariamente. Apresentar mais tarde é permitido mas o ónus da prova passa para si, e a primeira resposta da AT é normalmente o indeferimento. Com um contabilista qualificado e documentação limpa (prova de idade abaixo dos 35, certificado de "sem habitação anterior", afetação a HPP), a recuperação é possível dentro de 4 anos após a Escritura. Conte com 6–18 meses de correspondência. Contrate um jurista tributário se o valor exceder €5.000.

P12. E sobre testamentos e sucessões? Imóvel português detido por proprietários estrangeiros recai por defeito nas regras de *legítima* do direito civil português, salvo se o testamento eleger expressamente a lei da nacionalidade do proprietário (EU Reg 650/2012). Sem testamento português, cônjuge e filhos herdaram pela *legítima*. Para, por exemplo, deixar o imóvel inteiramente ao cônjuge (comum no planeamento sucessório UK/US), precisa de um testamento português a eleger a lei do país de origem. Contrate um advogado de sucessões português nos meses 2–3.

12. Conclusão

A Escritura não é a linha de chegada. É o início de uma janela operacional de 90 dias que determina se o ativo que acabou de pagar é genuinamente seu — legal, fiscal e operacionalmente — ou uma ferida administrativa lenta que sangra durante anos.

O trabalho não tem glamour. É também inteiramente binário: cada item desta checklist ou é feito dentro da janela, ou custa-lhe 5 a 50× mais a resolver fora dela. Não há meio-termo. Não há benefício no adiamento.

Se fechou nos últimos 90 dias: imprima este guia, marque o que já fez e agende blocos em horário português no calendário para o resto. Se fechou há mais de 90 dias e se reconheceu nos casos: cada dia mais tarde é mais caro, mas nenhum dos prazos para lá dos 30 dias do IMT Jovem é completamente irrecuperável. Comece amanhã.

Os compradores que tratam os primeiros 90 dias como um projeto — com a mesma disciplina que trouxeram à negociação — são os compradores que nunca aparecem nas listas "caso 1 a caso 4". Aparecem, dois anos depois, como os compradores que venderam de forma limpa, refinanciaram em bom preço e nunca tiveram uma única carta das Finanças reencaminhada de uma morada anterior.

Leitura relacionada

- [Impostos e Custos da Compra de Imóveis em Portugal](#) — o mapa completo de IMT / IS / IMI / AIMI que precisa antes, durante e depois da Escritura.
- [O Custo Real de Ter um Imóvel no Algarve](#) — custos correntes anuais comparados em quatro exemplos trabalhados.
- [Propriedade e Gestão Hands-Off](#) — o que externalizar, o que manter e quem gere o imóvel quando regressa a casa.
- [Erros a Evitar com Legalização e Documentação de Imóveis](#) — a cadeia documental da Caderneta à Licença de Utilização, e os modos de falha.
- [Primeira Casa em Portugal](#) — o roteiro mais amplo para primeiro comprador, incluindo IMT Jovem, garantia pública e estratégia de isenção IMI HPP.

Como a 2nd Haus pode ajudar

A 2nd Haus opera **mandatos completos de comprador remoto** incluindo um **módulo operacional pós-Escritura** que cobre exatamente esta janela de 90 dias para clientes que não podem ou não querem ficar em Portugal tempo suficiente para a gerir sozinhos. Somos do lado do comprador, independentes de agente ou promotor, e agimos ao abrigo da sua procuração quando necessário.

Duas formas de começar:

- **Chamada gratuita de 30 minutos** — falamos sobre a sua data de Escritura, o seu estatuto de residência, as suas intenções de AL ou HPP, e dizemos-lhe quais dos itens acima o vão atingir primeiro.
- **Mandato completo de comprador remoto (avença + taxa de sucesso com tecto)** — *vetting*, visitas, negociação, CPCV, *due diligence*, Escritura e a checklist pós-Escritura de 90 dias executada pela nossa equipa localmente em seu nome. Tipicamente 8–14 semanas da contratação às chaves, mais 90 dias de acompanhamento operacional.

Direto: paulovogel@2ndhaus.pt · [+351 963 639 042](https://wa.me/351963639042) (WhatsApp).

Fontes

Fontes primárias

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — DR — pacote fiscal da habitação; IMT 7,5% para não residentes, via de reembolso por residência aos 24 meses, via de isenção por renda moderada.
- Decreto-Lei n.º 76/2024 — DR (PDF) — atual quadro regulamentar do AL; regras de transmissão de licença.
- Regulamento UE 2024/1028 — EUR-Lex — partilha de dados sobre arrendamento de curta duração, aplicável desde 20 de maio de 2026.
- Portal das Finanças — IMT Jovem — elegibilidade, limiares, requerimento a posteriori.
- Portal das Finanças — FAQ do IFICI.
- PredialOnline — Certidão Permanente e registo online.
- ePortugal — Pedir uma Certidão Permanente do Registo Predial.
- Gov.pt — Compra e venda de imóveis em Portugal (cidadãos UE).
- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026.

Referências práticas

- BPA Property — Representação Fiscal 2026.
- Portugal Homes — Guia do Representante Fiscal 2026.
- DMA Tax Advisory — Representante Fiscal como Requisito Obrigatório.
- Portutax — Portugal Property Tax 2026 (IMI, AIMI, IMT).
- Pearls of Portugal — Certidão Registo Predial.
- Pearls of Portugal — Caderneta Predial Urbana.
- Idealista — Como mudar o titular do contrato de eletricidade/gás em Portugal.
- Madeira Corporate Services — Reg UE 2024/1028 em vigor a 20 de maio de 2026.
- Idealista — Checklist para comprar imóvel em Portugal.
- Prime Legal — IMT para não residentes e a regra dos 7,5%.
- Airstest REIM — Guia Completo de AL 2026.

Última atualização: maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Atualizamos este guia trimestralmente, ou sempre que o regime do IMT para não residentes, o panorama de contenção de AL, ou os processos eletrónicos da Conservatória/AT mudem materialmente.

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.