

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

COMEÇAR

VERIFIED 2026-05

Primeira Casa em Portugal

Compradores estrangeiros de primeira casa em Portugal

TL;DR

- A narrativa do "mercado amigo dos estrangeiros" é um resíduo de marketing. Em 2026, um não residente paga aproximadamente o dobro do imposto de entrada de um português que compra primeira casa para o mesmo imóvel — e a diferença vai alargar quando a Lei 9-A/2026 entrar em vigor operacional.
- O custo real total de entrada para um comprador não residente em primeira aquisição, em 2026, situa-se entre **9–13% do preço**, não os 7–8% anunciados. Numa compra de €500.000 isso representa uma diferença de €10.000 a €25.000, quase toda evitável com planeamento.
- O IMT plano de 7,5% para não residentes está em lei (Lei 9-A/2026, 6 de março), o decreto foi promulgado a 12 de maio de 2026, mas **ainda não está operacional**. Que regime se aplica depende da data em que a sua *Escritura* for assinada.

Indicador-chave 2026: Os compradores estrangeiros representaram 27,6% das casas vendidas em Portugal em 2025 — a quota mais baixa em quatro anos, em queda desde o pico de 31% em 2023. A frase "um em cada três compradores é estrangeiro" já está desactualizada há duas iterações. (Fonte: INE, 24 de março de 2026.)

Introdução: O Equívoco Que Este Guia Substitui

Quase todos os guias em inglês escritos para o comprador estrangeiro em primeira aquisição em Portugal começam da mesma forma. Sol, advogados que falam inglês, ausência de restrições à propriedade, registo digital, estabilidade da UE. Tudo tecnicamente verdadeiro. Nada disso tem qualquer impacto sobre se vai pagar €20.000 a mais, assinar um contrato sobre um imóvel com uma ampliação não autorizada, ou descobrir na mesa da *Escritura* que a sua factura de IMT é €15.000 superior ao que a sua folha de cálculo dizia.

O enquadramento "mercado amigável" é a ideia mais cara do género. Produz um comprador que chega descontraído, confia no agente do anunciante, aceita o "advogado de confiança" do agente, e orça impostos que já não se aplicam. É também o enquadramento que todo o ecossistema transaccional em Portugal — agentes imobiliários, representantes de promotores, consultores de relocação, serviços de "revisão jurídica gratuita" — tem razões estruturais para manter vivo. São pagos quando o senhor assina.

Este guia segue a linha oposta. **Como comprador estrangeiro em primeira aquisição em 2026, está a operar num mercado reprecificado para residentes, com excepções que funcionam para si apenas se as planear, e numa infra-estrutura transaccional construída em torno dos vendedores.** O trabalho não é aprender como é Portugal; é aprender onde o dinheiro escorre e quais as duas ou três decisões que toma nos primeiros noventa dias que determinam se paga 9% acima do preço anunciado ou 13%.

O público-alvo deste guia é o comprador na faixa **€250.000–€750.000** à procura de primeira casa em Portugal — tipicamente do Reino Unido, França, Alemanha, Países Baixos, Estados Unidos ou Brasil — a olhar para Lisboa, Porto, Algarve, Costa de Prata ou Alentejo costeiro. Pode estar a relocar-se, a dividir o tempo entre países, a antecipar a reforma, ou a comprar uma base de longo prazo. O guia

não é para puros investidores (ver *invest-in-the-algarve*), compradores que recorrem a estruturas societárias (*buying-as-individual-vs-through-a-company*), nem para compradores ainda indecisos sobre se devem comprar de todo (*when-buying-does-not-make-sense*) — leia este último primeiro se a resposta ainda estiver genuinamente em aberto.

O que se segue: os números de 2026, o conjunto documental que apanha fraudes, a pilha real de custos, a realidade do financiamento para um candidato não residente, e os três erros que explicam a maior parte das perdas dos compradores estrangeiros.

I. O Mercado em 2026 — O Que Dizem os Números

Indicador	Valor	Período	Fonte
Mediana nacional de venda	€2.076/m ²	Ano completo 2025	INE, abril 2026
Mediana Q4 2025	€2.198/m ²	Q4 2025	INE
Mediana Grande Lisboa	€3.439/m ²	2025	INE
Mediana Algarve	€3.139/m ²	2025	INE
Mediana Área Metropolitana do Porto	€2.305/m ²	2025	INE
Lisboa cidade, comprador domiciliado em Portugal	€4.813/m ²	2025	INE
Lisboa cidade, comprador domiciliado no estrangeiro	€6.026/m ²	2025	INE
Quota estrangeira nas transacções	27,6%	2025	INE, março 2026
Índice de preços pedidos YoY	+10,8%	maio 2026	idealista
Euribor 6M (índice dominante em crédito)	2,548%	13 maio 2026	EMMI / BPstat

Três pontos a destacar:

A frase "um em cada três compradores é estrangeiro" está errada. A quota estrangeira atingiu o pico de 31% em 2023 e caiu durante três anos consecutivos até aos 27,6%. A maior parte da cobertura em inglês ainda não reparou.

Os estrangeiros pagam um prémio de 25% por metro quadrado na capital. A repartição do INE para Lisboa cidade mostra compradores domiciliados no estrangeiro a €6.026/m² versus €4.813/m² para compradores domiciliados em Portugal sobre a mesma estatística. Parte é composição (os estrangeiros concentram-se nas freguesias prime). Parte é informacional — os estrangeiros oferecem mais perto do valor pedido, aceitam a avaliação do agente do anunciante e raramente desistem. A segunda parte é corrigível.

A via imobiliária do Golden Visa fechou em outubro de 2023 e os preços não caíram.

Desapareceram €700M–€900M de procura anual da extremidade superior de Lisboa e do Algarve, e o vazio foi preenchido por compradores UE (sem necessidade de visto), compradores americanos de estilo de vida (frequentemente a dinheiro), e por um mercado doméstico que finalmente passou a poder licitar sem um suporte permanente de investimento estrangeiro por baixo. Quem tem planeado uma correcção dos preços portugueses tem estado errado todos os anos desde então.

2. O Processo de Compra — Dez Passos, Calendário Real

Uma transacção financiada de não residente leva 10–14 semanas entre proposta aceite e entrega das chaves. A dinheiro comprime-se para 4–6. Em planta estende-se a 18–36 meses e a um conjunto separado de riscos (solvência do promotor, *seguro caução* sobre sinais, garantias de conclusão) que este guia não aborda.

Passo	O que é	Tempo realista
1. NIF	Número de contribuinte português; compradores extra-UE nomeiam representante fiscal nesta fase	1–4 semanas
2. Conta bancária	Necessária para pagar IMT e o restante na escritura	1–3 semanas
3. Visitas + shortlist	Mínimo duas deslocações; mercado actual comprime para 4–8 semanas	4–8 semanas
4. Proposta	Escrita, com prazo, sinal de reserva reembolsável de €2k–€5k	1 semana
5. Due diligence	Advogado obtém Caderneta, Certidão, Licença de Utilização, certificado energético, actas de condomínio, estatuto AL	2–4 semanas
6. CPCV	Contrato-promessa; <i>sinal</i> (10–20%) pago; cláusula de financiamento se houver crédito	1 dia para assinar, após diligência
7. Aprovação do crédito	Oferta formal do banco	4–8 semanas (em paralelo com 4–6)
8. IMT e Imposto do Selo	Nas Finanças, 24–72h antes da escritura; levar prova ao notário	1 semana
9. <i>Escritura</i>	Escritura no notário ou <i>Casa Pronta</i> ; restante pago	1 dia
10. Registo e actualização do IMI	Actualização no Registo Predial; alteração da matriz IMI	2–4 semanas

O estrangeamento, todas as vezes, é o passo 5. O agente vai empurrá-lo para o passo 6 antes do 5 estar honestamente concluído. **Agente a posição: 21–30 dias entre aceitação da proposta e**

CPCV é a janela mínima para uma diligência verdadeira. Mais apertado do que isso é o calendário do vendedor, não o seu.

3. Documentação — O Que o Seu Advogado Tem de Ver

Documento	Emitido por	Porque importa
Caderneta Predial	Finanças	Descrição fiscal, VPT, titular inscrito — tem de coincidir com a Certidão
Certidão Permanente do Registo Predial	Conservatória	Descrição jurídica, encargos, hipotecas, servidões, cadeia de titularidade
Licença de Utilização	Câmara Municipal	O imóvel é legalmente habitável — muitas construções rurais não têm
Certificado Energético	Perito registado na ADENE	Classe A+ a F; obrigatório; válido 10 anos
Ficha Técnica de Habitação	Câmara	Especificações técnicas para construções concluídas depois de 30 de março de 2004
Actas de condomínio (3 anos)	Administração de condomínio	Derramas, litígios, dívidas
Registo AL (se aplicável)	RNAL / Turismo de Portugal	Transmissibilidade e contenção municipal
Certidão de não dívida (vendedor)	Finanças	Vendedor não tem dívidas de IMI/IMT
Certidão de dívidas de condomínio	Administração	Inexistência de <i>quotas</i> em atraso
Extracto do PDM	Câmara	O que pode/não pode ser construído — crítico para rústicos e ruínas

Um vendedor que não consiga produzir os itens 1–5 em 14 dias está desorganizado ou a esconder alguma coisa. Ambos levam à mesma resposta: renegociar o calendário ou desistir. O custo de desistir nesta fase é o sinal de reserva (€2k–€5k) e a taxa do perito. O custo de prosseguir é em aberto.

4. Custos e Impostos — A Pilha Real

Os custos totais de transacção para um comprador estrangeiro não residente em primeira aquisição em 2026 situam-se em **9–13% do preço**, dependendo de o regime plano de 7,5% de IMT estar

operacional na data da sua *Escritura*. O valor de 7–8% que ainda aparece na maioria dos guias estrangeiros reflecte a tabela progressiva pré-2026 e há meses que deixou de ser actual.

4.1 IMT — Imposto Municipal sobre as Transmissões

Imposto de transmissão, pago pelo comprador sobre o maior entre o preço declarado e o VPT. Escalões indexados +2% para 2026 (Ofício Circulado AT n.º 40129/2026).

Residentes, habitação própria e permanente (HPP), continente:

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

Residentes, não-HPP (habitação secundária), continente: mesma estrutura, sem isenção do primeiro escalão, parcelas a abater ligeiramente diferentes. Os escalões superiores são 6% plano (€633.931–€1.150.853) e 7,5% plano acima de €1.150.853.

A **isenção HPP no primeiro escalão é €106.346** para 2026 (contra €104.261 em 2025). Vários guias concorrentes ainda citam o valor antigo.

4.2 O IMT plano de 7,5% para não residentes — o que a imprensa baralhou

Estado (15 de maio de 2026): aprovado como Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março. O *decreto-lei autorizado* complementar com regras operacionais foi **promulgado a 12 de maio de 2026** e deve ser publicado em *Diário da República* até **2 de setembro de 2026**. Até à publicação em DR, **o regime plano de 7,5% não está operacional** — escrituras assinadas hoje ainda aplicam a tabela progressiva em vigor.

Quando operacional, o regime impõe **um IMT plano de 7,5% sobre qualquer aquisição, por não residente, de imóvel urbano habitacional, independentemente do preço**, com cinco excepções:

1. O comprador já é residente fiscal em Portugal à data da aquisição.
2. O comprador torna-se residente fiscal em Portugal no prazo de **2 anos** após a aquisição (reembolso de IMT mediante requerimento).
3. O comprador é emigrante português que adquire habitação em Portugal (definição operacional pendente do DL).

4. O imóvel é arrendado em "renda moderada" (\leq €2.300/mês) no prazo de **6 meses** após a aquisição, por pelo menos **36 meses** nos primeiros 5 anos.
5. Comprador em serviço oficial do Estado português no estrangeiro.

Duas consequências operacionais:

- Se conseguir comprometer-se de forma credível a tornar-se residente fiscal em 24 meses, pode assinar agora sob qualquer dos regimes e pedir reembolso depois. O *roll-over* HPP e os escalões de habitação própria aplicam-se na entrada ou no reembolso.
- Se está a comprar puramente como segunda habitação de não residente, a diferença entre assinar em julho de 2026 (DL provavelmente publicado) e junho de 2026 (ainda em tabela antiga) é material. Acompanhe a data de publicação em DR e ajuste a *Escritura* em conformidade.

A marca "Construir Portugal" que possa ter visto na imprensa é o rótulo político do pacote governamental de setembro de 2025; o instrumento jurídico é a Lei 9-A/2026. O enquadramento popular de que a lei "introduz" os 7,5% também está errado — os 7,5% já existiam como taxa marginal HPP máxima acima de €1.150.853. O que a lei faz é aplicá-los de forma *plana*, a *todas* as aquisições de não residentes, com as exceções acima.

4.3 Exemplos calculados (continente, após publicação do DL)

Cenário	Preço	IMT	Imposto do Selo (0,8%)	Notário + Registo	Advogado (~1,2%+IVA)	Entrada total
Residente, HPP	€300.000	€9.541	€2.400	€1.200	€4.428	~€17.569 (5,9%)
Residente, secundária	€300.000	€13.800	€2.400	€1.200	€4.428	~€21.828 (7,3%)
Não residente, plano 7,5%	€300.000	€22.500	€2.400	€1.200	€4.428	~€30.528 (10,2%)
Não residente, plano 7,5%	€500.000	€37.500	€4.000	€1.500	€7.380	~€50.380 (10,1%)
Não residente, plano 7,5%	€750.000	€56.250	€6.000	€1.500	€11.070	~€74.820 (10,0%)
Não residente, transitório (tabela antiga, €750k secundária)	€750.000	~€48.750	€6.000	€1.500	€11.070	~€67.320 (9,0%)

O 7,5% plano acrescenta cerca de €7.500 numa compra de €750k face à tabela superior pré-existente, mais de €13.000 numa compra de €500k, e €8.700 numa segunda casa de €300k. Material em todos os patamares de preço que este guia cobre.

4.4 IMT Jovem — comprador HPP em primeira aquisição com menos de 35 anos

Isenção total de IMT e Imposto do Selo até **€330.539**. Isenção parcial de €330.539 a **€660.982**: apenas a parte acima de €330.539 é tributada à taxa marginal HPP de 8%. Acima de €660.982 o benefício extingue-se totalmente. Elegibilidade: comprador ≤35; primeira aquisição de HPP; não foi titular de outra habitação nos 3 anos anteriores; não é dependente fiscal no ano da aquisição. Também isenta os emolumentos do registo na primeira aquisição e a respectiva hipoteca.

Os tectos de **€405.073 / €810.028** que pode ver em guias concorrentes estão **errados** — esses valores são um rascunho desactualizado ou uma confusão de actualização inflacionária. O Portal das Finanças e a Lei 9-A/2026 confirmam €330.539 / €660.982.

4.5 Outros custos de entrada

- **Imposto do Selo:** 0,8% sobre o preço; 0,6% sobre o capital do crédito (empréstimos a 5+ anos).
- **Notário, escritura, registo:** €700–€1.500 em *Casa Pronta*, €1.000–€1.800 em notário privado.
- **Advogado:** 1–1,5% do preço + IVA 23%, mínimo €2.500–€3.500.
- **Avaliação bancária:** €250–€450.
- **Tradutor ajuramentado (escritura):** €150–€350 se o português for fraco.
- **Representação fiscal (extra-UE):** €150–€400/ano de forma contínua.

4.6 Custos recorrentes (anuais)

- **IMI:** 0,3%–0,45% do VPT (urbano); 0,8% (rústico). Lisboa 0,3%, Porto 0,324%; municípios do Algarve variam por câmara.
- **AIMI:** começa acima de €600.000 de VPT individual (€1,2M conjunto). Escalões 0,7% / 1,0% / 1,5%. A maioria dos compradores de primeira casa na faixa €250k–€750k nunca acciona AIMI sobre um único imóvel.
- **Condomínio:** €40–€300/mês típico em apartamento; €100–€700/mês em comunidades com piscina/resort.
- **Seguro multirriscos:** €150–€400/ano apartamento típico, mais para moradias.

5. Financiamento — A Realidade do Não Residente

Sim, um não residente consegue obter crédito hipotecário em Portugal. Não, as condições não são as dos residentes, e não, a taxa anunciada não é a que vai pagar.

5.1 Condições típicas em 2026

Parâmetro	Residente	Não residente
LTV máximo	90% (HPP) / 80% (secundária)	60–75% (prática de mercado; não há tecto legal)
Prazo máximo	40 anos (limite de idade tipicamente 75 no final)	30 anos
Spread sobre Euribor	0,5–1,2 pp	1,0–1,5 pp
Tecto DSTI	50% (macroprudencial BdP)	bancos aplicam tipicamente 30–35%
Teste de stress BdP	Índice + 3 pp	Índice + 3 pp (em revisão para subir em 2026)

Fixings Euribor — 13 de maio de 2026 (EMMI / BPstat):

- **3M: 2,283%**
- **6M: 2,548%** — índice dominante no stock de crédito HPP variável português (39,4% dos contratos HPP variáveis, BdP março 2026)
- **12M: 2,860%**

Quando citar um valor da Euribor, indique sempre a data — estes fixings mexem-se semanalmente. O 6M é aquele a que a maior parte dos bancos indexa o seu contrato.

Taxa all-in indicativa para não residente, 6M + spread 1,2 pp: ~3,75% em meados de maio de 2026. Acrescente 0,4–0,6 pp se o perfil for rendimento não-EUR ou trabalhador independente.

5.2 No que insistir, por esta ordem

1. **Decision in Principle (DIP) antes de qualquer proposta.** Não custa nada. Diz-lhe que bancos emprestam e a que LTV antes de ter qualquer compromisso emocional.
2. **Três bancos, ofertas concorrentes por escrito.** Os spreads variam 0,3–0,5 pp entre instituições para o mesmo comprador. A diferença de €30.000–€40.000 ao longo da vida do crédito é normal.
3. **Cláusula de financiamento no CPCV.** Sem ela, uma recusa de crédito coloca-o como parte incumpridora e o *signal* (tipicamente 10%) é perdido.
4. **Teste-se a si próprio a índice + 3 pp.** Se uma taxa de 5,5%+ o quebrasse, a taxa nominal mais baixa do banco é irrelevante — não deve contrair esse montante.
5. **Seguro de vida que controla.** Os bancos integram apólices próprias que raramente são as mais baratas; verifique se pode substituir por cobertura externa conforme.

5.3 Documentos que o banco vai querer

Passaporte, NIF, comprovativo de morada, últimos 3 recibos de vencimento ou 2 anos de declarações fiscais, últimos 6 meses de extractos bancários, certificado fiscal do país de origem (HMRC SA302 / *avis d'imposition* / IRS 1040), relatório de crédito, formulários FATCA/CRS.

6. Jurídico — Os Três Erros Que Explicam a Maior Parte das Perdas dos Compradores Estrangeiros

6.1 Usar o "advogado de confiança" do agente

A lei portuguesa permite-o. O conflito de interesses é estrutural: o agente tem negócio recorrente com o advogado; você tem uma transacção. Contrate o seu próprio, verifique a inscrição em **oa.pt**, obtenha carta de honorários por escrito com âmbito e valor antes de pagar. Representação jurídica independente do lado do comprador é a rubrica de maior ROI deste guia inteiro. Um advogado de €3.500 que descobre uma ampliação ilegal antes do CPCV acaba de lhe poupar um problema cuja regularização após a escritura custaria €30.000–€80.000.

6.2 Assinar o CPCV antes da due diligence

Depois de assinar e pagar o *signal* está vinculado: desiste sem justa causa e perde-o; o vendedor desiste e devolve-lhe em dobro. O CPCV deve ser feito *depois* do conjunto documental completo, da vistoria (em imóveis mais antigos) e da avaliação preliminar do banco. Tudo o resto é pagar 10% para descobrir o que já devia saber.

6.3 Confundir *urbano* com *rústico*

Um *terreno rústico* geralmente não é edificável para habitação. Uma ruína sem *licença de utilização* pode ser impossível de legalizar, financiar, segurar ou revender. Peça sempre o extracto do PDM (Plano Diretor Municipal) à Câmara antes de comprar terreno rural ou "ruína a recuperar" — diz-lhe o que (se algo) se pode construir, em que implantação, a que cêrcea.

6.4 Sinais de alerta frequentes

- O vendedor não consegue produzir Caderneta + Certidão + Licença de Utilização + Certificado Energético em 14 dias.
 - O agente pressiona-o a assinar o CPCV antes de a diligência terminar.
 - O promotor em planta pede >30% do preço no CPCV sem *seguro caução* (garantia bancária sobre os sinais).
 - *Processo* aberto na Câmara (problema urbanístico, coima, ordem de demolição).
 - Nomes desalinhados entre a identificação do vendedor e a Certidão.
 - "Fora do mercado, só a dinheiro, fechamos em 10 dias."
-

7. Negociação — Onde os Compradores Estrangeiros Pagam a Mais

7.1 Desconto de referência face ao pedido, 2026

- **Diferença nacional entre pedido e venda (média):** ~6%.
- **Centro de Lisboa:** 8–15% em stock listado há 4+ meses; 0% em listagens novas bem precificadas.
- **Litoral algarvio:** 5–10% típico; mais apertado em Lagos e no Triângulo Dourado.
- **Cidade de Faro:** ~10%.
- **Costa de Prata / interior do Alentejo:** 10–15% comum.

O prémio de estrangeiro embutido nos números de Lisboa do INE não é um imposto. É um padrão comportamental: os compradores estrangeiros ancoram-se no preço de listagem, aceitam a avaliação do agente do vendedor, raramente recorrem a um consultor do lado da compra, e raramente desistem. Cada um destes pontos é corrigível em dois telefonemas.

7.2 O que é negociável para além do preço

- **Mobiliário e electrodomésticos** — descrever em CPCV com fotografias. Inclusões verbais evaporam-se.
- **Data de conclusão** — alavanca sua se o vendedor quer rapidez.
- **Créditos para reparações** em vez de obras geridas pelo vendedor antes da escritura — controlo de qualidade é impossível à distância.
- **Extras de apartamento:** lugar de estacionamento, arrecadação, garagem com artigo matricial autónomo — confirme que estão titulados, não presumidos.
- **Margens de custos de fecho** — divisão padrão: comprador paga IMT + selo + notário + registo; vendedor paga Mais-Valias + comissão.

7.3 O que torna uma proposta credível

Por escrito, com prazo (5–7 dias), com prova de fundos ou DIP anexa, e expressamente sujeita a: (a) due diligence bem-sucedida em X dias, (b) CPCV em Y dias, (c) escritura em Z dias, (d) aprovação de crédito se aplicável. Uma proposta condicional escrita ganha sempre a um "fazemos €X" verbal — propostas verbais são usadas para ancorar o vendedor, não para o comprometer a si.

8. Os Modos de Falha em Primeira Aquisição

1. **Assinar o CPCV antes da due diligence concluir.** Mitigação: 21–30 dias mínimo entre proposta e CPCV.
2. **Usar o advogado do agente.** Mitigação: contrate o seu próprio; idealmente por referência pessoal, não busca no Google.

3. **Subdimensionar o IMT do não residente.** Uma calculadora de 2024 numa compra de €500k em 2026 subestima o IMT em ~€13.000.
 4. **Esquecer a excepção dos 2 anos de residência.** Se vai relocar-se em 24 meses pode pedir o reembolso da diferença do plano de 7,5%. Planeie isso; documente a intenção.
 5. **Não orçar os custos brandos.** Advogado + tradução + representante fiscal + comissões bancárias acrescentam 1,5–2,5% para além dos impostos anunciados.
 6. **Subestimar a reabilitação.** Reabilitação total no Algarve e Lisboa em 2026: €1.200–€2.200/m², mais para fachadas protegidas. Obtenha dois orçamentos escritos *antes* do CPCV.
 7. **Comprar a contar com AL onde o AL está restringido.** Muitos municípios são *zonas de contenção*. Confirme transmissibilidade e contenção actual por escrito.
 8. **Aceitar Caderneta ou Certidão desactualizadas.** Ambas são válidas 6 meses; exija emissão nos 30 dias anteriores ao CPCV.
 9. **Pagar fora da escritura.** Negócios em "dinheiro preto" expõem-no a responsabilidade criminal e inflacionam as suas Mais-Valias futuras. Nunca aceite.
 10. **Dispensar a vistoria.** Portugal não a exige. Para qualquer imóvel com 30+ anos, sobretudo em Lisboa, Porto ou Algarve rural, uma vistoria independente de engenharia (€350–€900) é o seguro mais barato que vai contratar nesta transacção.
-

9. Depois da Compra

9.1 Primeiros 30 dias

- Utilities transferidas (água, electricidade, gás, internet) — geralmente online com *Escritura* + NIF.
- Finanças notificadas do novo proprietário (advogado ou notário trata).
- Seguro multirriscos activo a partir da data da escritura.
- Condomínio notificado, novo plano de *quotas* emitido.

9.2 Obrigações anuais

- IMI (1–3 prestações maio–novembro).
- AIMI se VPT > €600.000 (setembro).
- Declaração de IRS se se tornar residente fiscal (prazo 30 de junho do ano seguinte).
- Renovação do representante fiscal (não residentes extra-UE).

9.3 Vias de residência (comprar casa não dá direito a viver cá)

- **UE/EEE:** direito de residência automático.
- **D7 (rendimento passivo / reforma):** referência mínima €920/mês por requerente (= RMMG 2026); discricionariedade consular aplica-se.
- **D8 (nómada digital / trabalhador remoto):** €3.680/mês (4× RMMG).
- **D2:** empreendedores.

- **Golden Visa:** via imobiliária encerrada em outubro de 2023; mantêm-se as vias de fundos de investimento, I&D, doação cultural e criação de emprego.
- **IFICI ("NHR 2.0"):** IRS plano de 20% sobre rendimentos qualificados portugueses de trabalho dependente ou independente; isenção sobre a maior parte do rendimento de fonte estrangeira. **As pensões estrangeiras NÃO estão isentas** no IFICI — são tributadas na escala progressiva normal de IRS até 48%. O antigo regime NHR de 10% sobre pensões acabou. Duração 10 anos; candidatura até 15 de janeiro do ano seguinte ao da residência fiscal.

9.4 Mais-Valias na venda

- **Residente, habitação própria e permanente:** ganho isento se reinvestido em outra HPP nos 24 meses anteriores ou 36 meses posteriores à venda (UE/EEE). A Lei 9-A/2026 estendeu o reinvestimento a imóvel habitacional arrendado a renda moderada.
- **Residente, habitação secundária:** 50% do ganho tributado em IRS progressivo.
- **Não residente (UE ou extra-UE):** desde a reforma do OE 2023 na sequência da jurisprudência *Hollmann* do TJUE, **50% do ganho é tributado à mesma escala progressiva de IRS dos residentes**, com o rendimento mundial usado apenas para determinar a taxa marginal. A antiga taxa plana de 28% sobre 100% do ganho continua nominalmente disponível mas raramente é a melhor escolha. Guias que ainda dizem "não residentes extra-UE não podem optar pelo tratamento de residente" estão errados há três anos.

Guarde cada factura de obra. Cada uma aumenta o *valor de aquisição* e reduz o ganho tributável.

10. Panorama Regional — Medianas 2026, Stock Não-Luxo

Região	Comprador típico	Faixa €/m ²	A vigiar
Lisboa cidade	Urbano jovem / teletrabalhadores	€4.800– €6.900	Rentabilidades abaixo de 4%; contenção AL em freguesias centrais
Subúrbios de Lisboa (Cascais, Sintra, Oeiras)	Famílias, regressados	€3.800– €5.500	Trânsito; melhor stock raramente nos portais
Porto cidade	Estilo de vida + investidores	€3.900– €4.300	Invernos mais frios/húmidos; aeroporto menor
Algarve central (Albufeira, Loulé, Vilamoura)	Férias / reforma	€3.500– €5.500	Sazonalidade turística; regras AL a apertar
Algarve oeste (Lagos, Sagres, Aljezur)	Lifestyle / relocação mais jovem	€4.000– €5.500	Stock limitado; crescimento de preços mais rápido do país
Algarve leste (Tavira, V.R.S. António)	Reformados mais calmos	€2.800– €4.500	Menos infra-estrutura anglófona
Faro cidade	Todo o ano, cuidado com custos	€2.400– €4.000	Melhor relação preço-qualidade do Algarve; alguns bairros industriais
Costa de Prata (Óbidos, Nazaré, Peniche)	Surfistas, lifestyle económico	€2.000– €2.800	Algumas localidades muito sazonais
Costa Alentejana (Comporta, Melides)	Público de design de gama alta	€4.000– €8.000+	Liquidez fina
Alentejo interior (Évora, Beja)	Quintas, ritmo lento	€1.200– €2.000	Verões quentes; complicações de terreno rural
Madeira (Funchal)	Trabalhadores remotos, reformados	€2.300– €3.200	Terreno declivoso; stock limitado

As sub-regiões do Algarve não são intercambiáveis. *Where-to-buy-in-the-algarve* tem a leitura cruzada se o Algarve estiver na sua shortlist.

II. Lista de Acção

Antes de fazer proposta

- NIF obtido; representante fiscal nomeado se extra-UE

- Conta bancária portuguesa aberta
- Advogado independente contratado (não o do agente)
- DIP de pelo menos um banco (se financiamento)
- Orçar 9–13% acima do preço como não residente
- Região referenciada contra dados INE/idealista
- Pelo menos uma visita presencial concluída

Entre a proposta e o CPCV

- Caderneta + Certidão (ambas com ≤ 30 dias)
- Licença de Utilização verificada
- Certificado Energético actual e correspondente à morada
- Ficha Técnica (pós-2004)
- 3 anos de actas de condomínio revistas
- Inexistência de dívida de IMI / condomínio / utilities confirmada por escrito
- Estatuto AL confirmado se relevante
- Vistoria de engenharia encomendada (imóveis mais antigos)
- Candidatura ao crédito submetida; cláusula de financiamento redigida

CPCV

- Cláusula de financiamento incluída
- Mobiliário e inclusões discriminadas com fotografias
- Data e local da escritura acordados
- *Sinal* pago por transferência bancária rastreável

Pré-Escritura

- IMT pago; recibo em seu nome; regime confirmado (plano 7,5% vs tabela antiga consoante a data de publicação em DR)
- Imposto do Selo pago
- Tradutor marcado se necessário
- Leitura final da *Escritura* pelo seu advogado

Pós-Escritura

- Actualização no Registo Predial confirmada
- Finanças actualizadas
- Utilities transferidas
- Seguro multirriscos em vigor desde a data da escritura
- Todos os originais guardados em segurança

- Facturas de obra arquivadas para futuras Mais-Valias
-

Conclusão

Se levar uma coisa deste guia: **como comprador estrangeiro não residente em primeira aquisição em 2026, o seu custo real de entrada é 9–13% do preço, não os 7–8% que os materiais de marketing continuam a anunciar, e o regime plano de 7,5% de IMT entra em vigor a partir de uma data que ainda está a mexer-se enquanto isto é escrito.** É este número — e o seu plano em torno das cinco excepções — que separa o comprador informado do comprador que descobre na mesa da *Escritura* que está €15.000 abaixo.

A correcção é barata. Dois a quatro por cento do preço, distribuídos por um advogado independente, uma vistoria de engenharia, um representante fiscal, um tradutor ajuramentado, e três semanas de paciência entre proposta e CPCV, eliminam cerca de 90% dos vectores de perda que produzem as histórias de horror nos fóruns de expatriados. A má notícia: praticamente todo o ecossistema com que se vai cruzar — agentes do anunciante, representantes de promotores, "revisão jurídica gratuita" — tem interesse estrutural em comprimir esse calendário.

Esta é uma decisão que toma nos próximos noventa dias, não um dia destes. Aguarde a posição na diligência. Verifique o regime aplicável à data da sua *Escritura*. Use a excepção dos 2 anos de residência se a conseguir cumprir de forma credível. Trate o agente do anunciante como o agente do vendedor, porque legal e economicamente é exactamente o que ele é. O mercado português de primeira casa em 2026 ainda funciona — para compradores que o tratam como uma negociação, não uma recepção.

Leitura relacionada

- [Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal](#) — referência completa de IMT / IMI / AIMI / Imposto do Selo / IVA; cruze cada número da secção 4 deste guia.
 - [Como Obter Crédito Habitação em Portugal Com Rendimentos Estrangeiros](#) — processo DIP, realidade banco a banco, risco cambial, teste de stress.
 - [Onde Comprar no Algarve](#) — sub-regiões em detalhe se o Algarve estiver na sua shortlist.
 - [Guia do Comprador Averso ao Risco](#) — sete categorias de risco precificadas; leitura natural a seguir a esta.
 - [Erros a Evitar Ao Comprar Imóvel em Portugal](#) — estudos de caso anonimizados; os modos de falha catalogados.
-

Como a 2nd Haus pode ajudar

A 2nd Haus presta **consultoria do lado do comprador para compradores estrangeiros em primeira aquisição** em Portugal — independente de qualquer agente anunciante ou promotor. Trabalhos típicos em primeira aquisição: auditoria de comprador a preço fixo (briefing regional, benchmark de preços, revisão documental dos imóveis em shortlist), e um pacote transaccional cobrindo toda a sequência desde a proposta até à *Escritura*. Somos comercialmente honestos: somos pagos por compradores, não por vendedores, e recusamos contratos quando não acreditamos que produzam um bom desfecho. Uma chamada de 30 minutos para perceber se a sua compra fecha as contas antes de se comprometer é gratuita.

Fontes

Fontes primárias

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Portal das Finanças — FAQ IFICI
- Banco de Portugal — limites LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo
- DL 76/2024 — Diário da República
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026
- PwC — Património no OE 2026
- Vistos.MNE.gov.pt — Vistos nacionais, meios de subsistência

Leitura complementar

- Idealista — IMT 7,5% para não residentes (02-12-2025)
- ECO — Seguro promulga choque fiscal habitação (12-05-2026)
- Idealista — OE 2026 habitação aprovada (28-11-2025)
- EY — Fim do RNH e introdução do IFICI
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais à habitação

Última actualização: 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Este guia reflecte informação publicamente disponível nessa data e não constitui aconselhamento jurídico, fiscal ou de investimento. Regras fiscais, condições de crédito e preços regionais mudam frequentemente — confirme números actuais com advogado ou consultor fiscal português antes de se comprometer. Actualizado trimestralmente.

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.