

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

COMEÇAR

VERIFIED 2026-05

Viver em Portugal

Estrangeiros que planeiam mudar-se em permanência para Portugal

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

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

Introdução

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

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

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

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

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

I. O Problema da Ordem das Operações

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

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

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

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

Duas exclusões salvam quem compra antes da residência formal:

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

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

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

2. Residência Fiscal: O Gatilho Que Quer Controlar

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

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

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

Porque isto importa mais do que o visto

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

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

Os grandes eventos fiscais a calendarizar

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

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

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

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

Mecânica principal

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

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

Quem qualifica

Três condições, todas obrigatórias:

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

As actividades elegíveis mapeiam genericamente para:

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

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

Deve planejar em torno do IFICI?

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

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

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

Cidadãos UE/EEE/Suíços — CRUE

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

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

D7 — Visto de Rendimentos Passivos

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

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

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

D8 — Visto de Nómada Digital / Trabalho Remoto

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

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

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

D2 — Empreendedor / Profissional Independente

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

Tech Visa (família D3)

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

Golden Visa (ARI) — pós-outubro 2023

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

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

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

Comparação de vias

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

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

5. Designação HPP — A Jogada Fiscal na Escritura

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

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

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

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

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

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

IMT Jovem (primeira compra para menores de 35)

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

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

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

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

Benefício de IMI

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

Reinvestimento de mais-valias

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

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

Vantagem no crédito habitação

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

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

6. Onde Viver Como Residente Durante Todo o Ano

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

Lisboa Metropolitana

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

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

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

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

Porto e o Norte

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

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

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

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

Algarve — mas só as vilas com vida todo o ano

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

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

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

Costa de Prata

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

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

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

Madeira

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

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

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

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

Alentejo

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

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

Comparação de regiões

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

7. Saúde para o Comprador-Residente

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

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

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

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

Prémios mensais típicos em 2026 (ilustrativos):

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

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

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

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

8. Escolas — Três Opções Reais

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

Escolas internacionais. ~50 a nível nacional. Selecção:

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

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

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

9. Montar a Vida — A Checklist Operacional

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

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

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

10. **Bens domésticos.** No prazo de 12 meses após estabelecer residência fiscal, os pertences passam isentos de IVA e direitos ao abrigo de "transferência de residência normal". Isenção única — planeie o envio para os *primeiros* 12 meses.
11. **Chave Móvel Digital (CMD)** — a identidade digital móvel de Portugal para portais governamentais.
12. **Seguros:** automóvel (terceiros obrigatório), habitação/conteúdo, saúde privada.

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

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

Referência de renda (mensal, gama média)

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

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

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

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

II. Integração — A Variável Mais Silenciosa

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

Idioma

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

Plano realista:

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

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

A calibração cultural

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

12. Erros Comuns que o Comprador-Residente Comete

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

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

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

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

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

Conclusão

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

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

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

1. Cristalice os seus eventos fiscais estrangeiros antes de accionar a residência portuguesa.

Mais-valias, vestings de bónus, conversões Roth, capitais únicos de pensão — tudo isto é mais barato fora do alcance fiscal português. Calendarize a data da mudança deliberadamente.

2. Não assine a escritura antes de ser residente fiscal. Ou, se as circunstâncias o forcarem, faça-o com um plano de contingência de advogado para o reembolso de IMT de 24 meses ao abrigo da Lei 9-A/2026.

3. Trate os primeiros 12 meses como uma experiência estruturada, não umas férias. Arrende.

Experimente um inverno. Visite o supermercado em fevereiro. Depois compre.

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

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

Leitura relacionada

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

Como a 2nd Haus pode ajudar

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

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

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

Fontes

Fontes primárias

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

Leitura adicional (secundária)

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

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

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

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

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.