

2ND HAUS

REAL ESTATE · ALGARVE

COMEÇAR

VERIFIED 2026-05

Imobiliário de Luxo no Algarve

Compradores de elevado património à procura de imóveis
de luxo no Algarve

Um Guia 2026 para Compradores HNW e UHNW

Já leu o argumentário da Sotheby's. Já viu Quinta do Lago descrita como "a nova Saint-Tropez", o título de +34,6% YoY nos preços, as reportagens da Robb Report sobre moradias assinadas a €17M e €22M. Este guia é aquilo que esses documentos não lhe contaram.

É do lado do comprador. Pressupõe que tem assessores capazes de lhe vender o Algarve; aquilo de que precisa é de alguém disposto a convencê-lo a desistir do activo errado, da sub-região errada ou da estrutura de detenção errada. Só o mecanismo de depósito-do-CPCV-directo-ao-vendedor já queimou compradores HNW que cheguem para que o aviso pertença a qualquer análise honesta deste mercado. Tal como AIMI sobre o VPT, a regra de inclusão de 50% na alienação, e o facto de o título "IMT plano de 7,5% para não residentes" estar aprovado mas **ainda não operacional** em meados de Maio de 2026.

Este guia destina-se a compradores que entram no Algarve a partir de €1M. Cobre escalões, sub-regiões, fiscalidade, detenção, acesso off-market, arquitectos, sinais de alerta e as nuances legais que mordem no topo do mercado. É deliberadamente curto em prosa de estilo de vida: quando importa, ligamos para fora.

TL;DR

- **Quinta do Lago atingiu ~€11.170/m² em Fevereiro de 2026 (+34,6% YoY, idealista) — mas é um segmento fino onde as médias oscilam com poucas transacções. Trate o número como uma fotografia, não como um preço.**
- **O "IMT plano de 7,5% para não residentes" aprovado pela Lei n.º 9-A/2026, de 6 de Março de 2026, ainda não está em vigor.** O decreto-lei complementar foi promulgado a 12 de Maio de 2026 e tem de ser publicado em Diário da República até 2 de Setembro de 2026. Até lá, aplica-se a escala progressiva de IMT existente. Cinco exclusões reduzem ainda mais o impacto (conversão para residência em 2 anos, arrendamento em renda moderada, emigrantes portugueses).
- **O sinal do CPCV (10%–30%) vai directamente para o vendedor, não para escrow.** É a maior diferença estrutural face à conveyancing dos EUA, Reino Unido ou Suíça. Ao nível HNW, negocie uma garantia bancária ou um escrow notarial no CPCV — não aceite o default de mercado de pagamento directo ao vendedor em produto em planta, alienações de stress ou contrapartes desconhecidas.

Número-chave 2026

€11.170/m² — preço médio em Quinta do Lago, idealista, leitura de Fevereiro de 2026. Título de +34,6% YoY. Ressalva: o segmento é fino (menos de 200 transacções em alguns trimestres), as médias oscilam fortemente com uma única venda-troféu, e estes são dados de preço pedido — as medianas transaccionais do INE têm atraso de um trimestre e situam-se abaixo. Use-o como referência para o que os agentes de listagem lhe cotam. Não o use como avaliação.

I. O Que "Luxo" Significa Aqui

A palavra é usada com leveza. Para a realidade transaccional de 2026, três escalões de trabalho:

Escalão	Preço de entrada	Produto típico	Perfil de comprador
Premium	€1M– €3M	Moradia T3–T4 renovada, casa em resort de golfe fora do prime, apartamento de primeira linha em Lagos/Carvoeiro, branded residence modesto	Segunda casa de estilo de vida, reformados com capital, refinanciadores de Golden Visa pré-2023
Ultra	€3M– €10M	Moradia T5–T6 nova ou totalmente renovada em Quinta do Lago / Vale do Lobo, produto assinado por arquitecto, moradia de primeira linha na falésia, estate de um hectare em Melides	Segunda casa UHNW, family office ligeiro, diversificação de capital americano
Trophy	€10M+	Primeira linha sobre o lago ou praia em Quinta do Lago, nova construção Vasco Vieira, estate de mega-lote, penthouse de marca	Single family offices, riqueza multi-jurisdicional, principais

O piso subiu. Em 2018, €1M comprava uma moradia de primeira linha na falésia em Carvoeiro. Em 2026, €1M compra uma moradia renovada de meio-resort, um branded residence T2 ou um lote com viabilidade construtiva. Qualquer coisa de primeira linha, assinada ou dentro de Quinta do Lago / Vale do Lobo começa confortavelmente acima de €2M.

Produto assinado por Vasco Vieira em Quinta do Lago raramente transacciona abaixo de €10M. Listagens recentes apareceram publicamente na banda €16M–€22M (Robb Report e JamesEdition, 2025–2026 — **não podemos verificar de forma independente cada conciliação dólar/euro nessas reportagens, pelo que devem ser tratadas como sinais de preço pedido no topo, não como comparáveis transaccionais**). Os brokers indicam um punhado de fechos off-market por ano na banda €20M–€30M; não existe registo público que o confirme.

2. O Mercado em 2026: O Que os Números Realmente Dizem

- **Quota de compradores estrangeiros** nas transacções do Algarve: ~80%. O valor nacional para 2025 (INE, Março de 2026) foi de 27,6% — o Algarve sobrepondera fortemente em procura estrangeira.
- **Banda de pricing premium:** €4.000–€17.000/m² no Triângulo Dourado, falésias de Lagos, bolsas premium de Albufeira.
- **Previsões de crescimento 2026:** +2%–+4% em todo o Algarve, +6%–+10% no Triângulo Dourado. As previsões neste extremo têm um intervalo de confiança mais largo do que a própria previsão.

- **Sale-to-asking:** ~98%–99% em média; produto-troféu transacciona ao preço pedido ou acima quando escasso.
- **Days on market:** ~110 dias para toda a região; inferior a 30 dias para produto prime bem precificado; 90+ dias para stock sobre-pedido.

Os compradores americanos eram menos de 1% da procura estrangeira em Portugal antes da pandemia; em finais de 2024, ~10% a nível nacional e uma quota superior no Algarve premium. Voos directos Newark–Faro pela United, janelas de força do dólar e rotação de mais-valias em acções alimentam esta coorte. O Reino Unido continua a ser a maior coorte estrangeira única e domina o segmento €1M–€5M. Alemães, belgas, holandeses, franceses e irlandeses preenchem €1M–€3M.

A linha da Sotheby's "\$6 biliões herdados globalmente em 2025" vende brochuras, não activos. A transferência geracional de riqueza é real; se aterra especificamente no Algarve depende dos priors geográficos de cada família. Não fundamente uma compra numa narrativa de fluxos globais.

3. Sub-Regiões — Onde Comprar

Cobertura curta aqui. Para tratamento completo das sub-regiões ver [Onde Comprar no Algarve](#).

Quinta do Lago

Privadamente gerida, com portaria. Três campos (South, North, Laranjal), academia Paul McGinley, centro de performance TaylorMade, envelope de desenvolvimento fixo. Leitura idealista de Fevereiro de 2026: €11.170/m². Moradia de entrada ~€2,5M; produto assinado raramente abaixo de €10M.

O que compra: ambiente controlado, revisão arquitectónica previsível, risco quase nulo de surpresa de desenvolvimento adjacente, a maior concentração de vizinhos de calibre family-office no sul da Europa. O que aceita: o maior custo de entrada em Portugal, encargos de gestão de estate elevados, planeamento de renovação lento, tecto nas dimensões de lote.

Vale do Lobo

Adjacente a Quinta do Lago. Leitura idealista de Fevereiro de 2026: ~€7.712/m² — significativamente abaixo de Quinta do Lago, o que surpreende os compradores de primeira viagem. O desconto reflecte (a) mais produto dos anos 1990/2000 a precisar de refit e (b) uma gestão de estate ligeiramente menos curada. A verdadeira frente de praia é a classe de activos mais escassa do Algarve e transacciona quase exclusivamente off-market.

Vilamoura

Maior, rica em amenidades, centro da vida iatista do Algarve. Marina de Vilamoura: 825 postos mais a Nova Marina (68 postos para superiates, 20–40m, 4m de calado) — a única infra-estrutura capaz de acolher superiates no Algarve. Residencial: apartamentos frente-marina, resorts fechados (Victoria, Old Course), moradias novas incluindo Senses Vilamoura de Vasco Vieira. Entrada €1,5M–€3M para moradias de resort; penthouses frente-marina podem ultrapassar €5M.

Lagos

O principal pólo de luxo do Algarve Ocidental. As falésias de Ponta da Piedade são a zona-troféu. Moradias de falésia desenhadas por Mário Martins ali (8 moradias, conclusão em Abril de 2026) tipificam a ambição actual dos promotores. Cidade real e funcional com marina e profundidade demográfica — não um resort.

O **Conrad Meia Praia Algarve** foi anunciado como um empreendimento da marca Hilton com cerca de 21 residências e janela de abertura em 2027 (Hospitality Net, comunicado de 2024). A imprensa do operador é a base; não confirmámos de forma independente o número de residências nem a data de abertura contra um comunicado Hilton de 2026. Tratar como anunciado, não entregue.

Carvoeiro

Resort de falésia no Algarve central. O enclave de Vale de Lapa acima das falésias é a morada-troféu. Moradias de primeira linha T4–T5, 400–500m² construídos, lotes de 1.500–4.000m²: tipicamente €3M–€7M; primeira linha verdadeira sobre a falésia pode ultrapassar €10M. Atmosfera de dinheiro antigo, geografia dramática, núcleo de aldeia ainda caminhável.

Cabanas / Tavira (Algarve Oriental)

Mais sossegado, mais autenticamente português, materialmente mais barato por metro. A oferta de ultra-luxo é limitada mas cresce. Monte Rei Golf & Country Club ancora a oferta UHNW oriental (Nicklaus, segurança 24h; Linked Villas & Clubhouse Residences lançadas em Abril de 2026 segundo The Portugal News). Estruturalmente mais barato, Faro não está mais longe de Tavira do que de Lagos, e o planeamento da Ria Formosa-leste é genuinamente protector. O terreno-troféu com desconto face ao Triângulo Dourado vive aqui.

Comporta–Melides (Alentejo, não Algarve)

Aparece em qualquer shortlist UHNW séria do Algarve. Comporta saturou acima de €9.000/m². O capital rodou 20 minutos a sul para Melides: casas de aldeia €450k–€700k, lotes com mais de um hectare €1,2M–€3,5M, nova construção contemporânea a partir de €3,5M+. **Six Senses Comporta** tem sido mencionado em imprensa de brokers e do trade como um resort próximo com branded residences e janela de abertura no fim desta década; a declaração pública mais fiável está nas páginas de pipeline do operador, não num lançamento de vendas confirmado para 2026. Muitos dos nossos clientes HNW do Algarve gerem uma carteira dupla (Quinta do Lago primária + retiro em Melides).

Resumo comparativo das sub-regiões

Sub-região	€/m ² (méd., prime, pedido)	Entrada de luxo	Produto mais forte	Liquidez
Quinta do Lago	~€11.170	€2,5M	Moradia frente-lago/golfe	Alta
Vale do Lobo	~€7.712	€2,0M	Moradia frente-praia	Alta
Vilamoura	~€6.000	€1,5M	Penthouse marina, moradia assinada	Muito alta
Lagos	~€5.500	€1,5M	Moradia de falésia Ponta da Piedade	Alta
Carvoeiro	~€5.000	€1,5M	Vale de Lapa primeira linha	Média
Cabanas/Tavira	~€3.500	€1,0M	Apt. boutique primeira linha, Monte Rei	Média
Melides	~€7.000	€1,5M	Estate com hectares e vista de mar	Inferior / ilíquido

Os números são fotografias de preço pedido do idealista, não medianas transaccionais do INE. Assuma um gap de 5–15%.

4. Tipologias de Imóvel

Moradia no Triângulo Dourado. T5–T6, 500–800m² construídos, lote de 2.000–4.000m², piscina, por vezes anexo de hóspedes. O mercado divide-se claramente entre (a) "luxo" dos anos 1990/2000 a precisar de refit total e (b) novas construções pós-2018. Os compradores subestimam cronicamente o diferencial de custo entre as duas — ver Secção 7.

Moradia de primeira linha sobre falésia. Vale de Lapa em Carvoeiro, Ponta da Piedade, partes de Praia da Luz. O POOC pode impor até 500m de recuo adicional em zonas de erosão; o DPM reserva automaticamente os primeiros 50m. O produto de primeira linha existente está protegido por direitos adquiridos e é insubstituível. Um imóvel "ao lado" da falésia não é um imóvel com vista garantida para sempre — verifique sobreposições de POOC e o potencial de desenvolvimento dos vizinhos.

Casa em resort de golfe. Dentro de Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura (Victoria, Old Course, Pinhal), Monte Rei, Penina. Revenda forte, yields brutas de arrendamento de 3%–5% antes de gestão, crescimento de capital acompanhou ou bateu a região mais ampla.

Branded residence. O segmento de crescimento mais rápido. Produto activo 2026: Wyndham Grand Algarve Residences (Quinta do Lago), Marriott Residences Algarve Salgados (entrada ~€350k), Westin Salgados Beach Resort Residences (entrada ~€675k). Conrad Meia Praia (Lagos) e Anantara

Vilamoura situam-se na categoria de anunciado/pipeline — trate as datas de abertura e contagens de residências como afirmadas pelo operador, não entregues. As branded residences transaccionam com um prémio de 20%–35% sobre produto comparável sem marca; está a pagar pelo concierge, pelo pool de arrendamento e pela aura de revenda da marca.

Nova construção modernista. Vasco Vieira é a assinatura dominante (Senses Vilamoura, várias encomendas em Quinta do Lago, um projecto em Vale do Lobo em Agosto de 2025). Mário Martins lidera o produto de falésia em Lagos. Pedro Campos Costa e estúdios de Lisboa tratam de encomendas pontuais.

Quinta restaurada. Contra-cíclica. Casa rural algarvia tradicional em 1–10 hectares, totalmente restaurada, a 15–25 minutos da costa. Oferta limitada porque a maioria das quintas bem localizadas já foram feitas. €1,5M–€8M consoante o terreno, direitos de planeamento e acabamento.

5. O Processo de Compra HNW

Advogado primeiro, agente depois

Contrate um advogado de imobiliário português **antes** de fazer uma proposta. Independente do agente. Fora do painel recomendado pelo agente. Shortlist sério: PLMJ, Cuatrecasas, CMS, Vieira de Almeida com desks no Algarve; práticas especializadas de Faro/Loulé para trabalho transaccional. Orçamente €8.000–€25.000 para um único activo a este nível, mais se a estruturação for complexa.

Checklist de due diligence

- **Caderneta Predial Urbana / Rústica** — VPT, propriedade, descrição física.
- **Certidão Permanente do Registo Predial** — encargos, hipotecas, servidões.
- **Licença de Utilização** — sem ela não pode utilizar legalmente o imóvel como habitação e terá dificuldade em segurar ou financiar.
- **Ficha Técnica de Habitação** — especificação técnica para construções pós-2004.
- **Certificado energético** — obrigatório à assinatura.
- **Conformidade urbanística** — verifique se a área construída corresponde à licença. O Algarve tem um longo histórico de extensões não licenciadas e piscinas não autorizadas.
- **Sem IMI, condomínio ou utilities em dívida** — certificado à assinatura.
- **Sobreposições POOC / RAN / REN** — material para produto de falésia e rústico.
- **Convénios de resort** — encargos de comunidade, restrições ao arrendamento, revisão arquitectónica.

CPCV — o aviso sobre o sinal

O Contrato-Promessa de Compra e Venda é assinado após a due diligence e desencadeia o sinal, normalmente 10%–30%. **O sinal vai directamente para o vendedor. Não para escrow, não para o notário, não para uma conta neutra.** É a maior diferença estrutural face à conveyancing dos EUA, Reino Unido ou Suíça.

Se o vendedor incumprir, tem direito ao dobro do sinal de volta (*sinal em dobro*). Se incumprir, perde o sinal. Não há fundo neutro. Não há agente de escrow. Se o vendedor estiver insolvente no momento do incumprimento, "o dobro do sinal de volta" é um crédito judicial sobre uma massa vazia.

Para transacções HNW, não aceite o default de mercado. Negocie uma das opções:

- Uma **garantia bancária** pelo montante do sinal emitida pelo banco do vendedor a seu favor.
- Um **escrow notarial** com conta redigida explicitamente no CPCV.
- **Libertação faseada** do sinal vinculada a marcos documentais (ex.: cancelamento final de uma hipoteca registada, entrega do certificado energético, etc.).

A prática de mercado padrão (sinal directo ao vendedor) só é aceitável quando o vendedor é uma contraparte conhecida e o título é demonstravelmente limpo. Não é aceitável para produto em planta, alienações de stress ou vendedores que não tenha verificado pessoalmente.

Acesso off-market

Uma quota significativa do stock acima de €5M nunca é listada publicamente. Canais:

1. **Engel & Völkers Private Office** — assessoria discreta, listagens confidenciais.
2. **Portugal Sotheby's International Realty** — agências em Vilamoura e Loulé.
3. **Savills / Quinta Properties (QP Savills)** — fortes em Quinta do Lago e Vale do Lobo.
4. **Knight Frank** — liderança de Lisboa com cobertura do Algarve, fortes em capital britânico e asiático.
5. **Christie's International Real Estate** — referência transfronteiriça de troféu.
6. **Buying agents independentes** — tipicamente avença + 1,5%–2,5% de success fee. A forma mais limpa de aceder a pocket listings sem conflitos de canal.

Nenhum agente único "detém" o off-market do Triângulo Dourado. Compradores UHNW devem manter duas ou três relações em retainer com regras explícitas sobre conflitos e aceitar que o melhor stock aparece em referências pré-listagem, não em portais.

6. Fiscalidade — O Que a Lei Realmente Diz em Maio de 2026

Para tratamento completo ver [Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal](#). Os pontos específicos para HNW:

IMT (imposto sobre aquisição)

Aplica-se a escala progressiva existente. A taxa marginal de topo é de 7,5% sobre o escalão acima de €1.150.853 quer para HPP quer para não-HPP residencial. Acima de €1,15M, a taxa estabiliza nos 7,5% sobre o preço total.

"Construir Portugal" / Lei n.º 9-A/2026, de 6 de Março: esta *autorização legislativa* — promulgada pelo Presidente a 2 de Março de 2026, publicada em DR a 6 de Março de 2026 — introduz um IMT plano de 7,5% sobre todas as aquisições residenciais por não residentes independentemente do preço, com cinco exclusões:

1. Comprador já residente fiscal em Portugal à data da aquisição;
2. Comprador torna-se residente fiscal em Portugal num prazo de 2 anos (com direito a reembolso de IMT);
3. Comprador é emigrante português a adquirir habitação em Portugal;
4. Imóvel arrendado em *renda moderada* (\leq €2.300/mês) num prazo de 6 meses, por pelo menos 36 meses nos primeiros 5 anos pós-aquisição;
5. Comprador em serviço oficial do Estado Português no estrangeiro.

Cronologia crítica: o *decreto-lei autorizado* complementar foi promulgado a 12 de Maio de 2026 e tem de ser publicado em DR até 2 de Setembro de 2026. Até essa publicação, o regime plano está **aprovado mas ainda não operacional**. Confirme à assinatura se o DL já foi publicado e qual o regime de IMT aplicável à data da sua aquisição — pode afectar o seu stack entre zero e €100k+ consoante o preço e o estatuto de residência.

Imposto de Selo

0,8% sobre o maior entre preço declarado ou VPT, devido à conclusão.

IMI

0,3%–0,45% do VPT (urbano). Loulé, Lagos, Albufeira, Tavira, Portimão e Faro situam-se perto do limite superior.

AIMI

O imposto português sobre a riqueza imobiliária. Adicional ao IMI, aplica-se ao **VPT** agregado (valor tributável, não valor de mercado) do imóvel urbano residencial em todas as detenções portuguesas do contribuinte. Escalões 2026 confirmados (sem alteração face a 2025):

Pessoas singulares:

Banda de VPT (€)	Taxa marginal
Até 600.000	0%
600.000 – 1.000.000	0,7%
1.000.000 – 2.000.000	1,0%
Acima de 2.000.000	1,5%

Casados / união de facto (conjunto): a dedução duplica para €1,2M; as mesmas taxas marginais aplicam-se sobre o excesso nas bandas €1,2M / €2M / €4M.

Sociedades: 0,4% plana até €1M de VPT, 1,0% acima. **Jurisdições da lista negra:** 7,5%.

Duas sobretaxas de AIMI a conhecer:

- **+1,5% de adicional sobre imóvel detido por sociedade *utilizado pessoalmente* por accionistas.** Se montar uma estrutura na Madeira ou uma SQ portuguesa e depois utilizar a moradia como segunda casa, a sobretaxa aplica-se em cima da taxa base corporativa. É um custo frequentemente omitido nos argumentários "compro só através de uma sociedade".
- **Taxa punitiva de 7,5%** se o detentor estiver domiciliado numa jurisdição da lista negra da Portaria 150/2004 (BVI, Caimão, Gibraltar, entre outras — lista actualizada pela Portaria 292/2025, em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2026).

A ideia-chave: AIMI incide sobre VPT, não sobre valor de mercado. Os VPTs no Algarve correm tipicamente entre 30%–60% do valor de mercado, por vezes menos para produto antigo. Uma moradia com valor de mercado de €5M pode ter um VPT de €1,5M–€2,5M — dentro das bandas 0,7%–1,0% mas não muito acima. Para um troféu de €15M, a banda de 1,5% começa a morder e a estruturação corporativa começa a fazer sentido — mas apenas se conseguir manter-se fora da sobretaxa de uso pessoal.

Mais-valias na alienação

Desde a reforma de 2023 (pós-Hollmann, alinhamento com o TJUE), **os não residentes são tributados sobre 50% do ganho líquido às taxas gerais progressivas de IRS** (tabela do art. 68.º CIRS, 9 escalões, taxa de topo 48% mais sobretaxa de solidariedade de 2,5% acima de €80k / 5% acima de €250k). O rendimento estrangeiro só conta para determinação da taxa, não como base tributável portuguesa. A antiga taxa plana de 28% sobre 100% do ganho permanece nominalmente disponível mas raramente é a melhor escolha.

É um dos factos mais distorcidos no marketing imobiliário. Se uma brochura lhe disser "não residentes pagam 28% plano sobre mais-valias de imóveis portugueses", a brochura está a usar informação de 2022.

Residentes: inclusão de 50% às taxas progressivas se o imóvel não for HPP; isenção por reinvestimento em HPP se o produto for reinvestido noutra HPP na UE/EEE num prazo de 36 meses (24 retroactivos + 24 prospectivos).

Sucessão

Portugal não tem imposto sucessório no sentido clássico. Existe um Imposto de Selo de 10% sobre transmissões por morte, e descendentes em linha recta e cônjuges são isentos. Com o Regulamento Europeu das Sucessões (eleição da lei sucessória da nacionalidade na escritura e/ou um testamento português registado), Portugal é involuntariamente limpo em sucessão face a França, Espanha ou Itália. A interacção com o imposto sucessório do país de origem (EUA, Reino Unido, Suíça) é geralmente a questão mais material.

IFICI / NHR 2.0

O NHR clássico fechou a novos candidatos a 31 de Dezembro de 2023. O sucessor IFICI é estreito — investigação científica de alta qualificação, inovação, start-ups certificadas, códigos CAE elegíveis. **Pensões estrangeiras não estão isentas no âmbito do IFICI** (é a maior ruptura face ao antigo NHR; a antiga linha "10% sobre pensões estrangeiras para reformados" propagou-se em guias desactualizados e já não é exacta). Para a maioria dos compradores HNW passivos de segunda casa, o IFICI não se aplica. Se também estiver a considerar residência fiscal portuguesa, trate-o como uma árvore de decisão separada.

7. Estruturas de Detenção

Tratamento completo: ver [Comprar como Particular vs Através de Sociedade](#). O resumo relevante para HNW:

Para uma **única casa de luxo detida como segunda residência familiar**, a detenção pessoal directa com eleição ao abrigo do Regulamento Europeu das Sucessões é geralmente óptima. Estruturas societárias acrescentam custo (contas anuais, exposição a IRC, formalidades de transmissão de quotas, sobretaxa AIMI de uso pessoal) que raramente se paga ao nível de activo único.

Para uma **carteira de três ou mais activos portugueses**, ou quando o planeamento sucessório é não-trivial (casamentos de nacionalidades mistas, filhos menores, domicílios fora da UE com exposição ao estate tax americano), a estruturação societária ou híbrida torna-se vantajosa.

O que não deve fazer sem aconselhamento específico: deter através de uma entidade nas BVI, Caimão, Gibraltar, Ilhas Marshall ou outra da lista negra da Portaria 150/2004. A taxa punitiva de AIMI de 7,5% aniquila qualquer benefício de estruturação. Hong Kong, Liechtenstein e Uruguai foram removidos da lista negra com efeitos a 1 de Janeiro de 2026 (Portaria 292/2025), estreitando a lista mas não abrindo a porta.

8. Concierge, Marinas, Aviação

Marinas

- **Vilamoura** — 825 postos mais Nova Marina (68 postos para superiates, 20–40m, 4m de calado). A única marina capaz de acolher superiates no Algarve.
- **Lagos** — totalmente apetrechada, ~460 postos, calado menor.
- **Albufeira** — ~475 postos, escala recreativa.
- **Portimão** — porto comercial mais marina, calado maior, menos curada.

A compra de posto (concessão de longo prazo) em Vilamoura é possível mas limitada e cada vez mais apertada. Contratos anuais de médio prazo são o caminho HNW mais comum, em pacote com tripulação e abastecimento.

Aviação

Aeroporto de Faro (FAO/LPFR) — aviação internacional e privada completa, Omni Handling 24/7. Ligações sazonais directas de Newark (United), Londres, Dublin, Genebra, Zurique, mais ligações anuais a hubs europeus. **Aeródromo de Tire** — pequeno aeródromo privado perto de Vilamoura, utilizado principalmente por helicópteros e aeronaves ligeiras. Helicóptero Faro–Quinta do Lago / Vale do Lobo / Vilamoura é um voo de 6–10 minutos e um movimento rotineiro no pico de Verão.

Concierge

Maduro mas fragmentado. Enquina, Algarve Luxury Concierge, Holiday Breeze (com oficiais de protecção pessoal opcionais), Revigorate. As branded residences (Wyndham, Conrad, Anantara, Marriott) incluem concierge na fee de gestão. Avalie cuidadosamente o tratamento de dados se o operador agregar múltiplos agregados HNW — calendário, viagens, listagens de fornecedores, rotinas domésticas são inteligência operacional.

9. Arquitectos e Renovação

Estúdios activos no topo: **Vasco Vieira Arquitectos** (Almancil) é a assinatura dominante no luxo algarvio moderno. **Mário Martins** (Lagos) lidera o produto de falésia. **Pedro Campos Costa** para encomendas pontuais. Estúdios boutique de Faro / Loulé tratam de restaurações tradicional-contemporâneo.

Benchmarks de custo de renovação (2026)

Âmbito	Custo por m ² construído
Refresh cosmético (pintura, equipamentos, cozinha ligeira)	€500–€800
Renovação padrão (cozinha, casas de banho, acabamentos)	€1.000–€1.500
Reabilitação estrutural completa	€1.500–€2.500
Nova construção de luxo (padrão Quinta do Lago / Vale do Lobo)	€3.000–€4.500
Nova construção troféu / arquitecto assinado	€4.500–€7.000+

Honorários de arquitectura e engenharia: 6%–10% da obra, por vezes mais para encomendas de assinatura. **A Lei n.º 9-A/2026 corta o IVA para 6%** em construção e reabilitação residencial elegíveis para venda ≤€660.982 ou arrendamento ≤€2.300/mês — uma poupança material no extremo acessível, **mas a maioria das novas construções de luxo em Quinta do Lago / Vale do Lobo não vão qualificar** por excederem o limite de preço. Confirme a elegibilidade do âmbito com o seu arquitecto e consultor fiscal antes de incorporar a taxa de 6% num orçamento.

Calendários de planeamento

- Footprint licenciado existente, apenas obras interiores: 3–9 meses.

- Ampliação dentro do planeamento existente: 9–18 meses.
- Nova construção em lote licenciado existente: 18–36 meses do arquitecto às chaves.
- Nova construção a exigir alteração de planeamento ou PIP: 24–48+ meses, frequentemente mais.

Seis municípios no extremo prime (Loulé, Faro, Albufeira, Lagoa, Lagos, Tavira), cada um com velocidade e disposição diferentes. Loulé (Quinta do Lago, Vale do Lobo, Almancil) é o mais procedimentalmente pesado; Tavira o mais pragmático.

10. Pipeline 2026 — Anunciado, Não Entregue

Empreendimento	Localização	Estado	Notas
Senses Vilamoura	Vilamoura	Vendas activas	Vasco Vieira; três tipologias
Ponta da Piedade Villas	Lagos	A concluir em Abril 2026	Mário Martins; 8 moradias de falésia
Wyndham Grand Algarve Residences	Quinta do Lago	Activo	Filiação na Registry Collection
Marriott Residences Algarve Salgados	Salgados	Activo	Entrada ~€350k
Westin Salgados Beach Resort Residences	Salgados	Activo	Entrada ~€675k
Conrad Meia Praia Algarve	Lagos	Anunciado	Marca Hilton; abertura segundo afirmações do operador; verificar contagem de residências e data face a comunicado Hilton actual antes de assumir
Six Senses Comporta	Comporta	Anunciado / pipeline	Pipeline do operador; lançamento de vendas e datas de abertura variam na imprensa do trade — confirmar directamente com o promotor
Linked Villas & Clubhouse Residences (Monte Rei)	Algarve Oriental	Lançado em Abril 2026	Campo Nicklaus; segurança 24/7
Spatia Melides	Melides	Activo	Estate de 170 ha
Cabanas Garden / Fortaleza Residence	Cabanas / Tavira	Activo	Posicionamento de primeira linha sobre a Ria Formosa

O produto branded-residence e pré-construção tem historial de atraso no Algarve. Inclua cláusulas de atraso de construção (tipicamente 6 meses de grace, depois penalidades por dia) no CPCV.

Verifique o registo de entrega anterior do promotor. Os comunicados de operadores são activos de marketing, não compromissos de projecto.

11. Sinais de Alerta no Topo

1. **Lacunas de proveniência.** Uma quota significativa do stock troféu tem extensões não licenciadas, piscinas não autorizadas ou inconsistências de footprint entre a Caderneta e o registo. Levantamento liderado por advogado é inegociável.
2. **"Luxo" envelhecido a precisar de refit total.** Muitas moradias dos anos 1990/2000 vendidas como luxo têm domótica falhada, casas de banho datadas, humidade crónica, terraços fissurados, vãos de vidro simples, piscinas perto da renovação. Orçamente €1M–€2M de refit em cima de um pedido de €4M para comparabilidade honesta com uma construção nova.
3. **Constrangimento de planeamento de primeira linha.** As sobreposições de POOC mudam. O potencial de desenvolvimento dos vizinhos importa mais do que a vista imediata.
4. **Convénios de resort.** Cada estate fechado tem revisão arquitectónica e restrições ao arrendamento próprias. Uma moradia que não possa ser arrendada de curta duração é materialmente menos líquida.
5. **Surpresa de AIMI.** Três ou mais activos portugueses através de uma única pessoa ou casal frequentemente cai na banda de 1,0% no segundo ano — e uma estrutura societária de uso pessoal acrescenta 1,5%.
6. **Variância de qualidade construtiva.** Pequeno número de empreiteiros excelentes, longa cauda de medíocres. Arquitecto primeiro, depois deixe o arquitecto liderar a selecção do empreiteiro.
7. **Atraso em planta.** Cláusulas de atraso de construção no CPCV. Verifique a entrega anterior.
8. **Dívidas ocultas do vendedor.** IMI, condomínio, água, electricidade podem ligar-se ao imóvel pós-conclusão se não forem certificadas à assinatura.
9. **Timing cambial.** Compradores fora do euro devem pré-organizar FX com um especialista. Numa compra de €5M, o spread face às taxas de retalho bancárias é de €50k–€150k.

Para um tratamento mais completo do risco estrutural e das mitigações precificadas, ver [O Guia do Comprador Averso ao Risco](#). Para a dimensão específica do conflito de agente, ver [O Que a Maioria dos Agentes Imobiliários Não Lhe Vai Contar](#).

12. Vender no Topo

As saídas de troféu e ultra-luxo comportam-se de forma diferente do mercado mais amplo.

- **Calendário.** 6 a 24 meses é realista para uma moradia limpa de €5M+ no Triângulo Dourado a preço de mercado. Produto mal precificado fica indefinidamente.
- **Estratégia de pricing.** Pricing único disparado por um agente experiente funciona melhor do que reduções iterativas. Cada redução sinaliza fraqueza a uma piscina fina de compradores.

- **Painel de agentes.** Dois ou três agentes (um internacional — Sotheby's, Engel & Völkers, Knight Frank, Christie's; um especialista do Algarve — QP Savills, Fine & Country, Berkshire Hathaway). Exclusividade no topo é rara excepto por razões de confidencialidade.
 - **Preferência por off-market.** Vendedores acima de €5M tipicamente correm uma janela off-market de 60–120 dias primeiro.
 - **Activos de marketing.** Drone, twilight, vídeo de estilo de vida, plantas, ficheiro arquitectónico, copy em inglês/alemão/francês são o mínimo.
 - **Planeamento fiscal na venda.** Não residentes: inclusão de 50% à escala de IRS (ver Secção 6). Planeie o ano de venda e a estrutura com o advogado e consultor fiscal com 12+ meses de antecedência. Se está entre tratamento IFICI e residente padrão, o timing da alienação afecta materialmente o líquido.
-

13. Nuances Legais no Topo

RAN / REN / Natura 2000. A RAN protege terra agrícola; a REN protege terra ecologicamente sensível. As reformas do direito de solos de 2025 facilitaram construção em terreno rústico em alguns cenários mas excluíram explicitamente zonas RAN, REN e Natura 2000. Um lote parcialmente RAN/REN significa reclassificação plurianual ou aceitar a restrição.

Recuos de praia. O DPM reserva os primeiros 50m a partir da linha máxima de preia-mar como domínio público. Os planos POOC adicionam bandas de recuo (até 500m em sectores propensos a erosão) e ditam densidade, altura, âmbito de renovação. Nova construção directamente sobre a falésia é praticamente impossível de licenciar; o produto licenciado existente é a única via realista.

Afectação a habitação acessível em terreno rústico. O enquadramento recente exige que grandes empreendimentos novos em terreno rústico afectem uma quota a habitação pública ou acessível. Os resorts de luxo existentes estão protegidos por direitos adquiridos; os novos enfrentam procedimentos de exclusão da RAN.

Legítima e o Regulamento Europeu das Sucessões. A sucessão portuguesa reserva uma porção da herança para cônjuge e descendentes em linha recta. Compradores domiciliados em países de liberdade testamentária (Reino Unido, EUA) devem eleger formalmente a lei do país de origem via o Regulamento Europeu das Sucessões no testamento e registar um testamento português que refira a eleição.

Beneficiário efectivo (RCBE). Os adquirentes societários devem declarar os beneficiários efectivos últimos. Os advogados conduzem due diligence reforçada (origem dos fundos, origem do património) em transacções acima de €200.000; ao nível HNW espere KYC abrangente de padrão bancário.

14. Fecho — O Que Fazer Este Trimestre

O Algarve tornou-se mais caro, mais internacional e mais legalmente complexo nos últimos cinco anos. O lado da oferta não mudou: Quinta do Lago não vai crescer, Vale do Lobo não vai crescer, a

zona de falésia de Lagos é constrangida pelo regulador, Monte Rei tem inventário de lotes finito. É simultaneamente a tese para a classe de activos e a tese para a cautela à entrada. Compre a coisa certa uma vez, com a estrutura legal e fiscal certa, e fique com ela. O mercado recompensa paciência e pune pressa no topo.

Cinco coisas que importam mais do que o copy da brochura:

1. **Escolha a sub-região por estilo de vida e uso, não por preço por metro.** Uma moradia de €11k/m² em Quinta do Lago que visita quatro semanas por ano é pior do que uma moradia de €5k/m² na falésia de Carvoeiro em que realmente vive.
2. **Advogado primeiro. Depois agente. Depois estrutura.** Não inverta esta ordem. Negocie o mecanismo de sinal do CPCV (garantia bancária ou escrow) antes de assinar fosse o que fosse. A prática de mercado padrão é um risco estrutural.
3. **Subscreva à realidade da renovação.** Os compradores subestimam cronicamente o gap de custo entre produto dos anos 1990 e construção nova ao padrão actual. A moradia envelhecida de €4M raramente é mais barata do que a construção pós-2018 de €6M quando o refit é honestamente precificado.
4. **Trate o AIMI como custo estrutural de detenção.** Incluindo a sobretaxa de +1,5% por uso pessoal se for por via societária e utilizar o activo. Orçamente 9% em cima do título para aquisição, depois 1%–1,6% recorrente do valor do activo por ano em detenção completa.
5. **Planeie a saída à entrada.** Cinco anos de hold mínimo para superar a fricção de round-trip. A estruturação fiscal no ano de venda importa. A regra de inclusão de 50% na alienação é a sua verdadeira saída após impostos, não o ganho bruto.

Se já assinou um CPCV com sinal directo ao vendedor sobre um activo acima de €1M, é essa a chamada a fazer esta semana — não no próximo trimestre.

Leitura relacionada

- [Comprar como Particular vs Através de Sociedade](#) — quando faz sentido societário ao nível HNW e quando lhe custa a sobretaxa de 1,5% de uso pessoal.
- [Onde Comprar no Algarve](#) — tratamento completo das sub-regiões com sobreposições de estilo de vida e investimento.
- [Impostos e Custos de Compra de Imóvel em Portugal](#) — escalões de IMT, contas de AIMI, detalhe da Lei 9-A/2026, exemplos trabalhados de mais-valias.
- [O Guia do Comprador Averso ao Risco](#) — quadro de risco de sete categorias com mitigações precificadas.
- [O Que a Maioria dos Agentes Imobiliários Não Lhe Vai Contar](#) — os conflitos estruturais no ecossistema de agentes do Algarve e como neutralizá-los.

Como a 2nd Haus Pode Ajudar

A 2nd Haus é uma consultora do lado do comprador. Para compradores HNW e UHNW que entram no Algarve a partir de €1M+, conduzimos uma engagement em retainer que cobre:

- **Acesso off-market** através da nossa rede de agentes independentes em Quinta do Lago, Vale do Lobo, Vilamoura, Lagos, Carvoeiro e costa oriental — sem conflitos de canal.
- **Negociação de CPCV** incluindo linguagem de garantia bancária e escrow notarial no mecanismo de sinal.
- **Modelação fiscal e de estrutura de detenção** em colaboração com os seus assessores em Portugal e no país de origem — incluindo a armadilha de uso pessoal do AIMI e as exclusões da Lei 9-A/2026.
- **Subscrição de renovação** com benchmarks por m² realistas e selecção de empreiteiros liderada por arquitecto.

Trabalhamos com modelo de honorários transparente (avença mais success fee com tecto) e não recebemos comissões de agentes do vendedor. Para discutir uma busca específica ou auditar um activo que já esteja a avaliar, contacte-nos em hello@2ndhaus.pt.

Fontes

Primárias

- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Banco de Portugal — LTV, DSTI e limites de maturidade
- DL n.º 76/2024, de 23 de outubro — DR (PDF)
- Regulamento UE 2024/1028 — EUR-Lex
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local

Comentário profissional / especializado

- PwC — IMT novas tabelas práticas 2026
- Cuatrecasas — IVA reduzido e benefícios fiscais à habitação
- OCC — IRS tributação das mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes
- QP Savills — Algarve Luxury Residential Market Report Jan 2026 (PDF)
- Antas da Cunha Ecija — comentário ao DL 76/2024

Mercado / leitura adicional

- idealista — Quinta do Lago luxury living and property prices
- idealista — Algarve branded residences 2026

- Hospitality Net — Hilton signs Conrad Meia Praia Algarve
 - The Portugal News — Monte Rei Linked Villas & Clubhouse Residences launch
 - Boat International — Vilamoura Nova Marina
 - Vasco Vieira Arquitectos
 - Senses Vilamoura
 - Engel & Völkers Private Office
 - Sotheby's International Realty — 2026 Luxury Outlook Report
-

Verificado contra CANONICAL_FACTS.md (2026-05-15). Este guia é fornecido apenas para fins informativos gerais e não constitui aconselhamento legal, fiscal, financeiro ou de investimento. As posições sobre IMT, AIMI e direito de planeamento estão sujeitas a alteração; verifique a lei actual com um advogado e consultor fiscal portugueses qualificados antes de transaccionar. A Lei n.º 9-A/2026 contém cinco exclusões ao IMT plano de 7,5% para não residentes e o decreto-lei autorizado complementar tem de ser publicado em DR até 2 de Setembro de 2026 — confirme a posição à data da sua aquisição.

Última actualização: 15 de Maio de 2026.

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.