

---

# Erros a Evitar com Legalização e Documentação de Imóvel

Compradores que asseguram a integridade legal do imóvel  
português

## TL;DR

- A escritura é apenas a ponta do icebergue. A Caderneta Predial, a Certidão Permanente, a Licença de Habitação, a Ficha Técnica, o Certificado Energético e as plantas aprovadas têm de coincidir todos entre si — quando não coincidem, o custo de reconciliação situa-se tipicamente entre €5.000 e €60.000 e pode chegar à demolição.
- A maioria das falhas do género "espero que o advogado tenha verificado" são documentos que o advogado nunca pediu à câmara: planta de condicionantes, processo de urbanismo, confirmação de contenção AL, elegibilidade ARU, alvará de furo.
- Leia isto como uma checklist de verificação do trabalho do seu advogado. Se ele lhe disser "está tudo limpo" sem apresentar os documentos abaixo, isso por si só já é um sinal.

**Custo típico de legalização de uma piscina ou anexo a posteriori em 2026:** €2.000–€10.000 em taxas e trabalho técnico ao longo de 6 meses a 3 anos — se a câmara o permitir. Quando recuos, POC, RAN ou REN tornam a legalização impossível, a demolição é a única via legal.

---

## Introdução: A Documentação É o que o Advogado Esperamos que Tenha Verificado

Comprar um imóvel português é, do lado jurídico, essencialmente reconciliar documentos que o vendedor não consulta há quinze anos. A escritura é uma única página; por baixo dela vivem a matriz fiscal na AT, o registo na Conservatória, o processo de urbanismo na câmara, o certificado energético na ADENE, a licença do furo na APA, eventuais entradas de herança ou compropriedade no título, e o registo AL no Turismo de Portugal. Cada um pode estar errado, em falta, caducado ou dessincronizado dos outros. Se algum estiver, pode concluir a escritura e herdar um problema que custa €10.000–€100.000 a resolver, bloqueia o seu próximo crédito, impede a revenda ou — em casos de recuos ou bandas de protecção — termina em ordem de demolição.

A maior parte desta verificação é delegada a um advogado que o comprador conheceu online e nunca vê. Quando o advogado é independente e pago apenas pelo comprador, o trabalho abaixo costuma ser feito. Quando o advogado é o amigo do agente, pago €1.200 à boleia, com quinze processos em curso, geralmente não é. Este guia parte do segundo caso e dá-lhe uma lista de verificação que funciona para ambos.

Este é o guia especializado em documentação que acompanha o nosso guia geral de erros na compra. CPCV, escolha de advogado e fraude por transferência ficam tratados em [Erros a Evitar ao Comprar Imóvel em Portugal](#). O que se segue são os papéis.

---

## Os 30 Erros Documentais Mais Comuns

### 1. Comprar um imóvel com ampliações ilegais

O terraço fechado, o quarto no sótão, a cave convertida, a piscina no quintal, o anexo no jardim — nenhum no projeto aprovado na câmara. O vendedor dir-lhe-á que "está assim há trinta anos". Isso não o

protege. Uma vez o imóvel em seu nome, a ilegalidade passa a ser sua, incluindo reavaliação retroactiva do IMI pela AT.

O teste: a Caderneta Predial, a Certidão Permanente e o projeto aprovado descrevem todos o mesmo imóvel? Se a caderneta diz 120 m<sup>2</sup> e o imóvel tem visivelmente 180 m<sup>2</sup>, algo foi acrescentado. Peça o processo completo de urbanismo antes de assinar o CPCV — não depois.

## 2. Sem Licença de Habitação (ou com a errada)

A Licença de Habitação (também Licença de Utilização ou *habite-se*) certifica que o edifício é apto para habitação segundo o projecto aprovado. Sem ela, os bancos recusam crédito, a escritura não decorre normalmente e não pode arrendar legalmente ao abrigo do NRAU.

Imóveis construídos antes de 7 de Agosto de 1951 estão isentos. A licença não tem caducidade, mas obras que alterem o projecto desencadeiam exigência de nova licença. Sinais de alerta: licença para "armazém" ou "comércio" quando o imóvel é hoje habitação; dois pisos licenciados quando há três; casa principal licenciada com um anexo não licenciado na mesma matrícula.

## 3. Ficha Técnica de Habitação em falta

A FTH descreve as características técnicas e funcionais de cada fracção — materiais, engenheiro de estruturas, especificações — obrigatória ao abrigo do DL 68/2004 para edifícios construídos ou substancialmente alterados após 30 de Março de 2004.

Desde 1 de Janeiro de 2024 a obrigação de *exibir* a FTH na escritura foi suprimida; a obrigação de *existir* mantém-se. O notário não bloqueia a escritura pela sua ausência, mas exija-a na mesma — sem ela não tem registo de materiais ou responsáveis técnicos, necessário para reclamações de garantia, seguros e revenda.

## 4. Certificado Energético caducado ou para configuração diferente

Ao abrigo do DL 101-D/2020 é obrigatório um CE válido emitido por perito acreditado pela ADENE antes de o imóvel ser *anunciado* para venda ou arrendamento. Validade: 10 anos habitação, 6 anos serviços. Classes A+ a F. Coimas por anúncio sem CE: €250–€3.740 para particulares, até €44.890 para empresas. Um CE válido é também condição prévia para pedidos de AL, apoios à reabilitação e benefícios fiscais sobre rendas em ARU. Um CE caducado sinaliza fraca higiene documental em todo o processo.

## 5. Caderneta Predial desactualizada

A Caderneta Predial Urbana é o registo fiscal da AT acessível via Portal das Finanças: número matricial, morada, proprietário, área bruta de construção, área dependente, número de divisões, VPT.

Deveria reflectir o estado actual do imóvel. Muitas vezes não reflecte. As discrepâncias produzem três problemas paralelos: IMI incorrecto (normalmente subavaliado) que a AT pode reavaliar retroactivamente contra o novo proprietário; impossibilidade de legalizar ampliações sem actualizar a matriz primeiro; e um defeito na cadeia do título que o advogado do próximo comprador apanhará na revenda.

## 6. Certidão Permanente do Registo Predial desactualizada

A Certidão Permanente é o extracto vivo da Conservatória: descrição legal, proprietário actual, hipotecas, penhoras, servidões registadas. Online via Predial Online, €15, válida 6 meses.

Assinar CPCV com base numa certidão de 8 ou 12 meses é o erro — uma penhora, divórcio, óbito ou penhora judicial pode ter intervindo. Exija uma certidão datada de menos de 30 dias no CPCV e uma nova no dia da escritura. Após a escritura, peça uma nova em seu nome e confirme que o registo está *completo*, não provisório.

## 7. Comprar terreno RAN ou REN pensando que "potencial" significa construção

Dois regimes de sobreposição condicionam terreno rural. **RAN** (Reserva Agrícola Nacional) protege solos agrícolas de elevado valor: a construção é, em regra, proibida, com excepções estreitas mediante parecer vinculativo da entidade RAN. **REN** (Reserva Ecológica Nacional) protege zonas húmidas, dunas, encostas declivosas, cursos de água e zonas inundáveis: loteamento, urbanização e construção não são permitidos salvo se compatíveis com os objectivos ecológicos e de relevante interesse público.

Os agentes chamam aos prédios rústicos "viáveis para construção" porque lhes disseram que há "potencial". Os únicos documentos que importam são uma certidão de viabilidade construtiva ou, melhor ainda, um PIP (pedido de informação prévia) submetido à câmara identificando o projecto. Tudo o resto é conversa de venda.

## 8. Comprar perto da costa sem verificar recuos POC

Os POOC (agora **POC** — Programa da Orla Costeira) sobrepõem-se aos planos municipais numa faixa costeira de mínimo 500 m em terra (até 1.000 m onde a protecção biofísica o exija). Estabelecem Faixas de Salvaguarda que proíbem ou condicionam nova construção.

Se está a comprar à vista do mar — Algarve, costa alentejana, costa de Lisboa, Costa de Prata — obtenha uma planta de condicionantes contra a sobreposição POC. A erosão costeira acelerou as reclassificações desde 2017: imóveis licenciados nos anos 80 estão hoje em faixas *non aedificandi* onde substituição, ampliação ou mesmo uma piscina podem ser recusadas. A sobreposição mais cara que os compradores estrangeiros ignoram.

## 9. Comprar em ARU sem reivindicar os benefícios fiscais

ARU (Áreas de Reabilitação Urbana) são zonas municipais para incentivar a reabilitação. Benefícios: isenção de IMT na aquisição para reabilitação e na primeira transferência pós-reabilitação, isenção de IMI 3 anos (+5), IVA a 6% nas obras de reabilitação, taxa de 5% de IRS sobre rendas, 5% sobre mais-valias.

**Não são automáticos.** A isenção de IMT tem de ser pedida *antes* da escritura via Modelo 1; o IMI requer pedido após as obras com documentação. Lisboa, Porto, Faro, Tavira, Lagos, Loulé, Olhão, Vila Real de Santo António, Évora, Coimbra e muitas vilas menores têm perímetros activos, vários alargados em 2026.

## 10. Surpresas de classificação patrimonial

Imóveis classificados como monumentos, *imóveis de interesse público* ou *imóveis de interesse municipal* — e qualquer imóvel dentro de uma zona de protecção — enfrentam regras estritas de intervenção. A partir do momento em que um imóvel está sequer em *processo* de classificação, o licenciamento de construção ou demolição fica suspenso. Em zonas de protecção, não se emite licença sem prévio parecer favorável da DGPC ou do equivalente municipal.

Nos centros históricos de Tavira, Lagos, Évora, Guimarães, Sintra ou Porto, espere que cor de fachada, caixilhos, telhas, guardas de varanda e localização de aparelhos de ar condicionado sejam regulados. Um

orçamento de €20.000 para fachada pode passar a €60.000; um projecto de 4 meses pode esticar-se até aos 14.

## 11. Legalidade de fossa séptica em prédios rurais

Imóveis rurais sem rede municipal de saneamento dependem de fossa séptica. Tem de ser correctamente dimensionada, correctamente localizada (distâncias mínimas a furos, vizinhos e cursos de água), e idealmente acompanhada de um campo de infiltração ou unidade biológica terciária. Muitas fossas antigas são poços de betão sem fundo permeável — ilegais e poluentes do lençol freático.

Pergunte se a fossa está licenciada, onde estão as telas finais, quando foi a última limpeza (a limpeza periódica é obrigatória e registada), e se cumpre os actuais limites de descarga. Quando o saneamento municipal chega, a ligação é obrigatória e a fossa tem de ser desactivada.

## 12. Furos e poços sem licenciamento

Um furo ou poço é uma *utilização privativa de recursos hídricos* requerendo Título de Utilização de Recursos Hídricos da APA. Para furos novos: comunicação prévia à APA antes da perfuração, entrega de elementos técnicos, certificado de licenciamento (alvará). Para furos existentes: exija o alvará ao vendedor e transfira-o para o seu nome na APA após a escritura. Furos não licenciados são alvo de coimas e, cada vez mais no Algarve, de ordens de selagem em períodos de emergência por seca.

## 13. Painéis solares instalados sem comunicação

Os sistemas de autoconsumo PV regem-se pelo DL 15/2022, escalonados por potência:

- **Até 700 W:** sem registo ou comunicação necessários.
- **700 W – 30 kW:** comunicação prévia à DGEG através da plataforma SERUP, por instalador certificado.
- **30 kW – 1 MW:** licença de produção necessária.

A maioria das coberturas residenciais cai na banda 700 W – 30 kW. Comprar um imóvel com painéis instalados pelo anterior proprietário sem registo SERUP deixa a ligação irregular e pode complicar seguros e contratos de rede. Exija o recibo de comunicação prévia e o certificado de conformidade no CPCV.

## 14. Piscina acrescentada sem licença — a armadilha das obras não permitidas

Piscinas são licenciadas pela câmara: projecto arquitectónico, especificações técnicas e comunicação prévia ou licenciamento completo consoante a dimensão. Uma piscina não permitida pode normalmente ser legalizada se cumprir recuos e limites de área impermeabilizada — €2.000–€10.000 em taxas e trabalho técnico, 6 meses a 3 anos. Se invadir domínio público, violar recuo POC ou se situar em RAN/REN, a demolição é o único desfecho legal.

**O DL 10/2024 (a reforma do regime da construção em vigor desde 2024) clarificou que a responsabilidade por obras não permitidas acompanha o imóvel, não o proprietário original.** Uma vez assinado, a notificação de fiscalização da câmara chega em seu nome independentemente de quem a construiu. Uma piscina também aumenta a área bruta de construção ou impermeabilizada, o que deveria desencadear actualização da Caderneta e recálculo do VPT; não o fazer cria uma ilegalidade paralela na AT.

## 15. Anexos e construções acessórias

A mesma lógica aplica-se a anexos, garagens, arrumos acima de certa implantação, pérgolas com cobertura permanente e cozinhas-churrasqueira. Regra prática: tudo com fundações e cobertura permanente é um edifício a exigir licença ou comunicação prévia, escalonada por dimensão e pelo RMUE. Tais construções são extremamente comuns no Algarve rural, Alentejo e Costa de Prata.

Legalização: €850–€1.500 para casos simples mais taxas municipais; €3.000+ para projectos completos de arquitectura, estabilidade, eléctrica e hidráulica se habitável. A câmara pode levar um ano. A recusa, quando a construção se situa em área não edificável ou viola recuos, leva à demolição — custo que o vendedor não suportará.

## 16. VPT errado para a dimensão real do imóvel

O VPT é o valor fiscal usado para IMI e IMT, fixado por fórmula da AT sobre área bruta de construção, localização, qualidade, coeficiente de vetustez e uso. Se a matriz subdeclara o imóvel — piscina não declarada, conversão de sótão, anexo — o VPT está errado e o IMI é pago a menos.

Dois desfechos: a AT detecta a discrepância e reavalia retroactivamente contra o actual proprietário; ou o advogado do próximo comprador sinaliza-a e exige regularização antes da venda. Inversamente, se o VPT está demasiado alto (comum após a reavaliação geral de 2012), peça reavaliação. Um VPT mais baixo corta o IMI durante três anos; o pedido só pode repetir-se três anos após a última avaliação.

## 17. Assumir que o AL transfere, ou assumir que não

Este corta para os dois lados consoante o fórum que o comprador leu. A regra correcta, em vigor desde o **DL 76/2024 de 23 de Outubro de 2024 (efeitos a 1 de Novembro de 2024)**: as licenças de AL são **transmissíveis nacionalmente** quando o imóvel é vendido. A antiga regra de não transmissibilidade, e a contribuição CEAL, foram revogadas. Os registos de AL são agora permanentes, sujeitos apenas a contenção municipal.

Mas "transmissível" não é "automático e incondicional". Em municípios com zonas de contenção — Lisboa, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia, e vários concelhos do Algarve e do litoral — os regulamentos locais podem impor condições ou, em perímetros congelados, proibir a transferência por completo. Separadamente, o **Regulamento UE 2024/1028** aplica-se a partir de **20 de Maio de 2026**, obrigando plataformas a retirar qualquer anúncio sem número de registo válido; um AL com RNAL caducado fica agora invisível comercialmente.

Antes de assinar o CPCV, o seu advogado deve obter confirmação escrita da câmara de que a licença de AL existente está válida, em vigor e transmissível ao abrigo das regras vigentes à data da escritura. Num perímetro congelado, a licença existente é o único caminho para o rendimento de arrendamento de curta duração — a sua perda por uma technicalidade altera por completo a economia do negócio.

## 18. Servidões não constantes do registo

Uma *servidão* é um direito que um prédio tem sobre outro — passagem, partilha de poço, drenagem, atravessamento de linha eléctrica — e deve ser registada contra ambos os prédios dominante e serviente. Muitas servidões portuguesas são *de facto*: o vizinho atravessa o seu terreno há quarenta anos sem contestação, nunca foi registada. Vinculam-no na mesma, muitas vezes por *usucapião* (prescrição aquisitiva).

Percorra o limite. Procure trilhos, canalizações, postes, caminhos usados por vizinhos. Pergunte ao vendedor por escrito sobre direitos de passagem, partilha de poço ou paredes comuns. Leia a certidão à procura de "ônus". Qualquer servidão existente no terreno mas ausente do registo tem de ser registada ou formalmente extinta antes da escritura, ou herda o litígio.

## 19. Servidões administrativas e direitos públicos não registados

Para além das servidões privadas existem as *servidões administrativas* — direitos públicos que afectam o imóvel por força da lei, sem entrada específica no registo. Corredores de alta tensão, gasodutos, zonas de protecção de auto-estrada, corredores de aproximação a aeroportos, zonas militares, perímetros de protecção a captações de água. Nenhuma aparece na certidão; todas condicionam o que pode construir. O seu advogado deve pedir à câmara uma planta de condicionantes que sobreponha estas restrições à parcela. Custo: €20–€60. Frequência com que é solicitada em processos medíocres: praticamente nunca.

## 20. Imóvel não registado em nome do vendedor

Surpreendentemente, é frequente o vendedor não ser o proprietário inscrito. Casos comuns: o imóvel permanece em nome de um pai falecido e o vendedor é um herdeiro sem partilha concluída; o registo de uma venda anterior nunca foi lavrado ("saltos no registo"); o proprietário inscrito é uma sociedade dissolvida.

A solução é simples mas lenta: reconstruir e registar a cadeia do título antes da nova venda se concluir. Conte com 3–6 meses. Nunca assine um CPCV com cláusula a prometer resolver depois — ou o vendedor resolve antes da escritura, ou desiste.

## 21. Herança não concluída — vender antes da partilha

Quando alguém morre, a herança transmite-se aos herdeiros em indivisão até à partilha. Até lá, nenhum herdeiro pode vender "a sua parte" de um imóvel específico, e a herança só pode vender com consentimento unânime de todos os herdeiros e do cônjuge sobrevivente (meeiro/a).

Erro: assinar um CPCV com um herdeiro que afirma "falar pela família". Precisa ou (a) de partilha concluída e registada, com o imóvel atribuído ao vendedor, ou (b) de todos os herdeiros, todos os cônjuges e tutores de herdeiros menores a co-assinar. O Balcão de Heranças no IRN trata da habilitação de herdeiros, partilha e registo num único procedimento por cerca de €425 mais taxas por bem.

## 22. Compropriedade sem todos os consentimentos

Imóveis podem ser detidos em *compropriedade* por muitas razões — aquisição conjunta por sócios, divisões de divórcio não resolvidas, sócios de negócio. Um único comproprietário não pode vender o imóvel todo, apenas a sua quota, e essa quota está sujeita ao *direito de preferência* dos restantes. Para vender o imóvel todo de forma limpa: todos os comproprietários assinam, ou um adquire ao outro, ou o imóvel é particionado (*divisão de coisa comum*) por acordo ou judicialmente.

## 23. Questões de regime de bens

Por defeito, os casais portugueses casam em *comunhão de adquiridos*: a maior parte dos bens adquiridos na constância do casamento são comuns, exigindo que ambos os cônjuges assinem mesmo se registados em nome de um só. *Comunhão geral e separação de bens* mudam a resposta. Um imóvel

adquirido antes do casamento em separação permanece exclusivamente do proprietário; um adquirido durante o casamento em comunhão geral ou de adquiridos, em regra, não.

Se o vendedor é casado, verifique o regime via registo de casamento ou convenção antenupcial e assegure que o cônjuge co-assina onde for exigido. Vendedores estrangeiros casados no estrangeiro requerem verificação de conflito de leis — o regime aplicável em Portugal é determinado pelo Código Civil, não pelo que o casal acredita ser o seu regime.

## 24. Procuração caducada ou insuficiente

Uma procuração para o representante do vendedor tem de ser: (a) válida na forma — escritura pública para venda de imóvel; (b) suficiente no âmbito — poderes expressos para vender, identificação do imóvel se possível, autorização para receber o preço e assinar; (c) não caducada — muitas incluem caducidade interna; verifique-a; (d) não revogada — confirme com certidão actualizada do arquivo notarial.

Procurações emitidas no estrangeiro têm de estar em forma pública pela lei do país e ostentar a Apostila de Haia (ou legalização consular para países fora da Haia). Sem apostila, não produzem efeitos legais em Portugal. Procurações não portuguesas requerem tradução certificada autenticada perante notário ou advogado portugueses. Boa prática: reemitir nos 90 dias prévios à escritura prevista, com caducidade interna de 12 meses e identificação específica do imóvel.

## 25. Apostila em falta em documentos estrangeiros

A mesma regra da apostila aplica-se a todos os documentos estrangeiros usados na escritura: assentos de nascimento, casamento, certificados de inexistência de impedimento, certidões de empresa para compradores societários, autenticações de assinatura. A apostila é emitida pela autoridade competente do país de origem (Procuradoria-Geral da República em Portugal, Secretary of State nos EUA, FCDO no Reino Unido). Países fora da Haia exigem legalização consular.

Um erro comum e caro: chegar à escritura com documentos aparentemente correctos mas sem apostila. O notário recusa; a escritura atrasa-se semanas. Mensageiros internacionais, reemissão de documentos e remarcação de voos somam rotineiramente €1.500–€3.000 de custo evitável.

## 26. Registo falhado ou atrasado após a escritura

Em Portugal, a escritura transfere o título; o registo torna o título oponível a terceiros. Se o registo não for concluído na Conservatória nos 30 dias seguintes, o comprador fica exposto — um registo concorrente mais rápido toma prioridade. Se o vendedor, de má fé, vender o mesmo imóvel duas vezes, ganha o segundo comprador que registar primeiro.

Prática habitual: o notário ou o advogado do comprador apresenta o registo no próprio dia ou no dia seguinte, e o comprador recebe Certidão Permanente em seu nome em 1–2 semanas. Confirme sempre por escrito que o registo está *completo*, não "submetido", antes de considerar a transacção encerrada.

## 27. Registo de hipoteca mal sequenciado

Se está a financiar, a hipoteca do banco tem de ser registada no mesmo acto da aquisição ou imediatamente depois, e em grau correcto. O atraso cria uma janela em que a garantia do banco fica imperfeita, podendo desencadear incumprimento do contrato de crédito ou expor banco e comprador a credores intervenientes. Confirme que ambos os registos estão concluídos e na ordem correcta antes de encerrar o processo com o banco.

## 28. Pedido de isenção de IMT esquecido (Jovem, ARU, outros)

O IMT é pago antes da escritura em autoliquidação. Isenções materiais em 2026:

- **IMT Jovem:** compradores até 35 anos a adquirir a sua primeira HPP — **isenção total até €330.539, isenção parcial entre €330.539 e €660.982** (só o excesso é tributado, à taxa marginal de 8%). Acima de €660.982 o benefício termina.
- **Isenção HPP do primeiro escalão:** aquisições de habitação própria e permanente única estão isentas de IMT até **€106.346** em 2026 (actualizado +2% face a 2025 pelo OE 2026).
- **Reabilitação ARU:** isenção de IMT na aquisição para reabilitação e na primeira transferência pós-reabilitação.
- **Incentivos Madeira/Açores** e várias isenções municipais.

O erro: pedir a isenção *após* a escritura quando se exigia pedido prévio. A recuperação é difícil, por vezes impossível. As isenções ARU em particular têm de ser pedidas antes do acto, com documentação a provar a localização ARU e compromisso de reabilitar dentro do prazo legal. Pergunte por escrito ao seu advogado por cada isenção que possa aplicar-se, antes de ele submeter o IMT.

## 29. Designação de Habitação Própria Permanente não registada

Para a sua casa permanente (HPP), inscreva-a como tal na AT — para alívio de IMI em certas bandas e situações familiares, e para efeitos de IRS (reinvestimento de mais-valias na revenda, dedução de juros do crédito sob regimes transitórios). Faz-se no Portal das Finanças em "Imóveis", com endereço fiscal actualizado para coincidir.

Compradores estrangeiros esquecem-se com frequência porque ainda não vivem em Portugal a tempo inteiro. Para reclamar HPP, o seu domicílio fiscal tem de reflectir a realidade, tem de viver lá efectivamente, e tem de o fazer dentro dos prazos pós-escritura.

## 30. Endereço da autarquia não actualizado

Mesmo que o imóvel não seja a sua HPP, actualize o endereço de correspondência do IMI para que a factura anual lhe chegue. Caso contrário, vai para o anterior proprietário ou para uma morada antiga, acumula com juros e ressurgue três anos depois numa execução fiscal contra o imóvel. Actualize endereço fiscal no Portal das Finanças e endereço de correspondência junto da câmara para quaisquer taxas municipais.

---

# Cada Documento Explicado

Documento	O que mostra	Onde obter	Custo (2026)	Validade
<b>Caderneta Predial Urbana</b>	Matriz fiscal: número matricial, morada, proprietário, ABC, VPT, último ano de avaliação	Portal das Finanças (acesso próprio) ou AT presencialmente	Gratuito (próprio); cópia €15 (terceiros)	Documento vivo; deve ter < 6 meses na escritura
<b>Certidão Permanente do Registo Predial</b>	Descrição legal, proprietário actual, hipotecas, ónus, servidões registadas	Predial Online	€15 online / €20 presencial	6 meses
<b>Licença de Habitação (Habite-se)</b>	Que o edifício é apto a habitação segundo projecto aprovado	Câmara Municipal	Variável; processos de legalização ~€700 em média	Sem caducidade salvo obras que alterem projecto
<b>Ficha Técnica de Habitação</b>	Especificação técnica/funcional da fracção, materiais, técnicos responsáveis	Promotor/construtor; arquivo da câmara (pós-2004)	Variável	Registo permanente
<b>Certificado Energético</b>	Classe energética A+ a F, recomendações	Perito acreditado pela ADENE	€100–€600 típico	10 anos (habitação) / 6 anos (serviços)
<b>Plantas / Projeto Aprovado</b>	Plantas arquitectónicas em arquivo	Arquivo da câmara	Taxa por planta	Permanente (legalizações alteram-no)
<b>Processo de urbanismo / Histórico de construção</b>	Todas as licenças, comunicações prévias, infracções sobre o imóvel	Departamento de urbanismo da câmara	Taxa por documento	Registo permanente
<b>Planta de Condicionantes</b>	Sobreposição de RAN/REN/POC/património/servidões de utilidade pública	Câmara	€20–€60 típico	Instantâneo – repedir perto da escritura
<b>Título de Utilização de Recursos Hídricos</b>	Licença de furo/poço	APA	Variável	Conforme termos do alvará
<b>Registo Nacional de AL</b>	Número de registo AL, morada, titular, estado	Portal RNAL do Turismo de Portugal	Consulta gratuita	Vivo

Documento	O que mostra	Onde obter	Custo (2026)	Validade
(se aplicável)				

---

## Checklist de Verificação do Advogado

A versão mais útil deste guia é a versão que entrega ao seu advogado, lhe pede que assine ao lado de cada linha, e revê antes do CPCV.

Documento	Onde procurar	Sinais de alerta	Exigir do vendedor antes do CPCV
Caderneta Predial	Extracto do Portal das Finanças datado de < 30 dias	ABC muito menor que a realidade física; notas "omisso"; "prédio em construção" ainda a constar numa casa terminada	Caderneta actualizada mostrando todas as áreas
Certidão Permanente	Predial Online ao vivo	Ónus não cancelados, entradas judiciais em curso, proprietário diferente do vendedor, "compropriedade" sem todas as partes	Certidão recente datada de < 60 dias
Licença de Habitação	Arquivo da câmara	Data anterior a 1951 sem invocação de isenção; licença para classe de uso diferente; licença parcial cobrindo apenas um piso	Cópia da licença + plantas coincidentes
Ficha Técnica	Câmara (edifícios pós-2004)	Em falta em edifícios demonstravelmente pós-2004	Cópia da FTH ou declaração jurada da isenção
Certificado Energético	Base de dados ADENE via número do certificado	Caducado; para configuração anterior; classe F sem caminho de transição	CE actual em nome do vendedor
Plantas	Arquivo da câmara	Anotações manuais não carimbadas; alvarás em falta para ampliações visíveis	Conjunto completo, com carimbos de data
Planta de Condicionantes	Câmara	Sobreposições RAN/REN/POC/património não sinalizadas no anúncio	Mapa com sobreposições para a parcela
Alvará do furo	APA	Furo existe mas sem alvará	Alvará ou compromisso de legalização
Licença de AL (se relevante)	RNAL + confirmação da câmara	Zona de contenção; não conforme; suspensa	Confirmação escrita da câmara da transmissibilidade
Actas de condomínio (apartamentos)	Últimos 3 anos de actas de assembleia	Derramas pendentes; litígios em curso; dívidas do vendedor	Declaração de dívidas + actas

A cláusula protectora mais poderosa no seu CPCV torna o contrato condicional a: (i) confirmação da câmara de que toda a área construída coincide com o projecto aprovado; (ii) Certidão Permanente datada nos 30 dias da escritura mostrando o imóvel livre de ónus para além dos identificados; (iii) Caderneta Predial actualizada reflectindo a área efectivamente construída; (iv) para imóveis ARU, confirmação escrita de elegibilidade para benefícios fiscais; (v) para imóveis AL, confirmação escrita da câmara da transmissibilidade. Se o vendedor recusar aceitá-las como condições suspensivas, aprendeu algo de útil.

# Vias de Legalização para Problemas Comuns

## Piscina ilegal

Contrate um arquitecto para um *projecto de legalização* com telas finais, especificações de estabilidade e hidráulica, e justificação de conformidade (POC se costeiro, RAN/REN se rural, recuos, índice de impermeabilização). Apresente na câmara como comunicação prévia ou licenciamento consoante a dimensão. Pague taxas de urbanismo. Actualize a caderneta após aprovação. Custo €2.000–€10.000; tempo 6 meses a 3 anos. Recusa desencadeia demolição. Ao abrigo do DL 10/2024 o novo proprietário é o destinatário da notificação de fiscalização.

## Anexo ilegal

Processo semelhante, com arquitectura completa mais estabilidade, eléctrica e hidráulica se habitável. Conformidade testada contra o RMUE, o PDM e sobreposições sectoriais. €850–€1.500 para casos simples, €3.000+ para projectos completos, mais taxas municipais por m<sup>2</sup>. Demolição se em área não edificável, excesso de implantação, violação de recuos ou banda de protecção.

## Terraço fechado

Normalmente o caso mais legalizável, já que a ampliação cabe dentro do volume existente. Mesmo procedimento, exigência técnica menor. Atenção ao impacto na classe energética (a área interior aquecida muda o CE) e aumento de ABC com reflexo no VPT.

## VPT errado

Se demasiado alto, peça reavaliação via Portal das Finanças — um VPT mais baixo reduz o IMI durante três anos; repete-se apenas após três anos. Se demasiado baixo porque a matriz subdeclara o imóvel, a AT pode reavaliar retroactivamente contra o novo proprietário — declare e corrija a área antes que a descubram.

## Resumo dos Benefícios Fiscais ARU

Benefício	Condições	Onde requerer
Isenção de IMT na aquisição	Em ARU; obras iniciam-se em 3 anos	Pré-escritura na AT, Modelo 1 IMT
Isenção de IMT na 1.ª transferência pós-reabilitação	Reabilitado; arrendamento permanente ou HPP	Pré-escritura na AT
Isenção de IMI 3 anos (+5)	Nível de conservação melhorado em $\geq 2$ níveis; eficiência energética	Câmara + AT pós-obras
IVA 6% em obras de reabilitação	Em ARU; declaração técnica	Factura do empreiteiro
Taxa de 5% de IRS sobre rendas	Reabilitado; em ARU	Anexo do IRS
Taxa de 5% sobre mais-valias	Reabilitado; em ARU; vendido por particular	Anexo do IRS

Em 2026 vários municípios algarvios alargaram os perímetros ARU — notavelmente Faro, Lagos, Loulé, Olhão, Tavira e Vila Real de Santo António. Verifique o mapa actual antes de assumir que um limite anterior define a fronteira.

---

## Património e Imóveis Protegidos

- **Imóveis classificados** (interesse nacional, público, municipal) constam na base de dados da DGPC com regras específicas de intervenção.
- **Conjuntos urbanísticos** — centros históricos de Tavira, Lagos, Faro, Évora, Guimarães, Coimbra Alta, Porto Ribeira (UNESCO), Sintra (UNESCO) — estão protegidos enquanto conjunto. Mesmo edifícios individuais não classificados no seu interior seguem as regras do *conjunto*.
- **Zonas de protecção** estendem-se 50 metros em torno de monumentos classificados por defeito, mais com despachos específicos. Toda a alteração externa no seu interior requer parecer da DGPC.

Implicações práticas: prazos mais longos (6–18 meses para projectos), materiais restritos (argamassa de cal, telhas tradicionais, caixilharia específica), usos proibidos (sinalética comercial, ACs de fachada). Orçamente e calendarize em conformidade — ambos correm rotineiramente 50–80% acima de um equivalente desprotegido.

---

## Comprar na Planta: Especificidades Documentais

- **Garantia bancária sobre os depósitos.** O promotor deve facultar garantia bancária ou seguro caução cobrindo os pagamentos faseados até à conclusão. Exigida por lei em muitos regimes mas saltada rotineiramente por promotores menores — sem ela, o seu dinheiro fica sem garantia se eles falharem.
  - **Pagamentos faseados ligados a marcos.** Vincule os pagamentos a marcos de construção verificáveis (fundações, estrutura, cobertura) certificados pelo técnico responsável da obra. Evite calendários por data desligados do progresso em estaleiro.
  - **Conclusão final.** O imóvel só é entregável depois da câmara emitir Licença de Habitação para edifício e fracção. A escritura de constituição de propriedade horizontal tem de estar primeiro registada.
  - **Período de garantia.** Pela lei portuguesa do consumo, a responsabilidade do promotor é de 5 anos para defeitos estruturais, 2 para não estruturais. Documente a visita de entrega e submeta a lista por escrito no dia da entrega das chaves.
- 

## Boas Práticas para Procurações

- **Poderes específicos.** Liste o imóvel por morada e número matricial; especifique o acto; indique preço mínimo; autorize recepção de fundos.
- **Forma.** Escritura pública ou documento particular autenticado por notário, consoante o acto e o país.
- **Apostila.** Exigida para origens de países da Haia; legalização consular caso contrário.
- **Tradução.** Tradução certificada para português se não estiver em português.
- **Caducidade.** Indique caducidade interna — 12 meses típico para imóveis.

- **Revogação.** Revogue na mesma forma do original, registre no arquivo notarial, notifique o procurador por escrito.
- 

## Falhas Comuns dos Advogados a Vigiar

- **Saltar a revisão das actas de condomínio.** Os últimos 3 anos de actas revelam derramas pendentes, litígios, problemas estruturais e dívidas do vendedor. Advogados medíocres pedem uma única declaração; bons advogados lêem as actas.
  - **Não verificar VPT vs realidade.** Os advogados lêem documentos mas não medem. Uma visita técnica é rara mas valiosa em imóveis com ampliações visíveis.
  - **Aceitar documentos do vendedor pelo valor facial.** Só originais frescos das entidades emissoras detectam adulteração ou desactualização.
  - **Sem planta de condicionantes.** As sobreposições da câmara costumam ser os condicionamentos mais importantes e os mais baratos de obter.
  - **Sem retenção na escritura.** Para defeitos conhecidos (legalização pendente, quota de condomínio em litígio), uma retenção parcial do preço em terceiro é prática-padrão em bons escritórios, ausente nos medíocres.
- 

## Cinco Casos Reais

Anonimizados, de transacções no Algarve e Lisboa nos últimos três anos.

### Caso 1 — A piscina de €60.000

Um casal britânico comprou uma vivenda renovada perto de Lagos em 2023. O agente confirmou "tudo legal"; o advogado leu os documentos; a escritura decorreu sem incidentes. Dois anos depois, o refinanciamento expôs o problema: a piscina não estava na caderneta e não havia licença no arquivo da câmara. Legalização recusada — a piscina ficava 3 m dentro de uma faixa POC acrescentada em 2017. Demolição €38.000, redesenho do jardim €12.000, taxas e crédito perdido €8.000. O vendedor tinha desaparecido quando a fiscalização chegou ao novo proprietário. *Lição: uma planta de condicionantes de €40 teria evitado uma perda de €58.000.*

### Caso 2 — A herança a meio

Um comprador holandês assinou um CPCV para um imóvel em Tavira em 2024 com 10% de sinal. A vendedora era filha do falecido proprietário; o CPCV dizia que a partilha se concluiria antes da escritura. Seis meses depois, a partilha estagnara — um dos quatro herdeiros vivia no Brasil e recusava-se a assinar. O negócio caiu; a recuperação do sinal demorou um ano e os honorários consumiram metade. *Lição: nunca assine um CPCV com cláusula de partilha pendente a menos que o sinal seja integralmente reembolsável a partir de conta escrow de terceiro.*

### Caso 3 — A passagem não registada

Um comprador francês comprou uma quinta no Alentejo em 2024. Três meses após a escritura, um vizinho conduziu um tractor através do pátio reivindicando direito de passagem com 60 anos — não

constava da certidão. Tinha facturas de serviços públicos, uma fotografia de 1998 e declarações de testemunhas, suficientes para *usucapião*. O comprador acertou em €15.000 para evitar o litígio. *Lição: percorra o limite; exija ao vendedor que declare a inexistência de servidões, por escrito, no CPCV.*

#### **Caso 4 — O IMT Jovem não reclamado**

Uma compradora luso-brasileira de 33 anos adquiriu um apartamento de €280.000 em Loulé em 2025. O advogado recomendado pelo agente pagou €13.400 de IMT. Era elegível para isenção total ao abrigo do IMT Jovem — primeira HPP abaixo de €330.539. A recuperação via reclamação graciosa foi parcial após oito meses. *Lição: pergunte por escrito ao seu advogado por cada isenção aplicável antes do IMT ser submetido. O advogado que não sinalizou €13.400 não os reembolsará.*

#### **Caso 5 — A procuração caducada**

O procurador de um vendedor americano chegou a uma escritura em Lisboa, à sexta-feira, com uma procuração de 14 meses ostentando caducidade interna de 12. O notário recusou. A reemissão demorou dez dias, três voos, nova apostila, e um comprador que quase desistiu. *Lição: reemita procurações nos 90 dias prévios à escritura prevista; verifique sempre a caducidade interna e a certidão de revogação.*

---

## FAQs

**Preciso de FTH se o meu edifício é de 2002?** Não — a obrigação de FTH iniciou-se a 30 de Março de 2004. Edifícios anteriores estão isentos.

**O Certificado Energético é obrigatório só para anunciar?** Sim, desde o DL 101-D/2020. A classe do CE tem de constar em todos os anúncios. As coimas começam em €250 para particulares.

**E se a minha Caderneta diz 90 m<sup>2</sup> mas o imóvel tem 130 m<sup>2</sup>?** Actualize a matriz. Se o registo da câmara está correcto mas a AT não sincronizou, peça uma *actualização da caderneta* via Portal das Finanças. Se o próprio edifício não está licenciado, legalize primeiro na câmara.

**Posso comprar um imóvel ainda em nome do falecido?** Não directamente. Os herdeiros têm de concluir habilitação de herdeiros e partilha — procedimento único no Balcão de Heranças por cerca de €425 mais taxas por bem. Conte com vários meses.

**Uma licença de AL transfere-se automaticamente quando compro?** É transmissível nacionalmente em princípio desde 1 de Novembro de 2024 (DL 76/2024), mas municípios com zonas de contenção (Lisboa, Porto, Sintra, Vila Nova de Gaia, vários perímetros do Algarve) impõem condições ou proibições. Obtenha confirmação escrita da câmara antes da escritura. Atente também no Regulamento UE 2024/1028 a partir de 20 de Maio de 2026 — plataformas têm de retirar qualquer anúncio sem número válido.

**Licença de Habitação vs Licença de Utilização?** Para uso habitacional, essencialmente o mesmo. "Utilização" é o termo abrangente que cobre todos os usos. Para casa, quer uma cujo *fim de utilização* seja "habitação".

**Quanto tempo é válida uma Certidão Permanente?** 6 meses. Peça cópias frescas datadas de < 30 dias na assinatura do CPCV e novamente no dia da escritura.

**Um não-residente pode obter a isenção de IMI por HPP ou a isenção de IMT de €106.346?** Ambas exigem que o imóvel seja a sua habitação própria e permanente — incompatível com a não residência. Existem outras isenções de IMI para imóveis abaixo de limites específicos de VPT para agregados de baixos rendimentos; consulte o seu contabilista.

**E se falhar o prazo de 30 dias para registo pós-escritura?** O registo ainda é possível mas mais caro (penalizações), e durante o intervalo o seu título fica vulnerável a registo concorrente. Registe sempre no próprio dia ou no dia seguinte.

**As obras em ARU são automaticamente elegíveis para IVA 6%?** Apenas se forem obras de reabilitação (não construção nova ou pura decoração) dentro do perímetro ARU, com declaração técnica a confirmar a natureza. O empreiteiro factura então a 6%.

**Posso usar uma procuração estrangeira sem apostila?** Apenas com uma rara isenção por tratado bilateral. De outro modo, o notário português não a aceitará sem apostila (ou legalização consular para países fora da Haia).

---

## Conclusão: A Auditoria Documental Paga-se a Si Própria

Cada caso neste guia começou da mesma maneira — processo aparentemente limpo, advogado calmo, agente confiante — e terminou com alguém a passar um cheque de cinco dígitos para resolver algo que uma planta de condicionantes de €40 ou uma certidão fresca de €15 teriam revelado antes de assinar. A assimetria é a questão. O custo de fazer a documentação correctamente é pequeno, fixo e pago à cabeça. O custo de não a fazer é variável, grande e exclusivamente seu uma vez o seu nome no registo.

Antes de assinar fosse o que fosse em 2026, percorra a checklist de verificação acima. Se o seu advogado não conseguir produzir a maioria desses documentos numa semana, isso não é um problema de agenda — é uma conclusão sobre o advogado.

---

## Leitura Relacionada

- [Erros a Evitar ao Comprar Imóvel em Portugal](#) — o tronco geral dos erros na compra; CPCV, escolha de advogado, fraude por transferência e as bases processuais a que este guia se remete.
- [Guia do Comprador Averso ao Risco](#) — categorização de risco e mitigações por preço; o risco documental é um dos sete.
- [Comprar Imóvel em Portugal Sem Estar no País](#) — mecânica das procurações e boas práticas em escritura remota.
- [O que a Maioria dos Agentes Imobiliários Não Lhe Dirá](#) — por que "tudo legal" vindo de um agente não é uma conclusão.
- [Impostos e Custos de Comprar Imóvel em Portugal](#) — tabelas de IMT, IMI, AIMI, e a referência canónica para os escalões de 2026.

# Como a 2nd Haus Pode Ajudar

Somos assessores do lado do comprador. Não vendemos imóveis, não recebemos comissões do lado vendedor, e não encaminhamos transacções por advogados parceiros que nos paguem. Do lado documental, o que fazemos:

- **Auditoria documental pré-CPCV.** Revisão independente do processo completo — Caderneta, Certidão Permanente, Licença, FTH, CE, planta de condicionantes, histórico de urbanismo, estado AL se relevante, actas de condomínio — contra o imóvel tal como construído. Honorário fixo, resultados por escrito, antes de comprometer o seu sinal.
- **Verificação junto da câmara e AT.** Pedimos os documentos que o advogado do vendedor costuma saltar: planta de condicionantes, processo de urbanismo, confirmação de elegibilidade ARU, carta de transmissibilidade AL. A câmara responde mais depressa a um requerente recorrente do que a um pontual.
- **Seleção e fiscalização do advogado.** Se ainda não tem advogado português independente, fazemos shortlist de três pela sua região e orçamento, e acompanhamos o processo durante CPCV e escritura para garantir que cada item da checklist acima é assinado.

Se a nossa auditoria considerar o processo limpo, dizemo-lo. Se identificar um problema que mate o negócio, poupamos-lhe o sinal. É essa a troca do lado do comprador.

---

## Fontes

### Primárias

- DL 76/2024, de 23 de outubro — Diário da República (regime AL)
- Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março — Diário da República (pacote fiscal da habitação)
- Regulamento UE 2024/1028 (partilha de dados de arrendamento de curta duração)
- Caderneta predial — Portal das Finanças
- Predial Online — Pedido de Certidão Permanente
- Reserva Agrícola Nacional — DGADR
- Reserva Ecológica Nacional — CCDR-N
- Programas da Orla Costeira (POC) — APA
- Furos, poços e minas — APA
- Património Cultural — Salvaguarda (DGPC)
- Balcão Heranças — Justiça.gov.pt
- Apostila de Haia — Tribunal da Relação do Porto
- Portal das Finanças — IMT Jovem
- Benefícios fiscais ARU — Portal da Habitação

### Leitura adicional

- Licença de habitação — Santander Salto
- Licença de utilização — novas regras — Santander Salto

- Ficha Técnica da Habitação — IMPIC FAQ
  - Energy Performance Certificate in Portugal 2026 — idealista/news
  - ADENE Fees 2026 — MJARC
  - Pacote Fiscal para a Habitação 2026 — CNMF Advogados
  - IMT Jovem em 2026 — A Casa dos Financiamentos
  - IMT — Tabelas práticas em vigor 2026 — APCMC
  - Guia Autoconsumo 2026 — DL 15/2022
  - Swimming Pool Regulations in Portugal 2026 — Oasis Biosistema
  - Legalização de Construções Existentes — Spacelovers
  - The Complete 2026 Guide to the Alojamento Local License — Airnest REIM
- 

*Última actualização: 15 de Maio de 2026. Verificado contra CANONICAL\_FACTS.md a 2026-05-15.  
Actualizamos este guia sempre que uma fonte primária muda — o regime AL, os escalões de IMT, a tabela de benefícios ARU ou qualquer reforma publicada em DR do regime da construção ou do urbanismo.*

## 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.