

---

# Guia do Comprador Conservador

Compradores conservadores que priorizam preservação de capital

## TL;DR

- Comprar em modo conservador em Portugal custa 2–3% adicionais sobre o preço entre honorários jurídicos, técnicos, FX e seguros — e converte perdas desconhecidas e catastróficas em perdas conhecidas e tarifadas.
- Sete categorias de risco importam: título, estrutural, financeiro, mercado, regulamentar, climático, saída. A maioria dos desastres concentra-se em uma ou duas; quase todos são evitáveis no momento da proposta.
- A despesa com maior retorno é um advogado independente (1–1,5% + IVA). Os erros mais caros são saltar inspecções, saltar cobertura cambial e saltar seguros.

**Estatística-chave 2026.** O comprador que celebra a Escritura herda **plena responsabilidade legal por qualquer obra não licenciada no imóvel** ao abrigo do Decreto-Lei 10/2024. O "depois resolvemos" do vendedor desaparece na Escritura. Esta é a alteração mais cara na lei portuguesa para compradores na última década — e a maior parte dos compradores estrangeiros nunca ouviu falar dela.

## Introdução: O Que "Conservador" Significa Mesmo

Se está a ler este guia, provavelmente não anda atrás de yields de 12% ou flips à beira-mar. É o comprador que prefere ganhar um ponto percentual a menos e dormir descansado — um reformado a converter poupanças de pensão numa casa, um primeiro comprador estrangeiro, ou um investidor de preservação de capital para quem o piso importa mais do que o tecto.

Portugal é, no cômputo geral, uma das jurisdições europeias mais seguras para compradores de imóveis. O título está registado, as transacções passam por notário público e as reformas de 2024–2026 apertaram as obrigações dos promotores. Mas todos os anos compradores estrangeiros perdem somas de seis e sete dígitos em escrituras forjadas, ampliações ilegais cuja responsabilidade herdam, promotores em planta que abrem falência, moradias expostas ao clima que se tornam inseguráveis, e licenças de Alojamento Local que evaporam após a aquisição.

A compra conservadora é a disciplina de identificar todas as categorias de perda potencial antes de assinar e pagar o prémio moderado (tipicamente 2–4% do preço entre honorários jurídicos, técnicos e seguros) que converte riscos desconhecidos em riscos conhecidos e tarifados.

## As Sete Categorias de Risco

#	Categoria de Risco	Perda Típica Se Materializar
1	Jurídico / Título	10–100% do preço de compra; litígio 2–6 anos
2	Estrutural	€10.000 – €200.000 em reparações imprevistas
3	Financeiro	Incumprimento, venda forçada, perdas cambiais 5–25%
4	Mercado	Sobrepçoço 10–30%, micro-mercado estagnado
5	Regulamentar	Revogação de AL, agravamento de IMI, surpresas fiscais
6	Climático / Ambient.	Insegurabilidade, danos por fogo/cheia, desvalorização
7	Saída / Liquidez	Imóvel invendável durante 18–36 meses sem desconto

Este guia percorre cada categoria em detalhe, dá as práticas para a mitigar, e termina com dois perfis trabalhados — uma townhouse de €450.000 em Lagos e uma moradia com piscina de €750.000 — para ver a metodologia aplicada de ponta a ponta.

## As Sete Categorias de Risco Explicadas

### 1. Risco Jurídico / de Título

A categoria que produz as perdas mais catastróficas: se o título estiver viciado, pode pagar o preço todo e não possuir nada.

- **Documentos forjados ou retrodatados** — herdeiros falsos, procurações fabricadas, vendedores que nunca tiveram o direito de vender.
- **Propriedade contestada** — disputas hereditárias, cônjuge separado com pretensão em comunhão de bens, direitos de usufruto não registados.
- **Servidões não declaradas** — direito de passagem do vizinho, conduta de água, poste de electricidade.
- **Ampliações ilegais e obras não autorizadas.** Ao abrigo do **Decreto-Lei 10/2024 (a reforma Simplex Urbanístico)**, o comprador que celebra a Escritura herda **plena responsabilidade legal** por qualquer obra não licenciada — incluindo custos de demolição e coimas da Câmara. O "fizemos isto há anos, ninguém liga" verbal do vendedor torna-se problema seu no momento em que assina.
- **Discrepâncias Caderneta / Certidão.** Áreas, confrontações, fracções diferentes: qualquer divergência pode paralisar uma venda futura.
- **Hipotecas activas, ónus ou penhoras fiscais.** Acompanham o imóvel, não o vendedor.

Portugal não usa escrow estilo EUA nem seguro de título universal. O notário verifica os documentos, mas não os garante. As suas defesas: um advogado independente que puxa todos os documentos e

lê o histórico urbanístico, e (opcionalmente) seguro de título.

## 2. Risco Estrutural / Técnico

- Vícios ocultos: humidade ascendente, fissuras estruturais por trás do reboco.
- Danos de térmitas em vigamentos de madeira (construções rurais do Algarve e Alentejo).
- Fossas sépticas avariadas em imóveis sem saneamento público.
- Amianto nas telhas (construções de 1960–1990).
- Classificação errada do solo — uma "casa" em RAN/REN onde o volume existente é tecnicamente ilegal.
- Construção recente abaixo do padrão por construtores subcapitalizados.

Uma renovação inesperada modesta custa €15.000–€60.000; uma falha estrutural (fundações, laje, muro de suporte) €50.000–€200.000+. Para apartamentos antigos de Lisboa e Setúbal, a não conformidade sísmica é real e material.

## 3. Risco Financeiro

- **Movimentos da taxa do crédito.** A 13 de Maio de 2026 (fixings EMMI): Euribor 3M **2,283%**, 6M **2,548%**, 12M **2,860%**. O índice a 6M domina o stock de taxa variável em Portugal (39,4% dos contratos HPP variáveis, dados do Banco de Portugal). As taxas estiveram abaixo de 1% em 2021 e acima de 4% em 2023. Assuma mais um ciclo completo.
- **Movimentos cambiais.** Um movimento adverso de 5–10% em GBP/EUR ou USD/EUR sobre uma compra de €500.000 são €25.000–€50.000.
- **Custos ocultos.** IMT, Imposto do Selo, notário, registo, advogado, inspeção, IMI, quotas de condomínio, AIMI, Mais-Valias na revenda.
- **Choque de rendimento.** Corte de pensão, despedimento, doença. A reserva de 6 meses de custos correntes não é opcional.

## 4. Risco de Mercado

- Pagar a mais porque o anúncio está ancorado no comparável mais optimista do agente.
- Comprar num micro-mercado dependente de uma única fonte de procura.
- Comprar uma tipologia (sobredimensionada, rés-do-chão, andar muito alto) que o mercado local não quer mesmo.
- Comprar perto do topo de um ciclo de cinco anos sem o saber.

Os dados do INE para o ano completo de 2025 colocam a mediana do Algarve em €3.139/m<sup>2</sup> e da Grande Lisboa em €3.439/m<sup>2</sup>; os índices de preços pedidos da idealista correm materialmente acima e atrasam-se em relação às medianas transaccionadas. Triangule qualquer mediana de código postal contra pelo menos três fontes, distinga preço pedido de transaccionado e anote o trimestre de referência.

## 5. Risco Regulamentar

- **Alojamento Local.** O DL 76/2024, de 23 de outubro (em vigor desde 1 de Novembro de 2024) é o enquadramento actual: revogou as restrições da *Mais Habitação*, eliminou a CEAL, eliminou a reautorização quinquenal (os registos são agora permanentes), levantou o congelamento nacional de novos registos em apartamentos e devolveu a contenção aos municípios. As licenças de AL são **transmissíveis** com o imóvel. Alguns centros urbanos (nomeadamente partes de Lisboa e Porto) têm contenção ao nível da freguesia que encerra completamente novos registos. As listas de contenção mudam com frequência — confirme sempre por escrito com a Câmara antes de assumir receita de AL.
- **Regras da UE para arrendamento de curta duração.** O Regulamento UE 2024/1028 aplica-se a partir de **20 de Maio de 2026**: as plataformas têm de recolher os números de registo dos anfitriões, partilhar dados mensais de actividade com os Estados-Membros e remover anúncios não conformes. O acto português de transposição sobre sanções ainda não estava publicado em meados de Maio de 2026 — espere detalhes de execução ao longo do ano.
- **Desempenho energético UE.** A Directiva 2024/1275 (reformulação EPBD) tem de ser transposta nacionalmente até **29 de Maio de 2026**. A directiva aperta os padrões mínimos de desempenho energético no parque residencial existente e introduz obrigações de passaporte de renovação para os edifícios pior classificados. Verifique a lei portuguesa de transposição antes de depender de qualquer cronograma único.
- **IMT / IMI / AIMI.** Taxas e escalões mudam em cada Orçamento do Estado. O pacote fiscal da habitação de 2026 (Lei n.º 9-A/2026, de 6 de Março) introduziu uma **taxa fixa de IMT de 7,5% para compradores não residentes de prédios urbanos habitacionais**, com cinco excepções (comprador já residente fiscal em Portugal; comprador torna-se residente em 2 anos; emigrante português; compromisso de arrendamento em renda moderada  $\leq$ €2.300/mês durante  $\geq$ 36 meses nos primeiros 5 anos; serviço do Estado no estrangeiro). O *decreto-lei autorizado* complementar foi promulgado a 12 de Maio de 2026; até à publicação em DR do DL, a taxa fixa está aprovada mas ainda não está operacional. Limiares de AIMI inalterados: €600k singular / €1,2M casal (conjunto).
- **Alterações municipais.** Licenças de piscina, regras de fachada, expansões de ARU, limites de altura.

## 6. Risco Climático / Ambiental

O Algarve ardeu em 2003, 2018 e novamente em Setembro de 2025 (Aljezur e Lagos). A falha do Vale Inferior do Tejo em Lisboa tem um período de retorno de 150–200 anos para sismos M6–7. O Algarve teve barragens abaixo de 25% de capacidade em 2024–25.

- **Incêndio rural.** Municípios algarvios de risco máximo: Aljezur, Lagos, Monchique, Portimão, Silves, Loulé, Tavira, São Brás de Alportel.
- **Erosão costeira.** Partes de Lagos, Quarteira, Caparica enfrentam erosão activa.
- **Sismo.** ~60% do stock de Lisboa é anterior a 1958 (sem código sísmico). RSAEEP/REBAP chegaram em 1983; construções pós-2010 com Eurocódigo-8 são robustas.

- **Inundações.** Faro baixo, partes de Lagos, planícies aluviais do Tejo e Mondego. As tempestades de Fev 2026 causaram inundações generalizadas.
- **Seca.** Algarve sob restrições de 5% no início de 2026; piscinas e jardins cortados primeiro.

## 7. Risco de Saída / Liquidez

- Imóveis idiossincráticos (muito grandes, muito rurais, muito luxo) têm pools de compradores reduzidas.
- Imóveis dependentes de AL tornam-se invendáveis a investidores se o AL for restringido.
- Solo RAN/REN ou questões urbanísticas por resolver não podem ser financiados por banco, cortando a pool de compradores ao meio.
- Topo de mercado em mercados de volume decrescente fica 12–24 meses parado.

# Práticas de Redução de Risco: Uma por Categoria

## Mitigação do Risco Jurídico

**Contrate um advogado independente** — a regra mais importante deste guia. Nunca use o advogado recomendado pelo vendedor, pelo agente do vendedor ou pelo promotor; um advogado dependente de referências de agências tem um conflito estrutural. Encontre um pela Ordem dos Advogados, listas de embaixadas ou referências de compradores que já concluíram.

**Exija o conjunto completo de documentos:** Caderneta Predial Urbana (Autoridade Tributária); Certidão Permanente do Registo Predial ([predialonline.pt](http://predialonline.pt), ~€15, válida 6 meses); Licença de Utilização / Habitação; Certificado Energético; Ficha Técnica de Habitação (pós-2004); planta de localização + histórico urbanístico completo da Câmara; processo de condomínio (Regulamento, últimos 3 anos de actas, saldo do fundo de reserva, dívidas do vendedor).

**Cruze tudo.** Caderneta e Certidão têm de bater certo em proprietário, NIF, área, fracção, confrontações. Resolva qualquer discrepância antes do CPCV, não depois.

**Honorários do advogado:** 1–1,5% + 23% IVA; mínimo típico €3.000. Em €450.000: ~€5.500 + IVA = ~€6.765. O seguro mais barato da transacção.

## Mitigação do Risco Estrutural

**Pague sempre uma inspecção independente.** Preços típicos de 2026:

Tipo de Inspeção	Custo (c/ IVA)
Pré-compra visual + relatório (apartamento)	€400 – €600
Inspeção completa (engenheiro + ferramentas)	€595 – €1.000
Estrutural & sísmica (Eurocódigo-8)	€1.500 – €2.150
Especialista (humidade, térmitas, fossa)	€200 – €500 cada

**Teste, não confie.** Abra todas as torneiras (pressão, recuperação de água quente); descarregue todas as sanitas; accione todos os disjuntores (procure fusíveis antigos, quadros com amianto); abra todas as janelas; verifique vigas por buracos de térmitas e abatimento; inspecione o telhado (refazer a cobertura de uma moradia algarvia de 150 m<sup>2</sup> custa €15.000–€40.000); percorra a piscina; para fossa séptica, pergunte quando foi esvaziada pela última vez.

## Mitigação do Risco Financeiro

- **Faça stress-test ao crédito** a base / +2pp / +3pp. O stress test macroprudencial do Banco de Portugal para contratos de taxa variável/mista (maturidade residual > 10 anos) é **índice + 3 pp** — aplique o mesmo teste a si próprio. Se +3pp obriga a vender, o LTV é demasiado alto.
- **Pré-aprovação antes de oferecer** — converte uma proposta mole numa credível e expõe questões de DTI / residência antes do compromisso emocional. Note que o LTV para não residentes ronda tipicamente 60–75% (convenção de mercado, não regulação dura), tecto DSTI 50%.
- **Bloqueie a moeda cedo** com um forward cambial (depósito de 5% para 6 meses, 10% para 12). Em €500k, um movimento adverso de 5% são €25k; um prémio de forward de 0,3–0,5% é barato.
- **Construa uma reserva de seis meses** em EUR cobrindo crédito, IMI (tipicamente 0,3–0,45% do VPT urbano), AIMI se aplicável, quotas de condomínio, seguros, utilities, piscina/jardim.
- **Planeie reparações:** 1–2% do valor do imóvel por ano (€5–10k/ano numa casa de €500k).

## Mitigação do Risco de Mercado

- Puxe 8+ comparáveis activos e 8+ recentemente vendidos no seu código postal/tipologia/área a partir de idealista, Imovirtual, CASA SAPO, e agentes locais.
- Puxe o gráfico de preços a 5 anos do código postal no Confidencial Imobiliário, INE ou idealista. Um código postal +60% em 5 anos é um ponto de ciclo diferente de +15%.
- Fale com três agentes independentes. A variância das suas estimativas de valor justo é em si diagnóstica.
- Rejeite o preço pedido como âncora. Os rácios de preço pedido para preço final em 2026 variam entre 92% (revenda típica) e 99% (novo prime).

## Mitigação do Risco Regulamentar

**Para AL** — confirme por escrito com a Câmara: (1) a freguesia não é zona de contenção; (2) o edifício não tem proibição de AL em condomínio (permitida ao abrigo do DL 76/2024); (3) qualquer licença existente está registada e activa (o AL é transmissível com o imóvel ao abrigo do DL 76/2024 — a licença não precisa de reemissão); (4) não há moção camarária pendente para alargar a contenção. As listas de contenção mudam depressa; a confirmação escrita é o que o protege.

**Para energia** — a transposição da Directiva 2024/1275 até 29 de Maio de 2026 vai apertar padrões mínimos no parque residencial. Um imóvel classificado D/E pode enfrentar custos de passaporte de renovação de €15k–€60k em 5–10 anos. Verifique a transposição portuguesa final antes de assinar.

**Para IMT (não residentes)** — ao abrigo da Lei 9-A/2026 a taxa fixa de IMT de 7,5% para não residentes aplica-se assim que o *decreto-lei autorizado* for publicado (esperado em meados de

2026); modele ambos os cenários e leia as cinco exceções com atenção se planeia tornar-se residente, arrendar a rendas moderadas, ou for emigrante português.

**Condomínio** — leia o Regulamento e as últimas 3 actas de Assembleia Geral antes do CPCV. Atente a: derramas pendentes, fundo de reserva < 10% do orçamento anual, litígios em curso, proibições de AL/animais/alterações exteriores.

## Mitigação do Risco Climático

Risco	Ferramentas
Incêndio rural	Mapas IPMA de Perigo de Incêndio Rural; histórico ICNF; planos municipais de risco
Inundação	EEA Flood Risk Areas Viewer; planos da APA; mapa REN local
Erosão costeira	Vulnerabilidade costeira da APA; planos de recuo POOC
Sismo	Ano de construção vs. RSAEEP/REBAP/Eurocódigo-8; vistoria estrutural para pré-1983
Seca	Histórico de restrições das Águas do Algarve; dados de armazenamento das barragens

**Filtros Algarve:** evite fundos de vale com pinhal/eucalipto, sobretudo com acesso único, em municípios de risco máximo; topo de arriba — relatório geotécnico + verificação de recuo; piscinas para arrendamento — pricing de 2–3 semanas/ano de risco de restrição.

**Filtros Lisboa:** pré-1958 = risco sísmico máximo, exija vistoria estrutural/sísmica; 1958–1983 = legado, vistoria recomendada; pós-1983 / pós-2010 = mais resilientes.

## Mitigação do Risco de Saída / Liquidez

Compre o que é fácil de vender. Banal, genérico, central, bem documentado vende-se mais depressa do que espectacular, único, remoto.

**Alta liquidez (2026):** apartamentos T1–T3 em Lisboa em Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Alvalade; apartamentos e townhouses familiares em Cascais e Estoril; apartamentos T2–T3 em Lagos, Tavira, Vilamoura em condomínios estabelecidos; apartamentos no centro do Porto e Foz.

**Baixa liquidez (cuidado):** quintas rurais com título complexo; em planta de promotores desconhecidos; imóveis com questões urbanísticas activas; solo RAN/REN; moradias isoladas em caminhos de acesso precário; frente de praia com erosão activa; casas de arquitecto de autor em zonas não prime; investimentos dependentes de AL em zonas de contenção.

# O Perfil de Imóvel do Comprador Conservador

Lista SIM/NÃO consolidada a partir das sete categorias.

## **SIM — imóveis que correspondem ao perfil conservador**

- Condomínios estabelecidos (10+ anos) com fundo de reserva  $\geq 10\%$  do orçamento anual e actas de AG limpas
- Imóveis urbanos com título claro de linha única e Caderneta/Certidão coincidentes
- Construção recente (pós-2010) com Licença de Utilização e Ficha Técnica de Habitação completas
- A pé de comércio, farmácia, transporte — sustenta estilo de vida e revenda
- Bairros com muitos comparáveis (encontra pelo menos 10 vendas em 18 meses)
- Imóveis reabilitados em ARU (com as isenções de IMI/IMT devidamente registadas)
- Classificação energética B ou superior (evita a maior exposição a obrigações da directiva UE 2026+)

## **NÃO — imóveis que falham o crivo conservador**

- Quintas rurais com título hereditário complexo
- Em planta de promotores com menos de três projectos concluídos ou menos de cinco anos de actividade
- Imóveis com qualquer questão urbanística activa ou obra não licenciada (lembre-se do DL 10/2024 — essa responsabilidade passa a ser sua)
- Lotes em RAN ou REN (edificabilidade muito limitada, difíceis de financiar, difíceis de vender)
- Moradias isoladas em caminhos privados de terra em zonas de risco de incêndio
- Frente de praia com erosão documentada ou questões de recuo POOC
- Edifícios pré-1958 em Lisboa sem vistoria estrutural
- Investimentos dependentes de AL onde a autorização de AL não está confirmada por escrito
- Condomínios com fundo de reserva negativo, litígios em curso, ou  $> \text{€}10.000$  em derramas nos últimos 24 meses

---

# Checklists Pré-Compra

## **A. Checklist de 30 Pontos de Due Diligence Jurídica**

1. Caderneta Predial Urbana  $< 6$  meses
2. Certidão Permanente do Registo Predial  $< 30$  dias
3. Caderneta / Certidão coincidem em nome do proprietário e NIF
4. Caderneta / Certidão coincidem em área e fracção
5. Caderneta / Certidão coincidem em confrontações / artigo matricial
6. Licença de Utilização (ou Habitação) presente e válida
7. Uso autorizado na licença coincide com o uso real
8. Ficha Técnica de Habitação (pós-2004) presente

9. Certificado Energético actual; classificação registada
10. Sem hipotecas ou ónus na Certidão (ou distrate na escritura)
11. Sem penhoras registadas
12. Sem acções judiciais contra o imóvel
13. Sem usufruto de terceiro ou outros direitos reais
14. Histórico urbanístico da Câmara: cada alteração contabilizada (responsabilidade DL 10/2024)
15. Conversões de piscina, anexo, cave, terraço todas licenciadas
16. Classificação do solo (urbano / RAN / REN) confirmada
17. Estatuto de ARU confirmado se forem reclamados benefícios
18. Regulamento de condomínio revisto
19. Últimas 3 actas de AG de condomínio revistas
20. Saldo do fundo de reserva do condomínio confirmado por escrito
21. Dívidas do vendedor ao condomínio = €0
22. Derramas pendentes = €0 (ou divulgadas e descontadas)
23. Identidade do vendedor verificada (passaporte / cartão de cidadão)
24. NIF do vendedor verificado
25. Regime matrimonial confirmado (comunhão exige consentimento conjugal)
26. Procuração — original visto; âmbito verificado
27. Venda em herança: documentos de partilha / sucessão completos
28. CPCV redigido pelo seu advogado, não pelo do vendedor
29. Sinal por transferência bancária, rasto documental claro (nunca dinheiro)
30. Data de Escritura confirmada; documentos pré-verificados pelo notário

## **B. Checklist de 20 Pontos de Inspeção Técnica**

1. Cobertura (telha, rufos, caleiras)
2. Fissuras de fachada, sobretudo em cantos e vãos
3. Humidade / humidade ascendente (leitura com medidor, não visual)
4. Janelas: vedação de vidro duplo, caixilho, drenagem
5. Portas: alinhamento, vedação climática
6. Vigamentos de madeira: térmitas, podridão seca, abatimento
7. Nivelamento do pavimento (laser ou teste do berlinde em imóveis antigos)
8. Quadro eléctrico: idade, capacidade, diferencial, terra
9. Canalização: pressão em todas as torneiras, recuperação de água quente, fugas
10. Drenagem: cada aparelho escoar rapidamente
11. Esgoto / fossa: ligação ou idade e estado da fossa
12. Origem da água: rede / poço; certificado de potabilidade se poço
13. Aquecimento: idade, combustível, última manutenção

14. AC: idade, fluido, estado
15. Piscina: tela, motor, filtração, mosaicos, teste de perda de água
16. Isolamento e ventilação
17. Verificação de amianto nas telhas (1960–1990)
18. Bolor / ventilação em casas de banho e cozinha
19. Anexos, garagem, integridade do terraço
20. Confrontações no terreno coincidem com a planta da Caderneta

### C. Stress Test Financeiro de 10 Pontos

1. Prestação mensal à taxa cotada < 30% do rendimento líquido
2. Prestação mensal a +2pp < 35% do rendimento líquido
3. **+3pp suportável 12 meses a partir de reservas** (referência de stress do BdP)
4. Custos de transacção reservados em separado, NÃO financiados
5. Seis meses de custos correntes mantidos em EUR
6. Exposição cambial coberta ou aceite por escrito
7. Orçamento anual de reparações 1–2% alocado
8. IMI anual projectado (VPT × taxa municipal)
9. AIMI projectado se VPT da carteira > €600k (singular) / €1,2M (casal)
10. Exposição a Mais-Valias modelada a +0% / +20% / +50%

---

## Contratação de Advogado: Como Escolher Bem

**Onde encontrar:** pesquisa de advogados da Ordem dos Advogados; listas de advogados das embaixadas; referências de compradores estrangeiros já concluídos; buyers' agents estruturalmente independentes.

**Pergunte antes de contratar:** transacções fechadas nos últimos 24 meses; honorário fixo ou percentagem; lida pessoalmente com o processo; relatório escrito de DD antes do CPCV; limite do seguro de responsabilidade civil profissional; política de conflito de interesses.

**Honorários:** 1–1,5% do preço + 23% IVA, mínimo típico €3.000. Algumas boutiques cobram pacote fixo de €4.500–€7.500.

### O que um bom advogado TEM de fazer (alguns falham):

- Puxar o histórico urbanístico completo da Câmara — ao abrigo do DL 10/2024 qualquer obra não licenciada passa a ser da sua responsabilidade, pelo que o trabalho do advogado é encontrá-la antes que o notário não a encontre.
- Cruzar Caderneta e Certidão linha a linha.
- Rever os últimos três anos de actas de AG de condomínio.
- Redigir (não apenas "rever") o CPCV.

- Verificar regime matrimonial do vendedor; obter consentimento conjugal se necessário.
- Emitir checklist pré-escritura confirmando distrato de hipoteca, IMI em dia, etc.
- Entregar um relatório escrito no seu idioma.

---

## Seguro de Título em Portugal

O seguro de título é raro em Portugal porque o registo é geralmente fiável, mas existe — a Stewart Title e a First American emitem apólices através de correspondentes europeus. Prémio típico: **0,5–1% do valor do imóvel**, pago uma única vez no fecho, cobrindo documentos forjados, servidões não declaradas, certas invasões e vícios na cadeia de título.

**Quando considerar:** vendas em herança com vários herdeiros; procuração ou vendedor domiciliado no estrangeiro; imóveis antigos com ampliações informais; compras de alto valor (>€750k) onde o custo é pequeno face à perda; qualquer preocupação residual de título que o seu advogado não consiga resolver totalmente.

O seguro de título **não** substitui o advogado. O advogado previne problemas; o seguro paga se um problema indetectável aparecer mais tarde. Ambos, não um ou outro.

---

## A Garantia do Construtor de 10 Anos

O DL 84/2021 e o Art. 1225 do Código Civil criam três níveis de garantia para construção nova:

Tipo de Defeito	Garantia	Exemplos
Estrutural (estabilidade / segurança)	<b>10 anos</b>	Fundações, paredes mestras, lajes, muros de suporte
Não estrutural / instalações	<b>5 anos</b>	Canalização, eléctrica, AVAC, impermeabilizações
Equipamento com funcionamento autónomo	<b>2 anos</b>	Caldeiras, AC, fornos, máquinas de lavar loiça

**Como reclamar:** notifique vendedor/construtor **por escrito** (carta registada) no prazo de 30 dias após descobrir o defeito e sempre dentro do prazo de garantia; documente com fotografias, datas e relatórios técnicos; contrate um advogado se o construtor não responder. Para construção nova, exija um seguro caução / **garantia de boa execução** na fase do CPCV — é o que activa se o promotor falir.

# Estratégia de Seguros

Cobertura	Obrigatório?	Custo Anual (típico)	Recomendação Conservadora
Edifício (multirriscos)	Sim se hipotecado	€150 – €600 (apt); €400 – €1.500 (moradia)	Sempre
Recheio	Não	€80 – €300	Sempre
Responsabilidade civil	Não (obrigatória em alguns condomínios)	€40 – €100 add-on	Sempre
Cobertura sísmica	Geralmente add-on opcional	+10–25% do prémio do edifício	Sempre em Lisboa/Setúbal/Faro
Cobertura de inundação	Geralmente add-on opcional	+5–15%	Sempre se houver exposição a zona inundável
Seguro de viagem (visitas)	Não	€80 – €250 / anual multi-trip	Sempre antes da conclusão

**Dicas:** segure pelo custo de reconstrução (não pelo valor de mercado — o terreno não arde); reanalise anualmente (Fidelidade, Tranquilidade, Allianz, Ageas, Liberty, Generali); documente o recheio com fotos / números de série; declare piscinas, arte e joalharia especificamente.

## Stress Test do Crédito em Detalhe

Corra três cenários:

- **A — Stress de taxa variável.** Taxa cotada **+3pp** (referência do Banco de Portugal para contratos de taxa variável/mista com maturidade residual > 10 anos; em revisão em 2026). Modele também +2pp como pico de ciclo histórico. A +3pp, consegue pagar 12 meses com o rendimento actual sem vender activos?
- **B — Stress de perda de rendimento.** Um titular desempregado 9 meses / pensão cortada 15% / pensão de sobrevivência 60% da conjunta. Reservas + rendimento reduzido cobrem custos correntes 12 meses?
- **C — Stress cambial.** GBP/EUR ou USD/EUR move-se 10% adversamente, elevando a prestação efectiva ~10% na moeda doméstica. Combinado com o Cenário A, ainda consegue pagar?

Se dois dos três falham, baixe o LTV ou compre menos. O mercado recompensa a paciência; a execução hipotecária não.

# Cobertura Cambial para Quem Tem Rendimento Não Residente

Três ferramentas usadas em conjunto:

1. **Contratos forward cambiais.** Acordar hoje comprar €X a uma taxa fixa numa data futura. Brokers de consumo regulados (TorFX, Halo Financial, Currencies Direct, Wise Business) oferecem forwards de 1–12 meses (alguns até 24); depósito típico 5% (6 meses) ou 10% (12 meses). Bloqueia o sinal e o restante em divisa entre a proposta e a conclusão.
2. **Buffer em EUR.** Para além da reserva de 6 meses, mantenha mais 6–12 meses em EUR para atravessar janelas cambiais desfavoráveis.
3. **Crédito em EUR alinhado com rendimento em EUR.** Se qualquer rendimento futuro for em EUR (pensão portuguesa, rendas UE, consultoria UE), peça crédito nessa porção em EUR. Alinhe a moeda do passivo com a moeda do rendimento.

---

## Construção de um Fundo de Reserva

O mínimo conservador:

- **6 meses de custos correntes completos** em EUR cash, acessíveis em 5 dias
- **+ 1–2% do valor do imóvel por ano** alocado a um sinking fund para reparações e substituições

Exemplo: imóvel de €500.000, custos correntes €1.800/mês.

- Reserva de seis meses: €10.800
- Sinking fund de reparações: €5.000–€10.000/ano, acumulando

Esta reserva não é o seu fundo de emergência para o resto da vida. É o fundo de emergência do imóvel. Não misture.

---

## Especificidades do Risco Climático para Algarve e Lisboa

**Incêndio rural (Algarve).** Perfil conservador: urbano / peri-urbano, alvenaria, perímetro defensável de 50 m, várias rotas de acesso. Confirme que a apólice de edifício inclui incêndio rural e que o seu código postal não está sinalizado como cobertura restrita.

**Erosão costeira.** Zonas activas em partes de Lagos (recuos da Praia da Luz, Meia Praia), Quarteira, Portimão (Vau). Exija relatório geotécnico actual e confirmação de que o imóvel está fora das zonas de recuo POOC.

**Sismo (Lisboa, Setúbal, Faro).** Faixas de ano de construção: pré-1958 (sem código sísmico) / 1958–1983 (parcial) / 1983–2010 (RSAEEP/REBAP) / pós-2010 (Eurocódigo-8). Prefira pós-1983; para pré-1983, exija vistoria estrutural/sísmica antes da proposta final.

**Inundações.** Zonas documentadas: Faro baixo central, Tavira ribeirinha, partes de Lagos, planícies aluviais do Tejo e Mondego, e em Lisboa: Alcântara, partes da Av. Almirante Reis, partes da Baixa. Confirme que existe e está orçada cobertura de inundação.

**Seca (Algarve).** Algarve a 5% de restrição no início de 2026; dessalinização a entrar ao longo de 2026. Conte com 2–3 semanas/ano de indisponibilidade de piscina no pro forma de arrendamento.

---

## Evitar Riscos de Compra em Planta / Pré-Construção

- **DD do promotor.** Últimas 3 demonstrações financeiras (revistas por contabilista); Registo Comercial (Portal da Justiça) para insolvência ou alterações de propriedade; registo IMPIC obrigatório; visite dois empreendimentos concluídos e fale com proprietários; confirme que a construtora é financeiramente separada da promotora.
  - **Garantia bancária sobre sinais.** Sinais acima de €5.000 devem ser protegidos por garantia bancária ou escrow. Exija a redacção no CPCV; se recusada, retire-se.
  - **Pagamentos faseados.** Típico: 10–30% na assinatura, 10–20% nas fundações, 10–20% na estrutura, 10–20% no fecho do envelope, 30–40% na conclusão. Vincule cada milestone a um certificado de inspecção, não à palavra do promotor.
  - **Snagging.** Vistoria formal com inspector independente antes da escritura. Defeitos identificados agora são do promotor; defeitos aceites na escritura são mais difíceis de reclamar.
  - **Licença de Utilização ANTES da escritura.** Não negociável. Sem ela não pode ocupar legalmente, registar utilities, ou revender facilmente.
- 

## Os Horizontes de Risco a 5 e a 10 Anos

**Em 5 anos:** pelo menos um ciclo de taxas; a transposição EU EPBD (29 de Maio de 2026) e implementação nos Estados-Membros; ajustamentos regulamentares contínuos de AL a nível municipal; 2–3 Orçamentos do Estado a mexer no IMT/IMI; eventos climáticos estatisticamente prováveis.

**Em 10 anos:** um comprador de 65 anos terá 75 — mobilidade, escadas, distância a pé a comércio importam muito mais. Compradores mais novos com filhos: proximidade de escolas e necessidades de tipologia mudam. Sucessão e capacidade tornam-se reais — herdeiros informados, testamentos conformes com a lei portuguesa e a do país de origem, estrutura de propriedade amigável à sucessão.

**Liquidez no momento da venda.** Os imóveis que se revendem bem em 2036 coincidem com o perfil típico de comprador de 2036: urbano/peri-urbano, a pé de tudo, energeticamente eficiente, título limpo, condomínio estabelecido, área modesta.

---

# Erros Conservadores Comuns

1. **Nunca comprar.** Três anos de análise sem compra é procrastinação, não gestão de risco. Defina prazo.
  2. **A localização "mais segura" que é errada para si.** Um apartamento líquido em Lisboa não é uma boa compra se quer vida rural tranquila. Conservador continua a ter de ser a decisão de vida correcta.
  3. **Poupar em inspecções.** Poupar €1.000 numa vistoria para descobrir uma cobertura a precisar de €40.000 é o pior trade do imobiliário.
  4. **Saltar seguros.** Uma apólice de €600/ano que activa num fogo de €120.000 é a matemática mais fácil deste guia.
  5. **Não contratar advogado por causa do custo.** €5.500 numa compra de €450.000 são 1,2%. A transacção sem advogado é uma aposta a 100% em documentos perfeitos — e em o vendedor nunca ter construído nada sem licença.
  6. **Confundir baixo yield com baixo risco.** Um central Lisboa a 3,5% bruto pode ser de menor risco do que um AL algarvio a 7% — ou não. Liquidez, regulação e qualidade do inquilino importam.
  7. **Cobrir cambialmente tarde demais.** Bloquear FX depois de o movimento ocorrer é arrependimento, não estratégia. Bloqueie na proposta, não no fecho.
- 

## Exemplos de Perfil de Risco Trabalhados

### Exemplo 1 — Townhouse em Lagos €450.000

T3, construção pós-2010, urbano, a pé de tudo. 20% de entrada + 80% de crédito. Comprador: casal britânico, 60+, reformado, pensão GBP + ISA.

Risco	Exposição	Mitigação	Custo
Jurídico	Urbano, condomínio, construção recente	Advogado independente; docs completos; histórico urbanístico (DL 10/2024); actas	€5.500 + IVA
Estrutural	Townhouse com 14 anos; risco modesto de defeito	Inspecção completa (€700)	€700
Financeiro	Ciclo de taxa; exposição GBP/EUR	Pré-aprovação; stress BdP +2/+3pp; forward FX sobre €360k; reserva 6 meses €11k	€1.800 prémio FX
Mercado	Mediana €/m <sup>2</sup> Lagos 2026; muito acima em 5 anos	12 comparáveis; gráfico 5 anos; 3 agentes	Tempo
Regulamentar	AL não é o caso de uso (lifestyle)	Confirmar opcionalidade futura da freguesia; CE C+	€0
Climático	Lagos = incêndio máximo; erosão costeira	Localização urbana (incêndio baixo); recuo POOC; seguro confirmado	€450/ano edifício
Liquidez	Segmento de mercado líquido	Perfil padrão de townhouse urbana T2–T3	n/a
<b>Total</b>			<b>~€8.500 + €450/ano</b>

Mitigação total = ~1,9% do preço. Downside evitado: questão de título (€450k), surpresa estrutural (€40k), incêndio rural (€120k+), movimento FX de 8% (€28k+).

## Exemplo 2 — Moradia com Piscina €750.000

Moradia T4, construção 2008, peri-urbana, a 5 km do centro. 30% de entrada + 70% de crédito. Comprador: americano solteiro, final dos 50, rendimento USD.

Risco	Exposição	Mitigação	Custo
Jurídico	Questões de licença piscina/anexo; classe do solo	Advogado; histórico urbanístico (responsabilidade DL 10/2024); licença piscina; confirmar urbano (não REN/RAN)	€9.500 + IVA
Estrutural	18 anos; piscina + cobertura + AVAC	Inspeção completa (€1.000); cobertura, AVAC, piscina, fossa cada um testado	€1.200
Financeiro	Crédito maior; USD/EUR; carry ~€2.400/mês	Stress BdP +2/+3pp; forward FX €525k; reserva 6 meses €14.400	€3.000 prémio FX
Mercado	€750k topo do peri-urbano; pool de compradores fina	8 comparáveis vendidos; gráfico 5 anos; preço 5–8% abaixo de anúncios que vendem rápido	Tempo
Regulamentar	AL desejado ~15 sem/ano	Confirmação escrita da Câmara (transmissibilidade DL 76/2024); CE B+	€0
Climático	Incêndio se peri-urbano em pinhal; seca da piscina	50 m de espaço defensável; seguro com cobertura de incêndio; restrições de piscina tarifadas	€700/ano (fogo+sismo)
Liquidez	Moradias mais lentas que apartamentos	Comprar 5–8% abaixo do valor justo; docs limpos; CE B+	No preço
Seguro título	Vale a pena a este preço	Prémio 0,6%	~€4.500
<b>Total</b>			<b>~€20.000 + €700/ano</b>

Mitigação total = ~2,7% do preço. O custo marginal de seguro de título, inspeção completa e cobertura cambial numa compra de maior valor e mais idiossincrática justifica-se pelo downside absoluto maior.

## FAQs

**Preciso de advogado independente se tenho buyer's agent?** Sim — a menos que a firma do buyer's agent inclua advogado regulado com seguro de RC profissional separado e política clara de conflito de interesses.

**Vale a pena seguro de título num apartamento de €300.000 com documentos limpos?**

Provavelmente não se o seu advogado limpou o título. Mais valioso quando existem preocupações residuais ou o valor em risco é grande.

**Melhor filtro único para risco climático no Algarve?** Urbano / peri-urbano com 50 m de espaço defensável, construção em alvenaria, duas vias de acesso — elimina ~80% dos cenários catastróficos de incêndio.

**Um comprador conservador deve alguma vez comprar em planta?** Só com promotor com histórico (5+ concluídos, 10+ anos), garantia bancária em cada sinal, pagamentos vinculados a milestones, vistoria de snagging, e licença de habitação antes da escritura. Se faltar algum, retire-se.

**Orçamento total de mitigação?** ~2–3% do preço além dos habituais 4–9% de impostos de transacção do comprador.

**O meu agente diz que a inspecção é desnecessária num imóvel "quase novo".** Não. O incentivo do agente é fechar. €500–€1.000 são não negociáveis numa compra de seis ou sete dígitos.

**Sou comprador a pronto — ainda faço stress test?** Sim — faça stress test aos custos correntes e ao FX. Um movimento adverso de 10% sobre custos correntes composto durante 5 anos é dinheiro a sério.

**Posso fiar-me no CE do vendedor?** Adequado para filtrar; para um imóvel sobre o qual está a sério, um avaliador independente pode confirmar. Com o prazo de transposição EU EPBD a 29 de Maio de 2026, a precisão importa mais.

**Tenho 70 / parceiro tem 73 — o que muda?** Piso único ou com elevador; a pé de farmácia, supermercado, clínica; condomínio estabelecido; título limpo; estrutura amigável a herdeiros.

**O promotor oferece-se para absorver os honorários do advogado se eu usar o advogado dele.** Não. A lealdade do advogado segue o cheque. Contrate o seu.

---

## Nota Final

Comprar de forma conservadora não é pessimismo. É reconhecer que uma compra imobiliária é um compromisso de 5 a 30 anos e que a diferença entre uma boa compra e uma catastrófica raramente é visível no momento da proposta. Os 2–3% que gasta em mitigação jurídica, técnica, financeira e de seguros são o seguro mais barato da transacção — e o único que converte riscos desconhecidos em riscos conhecidos, tarifados e geríveis.

Compre devagar. Documente tudo. Faça stress test honestamente. Pague bem ao seu advogado. Retire-se de qualquer negócio que exija compromisso em qualquer uma das sete categorias acima. Portugal continuará cá no próximo trimestre.

---

## Leitura relacionada

- [Erros a evitar ao comprar imóvel em Portugal](#) — os estudos de caso por trás das categorias de risco.
- [Erros a evitar com legalização e documentação de imóveis](#) — o aprofundamento sobre o DL 10/2024 e responsabilidade por obras não licenciadas.
- [O que a maioria dos agentes imobiliários não lhe diz](#) — como os incentivos do agente diferem dos seus.

- Quando comprar imóvel em Portugal não faz sentido — doze perfis de comprador onde arrendar vence comprar.
  - Primeira casa em Portugal — o guia fundacional de entrada.
- 

## Como a 2nd Haus pode ajudar

Fazemos auditorias de risco pelo lado do comprador com honorário fixo, não comissão. Dois serviços alinham-se com este guia:

- **Auditoria de risco pré-proposta (€950 + IVA).** Revisão das 7 categorias sobre um imóvel específico antes de fazer proposta: documentos legais puxados e cruzados, sinalização do histórico urbanístico para exposição ao DL 10/2024, verificação climática e regulamentar, triangulação de mercado, e relatório escrito com mitigações tarifadas.
- **Due diligence completa pelo lado do comprador (1,0–1,5% do preço + IVA, com tecto).** DD liderada por advogado independente do CPCV à escritura, incluindo condomínio, confirmação escrita de viabilidade de AL, stress test do crédito, estratégia cambial e snagging em construção nova.

Somos uma firma do lado do comprador. Não somos pagos pelo vendedor, pelo agente ou pelo promotor. Envie email para [buyers@2ndhaus.pt](mailto:buyers@2ndhaus.pt) com o URL do imóvel e o seu calendário.

---

## Fontes

### Primárias

- Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) – Diário da República
- Decreto-Lei n.º 76/2024 (regime do Alojamento Local) – Diário da República
- Regulamento UE 2024/1028 sobre arrendamento de curta duração – EUR-Lex
- Directiva UE 2024/1275 (reformulação EPBD) – EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 (pacote fiscal da habitação) – Diário da República
- Banco de Portugal — limites de LTV, DSTI e maturidade
- BPstat — Euribor por prazo
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local
- IPMA — Perigo de Incêndio Rural no Continente
- Código Civil Art. 1225 / DL 84/2021 (garantias de construção nova) – Diário da República

### Leitura complementar

- Property Due Diligence in Portugal (2026) – homeOS
- Certidão Permanente – Pearls of Portugal
- Caderneta Predial Urbana – Pearls of Portugal

- EPC in Portugal 2026 – idealista/news
  - Alojamento Local 2026 Guide – Airnest REIM
  - Pre-Purchase Property Inspection – InspectOS
  - EEA Flood Risk Areas Viewer
  - Algarve municipalities at very high fire risk – Portugal Resident
  - Reassessing Lisbon's Earthquake Risk – Verisk
  - Algarve desalination plant 2026 – The Portugal Post
  - Condominium Reserve Fund – CONDMIZE
  - Urban Rehabilitation IMT/IMI Benefits – LVP Advogados
  - FX Forward Contracts – CurrencyTransfer
  - Home Insurance in Portugal – Expatica
  - Stewart Title
- 

*Última actualização: 15 de Maio de 2026. Verificado contra CANONICAL\_FACTS.md 2026-05-15. Este guia é actualizado trimestralmente, ou mais cedo se alterações legais/regulamentares materiais o justificarem.*

## 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.