
Arrendamento Tradicional de Longa Duração em Portugal

Senhorios e investidores que arrendam imóveis residenciais
em Portugal

TL;DR

- Um despejo contestado por falta de pagamento, em 2026, ainda demora 12 a 24 meses do início ao fim. Constitua a reserva, faça triagem do inquilino, ou não seja senhorio.
- A Lei 9-A/2026 reduz o IRS do senhorio sobre rendas residenciais de 25% para 10% em contratos com pelo menos 3 anos e renda até €2.300/mês, em vigor até 2029. Quase todos os arrendamentos urbanos correntes cabem dentro deste tecto.
- A renda mediana pedida no Algarve é €15,2/m²/mês (idealista, Abril 2026). As yields brutas de longa duração situam-se entre 4 a 5% no litoral e 5 a 7% no interior. Os 7 a 9% anunciados em AL são brutos, não é o que chega à sua conta.

Estatística-chave 2026

12 a 24 meses. É o tempo realista, desde a primeira renda em falta até à entrega das chaves, para um despejo contestado por falta de pagamento em Lisboa, Porto ou Algarve em 2026. É também o número que deve governar tudo o resto neste guia — triagem de inquilinos, condições da caução, seguros, a reserva que mantém e até a decisão de ser ou não senhorio em Portugal.

Introdução: o fim silencioso do negócio de comprar-para-arrendar

A maioria dos compradores estrangeiros chega a Portugal com Alojamento Local em mente. AL é o negócio mais barulhento, o que as brochuras e os canais de YouTube sobre relocalização vendem, e cujas yields brutas anunciadas — 7 a 9% num T1+1 litoral — iluminam qualquer folha de cálculo.

O arrendamento residencial de longa duração ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano é a outra coisa que pode fazer com um apartamento português. Mais silencioso, com yields anunciadas mais baixas, mas com um tecto regulatório muito mais alto porque o regime é mais antigo do que a UE e pouco provável de ser incinerado num único ciclo eleitoral.

Este guia destina-se ao comprador na faixa €250.000 a €500.000 que considera o arrendamento de longa duração como escolha deliberada — não como saída de recurso quando uma licença de AL se torna impossível — e que quer a versão sem verniz daquilo que custa ser senhorio em Portugal. A versão sem verniz: o pacote fiscal de 2026 é genuinamente favorável aos senhorios, a eliminação em Setembro de 2025 do tecto de 2% nas rendas de novos contratos restabeleceu a liberdade de pricing, e nada disso muda o facto de um único mau inquilino comer dois a quatro anos da sua yield líquida. A via judicial de despejo portuguesa é a voz de marca desta classe de activos. Planeie para ela antes de assinar.

Isto não é uma introdução ao NRAU — existem várias gratuitas online e, de qualquer modo, um advogado português de direito imobiliário deve redigir o seu contrato. Também não é imparcial. A 2nd Haus opera aquisições do lado do comprador, incluindo para clientes que pretendem arrendar a

longo prazo. A versão honesta desse interesse é que preferimos que arrende a comprar mal, e preferimos que compre pequeno a comprar esticado.

I. Longa duração versus AL — a troca por trás da diferença de yield

O caso a favor da longa duração em 2026 reforçou-se em três eixos.

Fiscal. A Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março (o *Pacote Fiscal da Habitação*, comercializado como Construir Portugal) reduz a taxa autónoma de IRS sobre rendimentos prediais residenciais de 25% para 10% em qualquer contrato com pelo menos três anos cuja renda mensal não exceda €2.300. Em vigor até 2029. Quase todos os arrendamentos urbanos correntes fora do prime de Lisboa e do prime do Algarve cabem dentro deste tecto.

Atrito no AL. O DL 76/2024 (em vigor desde 1 de Novembro de 2024) desfez o pior da Mais Habitação — CEAL eliminada, reautorização quinquenal eliminada, licenças permanentes e transmissíveis. Mas o Regulamento (UE) 2024/1028 entra em vigor em 20 de Maio de 2026, exigindo que as plataformas removam unidades sem licença, partilhem dados mensais dos anfitriões com um ponto de entrada nacional único, e exibam um número de registo único em cada anúncio. As zonas de contenção municipal em Lisboa, Porto, partes do Algarve e do Vale do Douro mantêm-se. O AL é operacionalmente legal mas politicamente instável. A longa duração é o oposto.

Convergência de yields. As yields líquidas de AL comprimiram desde 2022 à medida que a ocupação normalizou e as comissões de plataforma mais comissões de gestão de 22 a 35% comeram o bruto. As yields brutas de longa duração no Porto secundário e no Algarve interior aproximaram-se dos 6 a 7%. O diferencial é mais estreito do que o marketing sugere.

Factor	AL (T1+1 litoral Algarve)	Longa duração (mesmo imóvel)
Yield bruta anunciada	7 a 9%	4 a 5%
Intensidade operacional	Alta — rotatividade, gestão de canais, pricing dinâmico, roupa de cama, partidas à meia-noite	Baixa
Comissão de gestão	22 a 35% do bruto	5 a 10% do bruto
Risco de ocupação / vacância	25 a 45% fora de época	5 a 10% de vacância anual
Risco regulatório	Alto e a subir	Baixo, estável, embebido no NRAU desde 2006
Ciclo de remodelação	4 a 6 anos	8 a 12 anos
Yield líquida após custos e imposto	4 a 6%	3,5 a 4,5%
Flexibilidade de uso próprio	Alta	Nula durante o contrato

Resumo honesto: o AL bate a longa duração em líquido absoluto em cerca de €3.000 a €6.000/ano num T1+1 algarvio típico de €300k, em troca de dez vezes a intensidade operacional e um dossiê regulatório que se reabre a cada eleição. Se não consegue estar em Portugal para gerir e não tem uma equipa local validada, o diferencial inverte-se.

2. O enquadramento legal de 2026 — o que mudou e o que não mudou

Mais Habitação, depois do desmantelamento

A Lei 56/2023 (Mais Habitação) foi a intervenção mais agressivamente pró-inquilino da última década. A maior parte das suas medidas hostis foi revertida:

- **Arrendamento coercivo** (de imóveis devolutos): revogado por decreto-lei em Julho de 2024. Adormecido.
- **CEAL**: revogada pelo DL 76/2024.
- **Tecto de 2% nas rendas dos novos contratos** para imóveis recentemente no mercado: eliminado em Setembro de 2025. Os senhorios podem reposicionar a renda ao mercado.
- **PAER** (apoio extraordinário ao inquilino): em extinção, substituído por apoio sujeito a condição de recursos no novo quadro de "rendas moderadas" da Lei 9-A/2026.

O que sobreviveu a todas as reformas

1. **Segurança da posse.** Um inquilino legalmente instalado só pode ser removido por procedimentos previstos no NRAU. Mudanças de fechadura e cortes de serviços são crimes desde as regras anti-assédio de 2019.
2. **O padrão 5+5.** Um prazo fixo de 5 anos com renovação automática é a norma de mercado. Não existe categoria legal separada — é apenas um contrato com prazo certo de 5 anos.
3. **Registo obrigatório na AT.** Comunicar à Autoridade Tributária até ao fim do mês seguinte ao início do contrato. Sem registo, não há recibos electrónicos, não há dedução do inquilino, e a posição em caso de litígio enfraquece.

3. Contratos — durações, denúncias, armadilhas

Prazo certo (com prazo certo)

O cavalo de batalha. Desde a Lei 13/2019, o prazo mínimo inicial para contratos residenciais com prazo certo é de **3 anos**. Escreva um contrato mais curto e ele é automaticamente considerado um contrato de 3 anos — não obtém um prazo mais curto por o redigir.

- **Prazo inicial:** 3, 5 ou 10 anos. Cinco é o padrão de mercado.
- **Renovação:** automática por períodos iguais, salvo oposição válida de qualquer das partes.
- **Denúncia pelo inquilino:** permitida após um terço do prazo inicial decorrido, com 60 dias de pré-aviso para prazos até 6 anos, 120 dias para prazos superiores.
- **Denúncia pelo senhorio:** apenas no fim do prazo inicial ou de um período de renovação, com pelo menos **240 dias de pré-aviso**.

Contratos por duração indeterminada são legais mas raramente sensatos — uma vez escolhidos, as vias de saída do senhorio reduzem-se a uso próprio ou obras profundas que exijam fogo devoluto.

Arrendamento habitacional de curta duração (inferior a um ano, distinto do AL) é útil para TO/T1 mobilados urbanos dirigidos a expatriados em rotação, estudantes ou destacamentos profissionais.

Contratos comerciais estão fora deste guia. Aí, as rendas são tributadas a 28%, e não à nova taxa de 10%. Misturar habitacional e comercial num mesmo contrato faz perder a taxa residencial sobre o todo.

4. Fixação e actualização da renda

A **renda inicial** é livremente fixada por acordo. A alteração de Setembro de 2025 confirma o pricing a mercado em novos contratos mesmo quando o imóvel teve renda regulada num arrendamento anterior.

A **actualização anual** usa o coeficiente que o INE publica todos os anos em Agosto, derivado da variação a 12 meses do IPC sem habitação. Para 2026: **1,0224** (aumento de 2,24%, Aviso n.º

23174/2025/2).

Mecanismos que apanham senhorios:

- A primeira actualização só pode ocorrer **um ano após o início do contrato** ou após a última actualização.
- Notifique o inquilino **por carta registada com aviso de recepção, com pelo menos 30 dias de antecedência** sobre a entrada em vigor da nova renda. Falhe a janela dos 30 dias e espera mais um ano.
- Um senhorio que tenha falhado 2024 e 2025 pode aplicar o produto cumulativo como recuperação — legalmente válido, politicamente ruidoso. A maioria dos senhorios profissionais aplica anualmente em vez de servir ao inquilino uma surpresa de 7 a 11%.

Fora do coeficiente, a renda não pode ser aumentada no decurso do contrato. As reposições significativas só acontecem no fim de um prazo inicial ou período de renovação, via novo contrato — o que a alteração de Setembro de 2025 permite agora a mercado.

5. Direitos do inquilino, caução e fiador

A segurança da posse é o princípio dominante. Uma vez na posse legítima do imóvel, o inquilino só pode ser removido pelos procedimentos definidos no NRAU.

Caução. A prática de mercado limita-a a **dois meses de renda**. Mantenha-a em conta separada identificável, documente o estado do imóvel com inventário escrito e fotografado na entrega. Sem esse inventário, não recuperará nada da caução. Invista os 30 minutos.

Fiador. Não obrigatório por lei, padrão para inquilinos sem comprovativos de rendimento sólidos. Responsabilidade solidária. Se a renda ficar por pagar, o senhorio deve notificar o fiador no prazo de **90 dias** após o incumprimento para manter a fiança exequível.

Para inquilinos estrangeiros sem recibos de vencimento locais, os substitutos habituais são o **seguro de renda** (prémio anual de 4 a 6% da renda anual, a seguradora absorve o risco de crédito) ou o pagamento voluntário antecipado de 3 a 6 meses de renda. A renda paga antecipadamente em base voluntária não é caução disfarçada e não viola o tecto de dois meses — mas, uma vez paga, é renda e não poderá depois invocar falta de pagamento desses meses.

A sublocação exige consentimento escrito. **A transmissão** opera automaticamente para cônjuge ou unido de facto registado por morte, com mais restrições para filhos coabitantes.

6. A realidade do despejo — e porque define tudo o resto

Esta é a secção que deve fixar a sua reserva, o seu limiar de triagem e o seu apetite pela vida de senhorio.

O Balcão Nacional do Arrendamento (BNA)

Sediado no Porto, o BNA tem competência nacional exclusiva para o procedimento especial de despejo. Trata de falta de pagamento, expiração de contrato com recusa de saída pelo inquilino, e outras violações com base no NRAU.

Prazos

Melhor cenário — sem oposição do inquilino. O senhorio entra com o processo, paga a taxa de justiça em 10 dias, o inquilino tem 15 dias para opor-se electronicamente, 30 dias para remover bens caso não se oponha. Historicamente 100 a 120 dias do início ao fim.

Cenário real — oposição típica. Assim que o inquilino se opõe, o processo converte-se em acção judicial e segue para o tribunal competente. Articulados, audiência, sentença, recursos. A fase judicial adiciona **9 a 18 meses** em Lisboa e Porto, por vezes mais no Algarve. **O tempo total decorrido para um despejo contestado por falta de pagamento em 2026 é 12 a 24 meses desde a primeira renda em falta.**

Custos

- Taxa inicial do BNA: a partir de ~€102.
- Honorários de advogado para um processo contestado de rotina: €1.500 a €4.000. Recursos puxam para cima.
- Agente de execução para a reposse efectiva: €300 a €800.
- Rendas perdidas durante o procedimento: na prática, geralmente irrecuperáveis, mesmo com sentença favorável. Um inquilino incumpridor raramente tem bens para penhorar.

O que isto significa para o seu business case

Mantenha uma reserva de vacância e perda de **2 meses de renda por ano para inquilinos mal triados, cerca de 1 mês por ano para inquilinos bem triados.** Não é opcional. Um senhorio sem esta reserva que apanhe um mau inquilino no ano três perdeu, na prática, 4 a 5 anos de yield líquida em 18 meses. A alternativa — saltar a triagem porque a renda está boa e o inquilino parece simpático — é o erro de maior impacto que senhorios estrangeiros cometem em Portugal.

7. Obrigações e certificações do senhorio

Antes de arrendar: **Certificado Energético** (obrigatório, validade 10 anos, €70 a €250; coimas €250 a €3.750 para singulares, até €44.890 para empresas); **Licença de utilização** (sem ela, o contrato pode ser inexecutável); **Ficha técnica da habitação** (imóveis pós-2004); **Vistoria de gás** quando há fornecimento de gás (5 anos canalizado, 10 anos botija).

O senhorio suporta a segurança eléctrica fixa, todas as "reparações ordinárias" necessárias para preservar o uso do imóvel, e as quotas ordinárias e extraordinárias do condomínio. Os inquilinos são apenas responsáveis pelos danos que causarem e por manutenção trivial. Os tribunais aplicam essa

divisão com rigor. Não escreva contratos a empurrar infiltrações no telhado para o inquilino — não vão aguentar.

8. Fiscalidade — o quadro corrigido para 2026

IRS sobre rendimentos prediais (Categoria F)

Ao abrigo da Lei 9-A/2026:

- **Renda residencial \leq €2.300/mês, contrato \geq 3 anos: taxa autónoma plana de 10%.** Em vigor até 2029.
- **Residencial acima do limite ou inferior a 3 anos: 25%.**
- **Não residencial (comercial): 28%.**

O contribuinte pode optar antes por **englobamento** — incluindo a renda na escala progressiva do IRS (taxas de 13,25% a 48% em 9 escalões, com a indexação à inflação de +3,51% em 2026). Com o plano de 10% disponível, o englobamento só faz sentido quase exclusivamente para reformados com baixos rendimentos e sem outra fonte. Faça as contas; para todos os outros, a taxa autónoma vence.

Despesas dedutíveis (Anexo F)

Custos documentados do senhorio que reduzem a base tributável da renda: condomínio (ordinário e extraordinário), obras de manutenção e conservação (não melhorias capitais — estas entram para o custo de aquisição para futura Mais-Valias), IMI sobre o imóvel arrendado, seguro do imóvel, certificações obrigatórias, comissões de gestão imobiliária quando facturadas, e o Imposto do Selo sobre o contrato (10% de um mês de renda, pago uma única vez no registo).

Dedução do inquilino (o outro lado)

A Lei 9-A/2026 aumentou a dedução de rendas em IRS que o **inquilino** pode reclamar — para **€900 em 2026** e **€1.000 a partir de 2027**. Os inquilinos vão exigir cada vez mais contratos devidamente registados e recibos electrónicos. Um senhorio que salte o registo na AT passa a fazer custar dinheiro ao inquilino, de forma visível, e vai perder concursos competitivos por inquilinos de qualidade.

Mecânica do senhorio não residente

Quando a renda é paga por um inquilino com contabilidade organizada (uma empresa), o inquilino retém IRS na fonte a 25%. Quando o inquilino é um particular, não há retenção — o senhorio não residente entrega o Modelo 3 com Anexo F e paga a taxa autónoma directamente. Não residentes UE/EEE podem optar pelo englobamento nas mesmas condições que os residentes. **Os não residentes fora da UE têm, desde a reforma constitucional / TJUE de 2023, o mesmo direito de opção** — guias antigos a afirmar o contrário estão desactualizados.

Mais-Valias na venda futura — corrigido

A taxa plana de 28% sobre 100% do ganho que antes se aplicava aos não residentes foi eliminada no OE 2023, na sequência do acórdão Hollmann. Desde então, os não residentes são tributados sobre **50% do ganho líquido às taxas progressivas de IRS**, com os rendimentos mundiais contados apenas para a determinação da taxa, não como base tributável em Portugal. A antiga formulação dos "28% planos" está errada e não deve entrar na sua análise.

A Lei 9-A/2026 também estende a isenção de Mais-Valias por reinvestimento de HPP a ganhos reinvestidos em imóveis residenciais destinados a **arrendamento a preços moderados (\leq €2.300/mês)** — planeamento útil de fim de carreira para residentes que vendem habitação própria permanente para entrar num arrendamento a renda moderada. Confirme a mecânica com um contabilista certificado em Portugal antes de se basear nela.

AIMI

Acciona acima de €600.000 de VPT somado por singular (€1.200.000 para casais com tributação conjunta). Taxas 0,7% / 1,0% / 1,5%. Empresas a 0,4% plano (1,0% acima de €1m de VPT, 7,5% se domiciliadas em paraíso fiscal). O VPT é tipicamente 30 a 60% do valor de mercado, pelo que o AIMI normalmente só morde a partir de três ou mais unidades em Lisboa central ou várias moradias no Algarve. Uma carteira com €1,5m de VPT gera ~€5.800/ano para um proprietário singular.

9. Yields por região — referência Abril 2026

Rendas medianas pedidas (idealista, Abril 2026), a referência mais limpa disponível para 2026:

- **Cidade de Lisboa:** €21,7/m²/mês — máximo nacional.
- **Área metropolitana de Lisboa:** €19,6/m²/mês.
- **Cidade do Porto:** €16,8/m²/mês.
- **Região do Algarve:** €15,2/m²/mês.
- **Mediana nacional:** €16,4/m²/mês, queda de 2,7% homóloga, quarto mês consecutivo em descida.

Variação homóloga (Abril 2026 vs Abril 2025): área metropolitana de Lisboa -1,6%, Norte -6,3%, Algarve -0,4%. O pico de 2023 a 2025 está a normalizar.

Yields brutas indicativas de longa duração

- **Lisboa prime** (Príncipe Real, Chiado, Avenidas Novas): 3,0 a 4,5%. Comprimidas por preços de entrada de €6.000 a €8.000/m².
- **Lisboa emergente** (Marvila, Beato, Almada, margem sul): 4,5 a 6,0%.
- **Porto prime** (Baixa, Foz, Boavista): 4,5 a 5,5%; **Porto secundário, Vila Nova de Gaia:** 5,5 a 7,0%.
- **Algarve litoral** (Lagos, Albufeira, Vilamoura) em longa duração: 4,0 a 5,0%. Os 7 a 9% brutos anunciados em AL não se transferem.
- **Algarve secundário** (vila de Loulé, Olhão, vila de Tavira): 5,0 a 7,0%.

- **Coimbra e outras cidades universitárias:** 6,0 a 8,0%, com sazonalidade de vacância no Verão que tem de modelar.
- **Cidades menores do interior** (Évora, Castelo Branco, Bragança): 7 a 9% anunciados, mas as pools de inquilinos são finas e a liquidez de saída é pior.

A yield líquida fica cerca de 2 pontos percentuais abaixo da bruta depois de IMI, seguro, condomínio, reserva de vacância, gestão e imposto mordorem.

10. Gestores imobiliários — o que 5 a 10% lhe compram

O mercado português de gestão de arrendamento de longa duração é fragmentado e pouco regulado. Comissões típicas: **apenas colocação de inquilino** 50 a 100% de um mês de renda em pagamento único; **gestão corrente** 5 a 10% da renda mensal; **all-in** (colocação + gestão + pequenas obras) 10 a 12%.

O que a percentagem recorrente deve cobrir: marketing, triagem, redacção de contrato e registo na AT, recibos electrónicos, cobrança de renda, manutenção corrente, ligação ao condomínio, actualizações anuais com notificação correcta, e instauração do processo no BNA se chegar a esse ponto (honorários legais facturados à parte).

Para senhorios não residentes, um gestor é praticamente não opcional. A carga de compliance não sobrevive a ser gerida desde outro país numa segunda língua. Gestores baratos saem caros. Avalie-os em três pontos: quantos contratos administram actualmente, quantos casos de BNA já levaram até ao fim, e se nomeiam um contacto sénior que atende o telefone a um sábado.

II. Triagem do inquilino — os 30 minutos com maior alavancagem

Portugal não tem infra-estrutura padronizada de credit scoring para inquilinos. Faça a checklist:

- **NIF.** Obrigatório em qualquer contrato.
- **Identificação.** Cartão de cidadão, passaporte, ou cartão de residência.
- **Comprovativos de rendimento.** Últimos 3 recibos de vencimento mais declaração do empregador confirmando contrato sem termo (trabalhadores por conta de outrem), último Modelo 3 de IRS mais recibos verdes recentes (trabalhadores independentes), comprovativo de pensão (reformados).
- **Extractos bancários,** últimos 3 meses. Cruze com a estabilidade de rendimento, procure sinais de alerta.
- **Rácio rendimento/renda.** A norma de mercado é **3× a renda mensal em rendimento líquido do agregado.** Alguns senhorios aceitam 2,5×. Abaixo disso é como se acaba no BNA.
- **Referências.** Senhorio anterior, por vezes o empregador.

- **Fiador ou seguro de renda** quando a cobertura de rendimento é limítrofe ou o inquilino é estrangeiro sem histórico de recibos portugueses.

Para inquilinos estrangeiros sem track record local, os substitutos funcionais são 3 a 6 meses de renda pagos voluntariamente adiantados, um produto de seguro de garantia de renda, ou um fiador residente em Portugal.

Se está tentado a saltar a triagem porque o inquilino "parece bem" e a renda fecha, releia a Secção 6 e decida se 12 a 24 meses de rendas em falta mais €3.000 a €6.000 de honorários parecem bem.

12. Seguros — três camadas

Multirriscos habitação. Fortemente recomendado, obrigatório quando há crédito. Incêndio, água, tempestade, responsabilidade civil. €120 a €350/ano para um apartamento típico de 100 m².

Perda de renda e protecção jurídica. Frequentemente integrados em multirriscos específicos para senhorios. Cobre falta de pagamento até 12 rendas mensais ou €15.000 a €30.000, honorários legais até €6.000 a €10.000, custos de novo arrendamento. Prémio 4 a 7% da renda anual; a subscrição exige evidência de triagem padrão. É esta a apólice que paga pela Secção 6.

Catástrofe e sísmico. Sob o PTRR anunciado em Abril de 2026, o governo sinalizou um regime obrigatório de catástrofe e risco sísmico associado a um novo *Fundo de Catástrofes Naturais e Sísmicas*. A legislação de implementação está em consulta pública em Maio de 2026. Espere um pequeno prémio obrigatório (estimativas iniciais €25 a €80/ano) sobreposto ao multirriscos padrão assim que entrar em vigor. Custo conhecido em vias de chegar, não actual.

13. Exemplos práticos — o que a folha de cálculo diz mesmo

13.1 T2 em Lisboa por €350.000, longa duração

75 m² em Marvila, renovado, classe energética B. Comprador não residente compromete-se a arrendar a ≤€2.300/mês nos próximos 6 meses — cai dentro da exclusão de IMT a renda moderada (Secção 1) e paga IMT na escala progressiva de não-HPP (~€19.300) em vez dos 7,5% planos (€26.250). Poupança na entrada: €6.950.

Rubrica	Anual
Renda €1.500/mês	€18.000 bruto
IMI, seguro, condomínio	-€1.600
Reserva de manutenção (1%)	-€3.500
Reserva de vacância (5%)	-€900
Gestão (8%)	-€1.440
Líquido antes de imposto	€10.560
IRS a 10% taxa autónoma (após deduções)	-€1.500
Líquido após imposto	~€9.000

Custo total de aquisição: ~€374.600. **Yield líquida 2,4%**. Magra. Adicione 4 a 6% de valorização capital esperada num horizonte de 10 anos (consenso para zonas emergentes de Lisboa) e a TIR sobe para 6 a 8%. O trade de Lisboa emergente é uma aposta em valorização de capital, não em rendimento. Modele dessa forma.

13.2 T2 no Algarve por €280.000, vila de Loulé

T2 de 80 m², classe energética C, lugar de estacionamento incluído. Comprador não residente aproveita a exclusão de IMT a renda moderada. Custo total de aquisição ~€296.000.

Rubrica	Anual
Renda €1.200/mês	€14.400 bruto
IMI, seguro, condomínio	-€1.290
Manutenção, vacância, gestão	-€4.650
Líquido antes de imposto	€8.460
IRS a 10%	-€1.000
Líquido após imposto	~€7.460

Yield líquida 2,5%.

A mesma unidade explorada em AL a 65% de ocupação e ADR de €130: ~€30.800 brutos, líquidos ~€11.500 após 28% de gestão, comissões OTA, IRS Categoria B no regime simplificado. A longa duração perde em líquido absoluto cerca de €4.000/ano em troca de um décimo da intensidade operacional, exposição regulatória de AL nula, e a poupança em IMT a renda moderada à entrada. Para um não residente sem capacidade no terreno, a longa duração frequentemente vence em retorno ajustado ao risco.

14. Vender um imóvel arrendado

Duas regras dominam.

O contrato sobrevive à venda. O novo proprietário assume o contrato existente. Os inquilinos não podem ser removidos só porque o imóvel mudou de mãos. É este o maior factor de desconto numa listagem arrendada — a maioria dos compradores quer fogo devoluto, pelo que unidades arrendadas transaccionam 10 a 25% abaixo de comparáveis devolutas, dependendo do tempo remanescente de contrato e da distância da renda contratual face ao mercado.

Direito de preferência do inquilino. Um inquilino no imóvel há **pelo menos dois anos** que pretenda usá-lo como sua **residência permanente própria** detém preferência legal sobre a venda. O senhorio deve comunicar as condições propostas (preço, condições, comprador) por carta registada com aviso de recepção; o inquilino tem **30 dias** para responder. Se o inquilino aceitar, a venda fecha nessas condições. Se o inquilino recusar ou ficar em silêncio, o direito caduca para essa transacção.

O inquilino **perde** o direito quando o uso pretendido é investimento (re-arrendamento, AL, férias). Confirme por escrito. Saltar a notificação não é atalho — o inquilino pode propor *acção de preferência* e substituir-se ao comprador pelo mesmo preço até 6 meses após ter conhecimento da venda. O erro mais barato aqui é a carta registada que não enviou.

15. Os oito erros que mais custam aos senhorios estrangeiros

- **Sem inventário escrito na entrega.** Sem ele, a caução desaparece.
- **Contrato barato ou DIY.** Um contrato fraco traduz-se directamente num caso de BNA mais fraco. €150 a €350 com um advogado português de direito imobiliário são arredondamento face a um mau despejo.
- **Saltar o registo na AT.** Sem registo, sem recibos electrónicos, sem dedução do inquilino (que é maior a partir de 2027), posição enfraquecida em caso de litígio. Registe até ao mês seguinte ao início do contrato.
- **Triagem insuficiente.** O erro de maior impacto. Um mau inquilino = 12 a 24 meses de yield perdida mais vários milhares em honorários.
- **Ignorar queixas de habitabilidade.** Resposta lenta a humidade, canalização ou aquecimento dá ao inquilino base para redução de renda e defesa contra qualquer acção de despejo posterior.
- **Falhar a janela dos 30 dias da actualização anual.** Falhe-a, espera mais um ano.
- **Tratar a caução como renda.** A caução não é renda. Um inquilino que corre os dois últimos meses na caução está em incumprimento. Um senhorio que aplica a caução a desgaste normal força um litígio evitável.
- **Não ler as actas do condomínio antes de fechar.** Três anos de actas. Quotas crónicas em mora ou obras grandes pendentes vão comer a sua yield antes de o primeiro inquilino chegar.

Conclusão: quem deve mesmo ser senhorio em Portugal

O arrendamento residencial de longa duração em Portugal é uma classe de activos real, não uma alternativa de recurso. Produz 3,5 a 4,5% líquidos num T2 urbano típico em 2026, a nova taxa de 10% de IRS é significativa, e o enquadramento regulatório é mais antigo e mais estável do que tudo o que encontrará no lado do AL. Nada disso o protege da realidade do despejo. Um caso contestado por falta de pagamento ainda dura 12 a 24 meses e custa €3.000 a €6.000 em honorários, e os tribunais portugueses não estarão arrançados até 2029.

Se está a comprar para rendimento, consegue absorver um pior cenário de 18 meses de hiato de renda sem vender o activo, e se vai comprometer-se com uma triagem real do inquilino, a longa duração funciona. Se está a comprar sobretudo por valorização de capital em Lisboa ou Porto, trate a renda como recuperação de custos dos anos que o detém, e não como a tese de investimento. E se está a comprar no Algarve litoral e a folha de cálculo só fecha porque assumiu que as yields brutas de AL acabam em yields líquidas de AL, faça também a matemática da longa duração — o desconto regulatório no AL é real, e a exclusão de IMT a renda moderada em 2026 (Secção 13) significa que o sistema fiscal lhe está a pagar para arrendar a longo prazo.

A decisão única que vale a pena tomar este mês: qual desses três perfis de comprador é o seu. Se nenhum encaixa, arrende o seu apartamento em Portugal a outra pessoa e ponha o capital algures que não exija aprender o BNA.

Leitura relacionada

- **Guia do Investidor Imobiliário Passivo** — o espectro mais amplo de passividade, onde a longa duração se situa face a FII/SIGI e outras vias menos hands-on.
- **Investir no Algarve** — leitura sub-regional de yields de longa duração em Lagos, Vilamoura, Loulé, Tavira e Olhão.
- **Propriedade e Gestão Imobiliária Hands-Off** — modelo operacional e economia das comissões de gestão para senhorios não residentes.
- **Impostos e Custos de Compra de Imóveis em Portugal** — referência completa de IMT, IMI, AIMI e Imposto do Selo, incluindo o regime para não residentes da Lei 9-A/2026.
- **Erros a Evitar ao Investir no Algarve** — o trade longa duração versus AL e quatro casos de desastre trabalhados.

Como a 2nd Haus pode ajudar

A 2nd Haus opera aquisições do lado do comprador para clientes que compram para arrendar a longo prazo em Portugal. O nosso trabalho do lado do arrendamento cobre três serviços concretos:

- **Auditoria de tese de arrendamento (€450)**. Duas horas de revisão estruturada do seu mercado-alvo, expectativa bruto-para-líquido, encaixe no regime fiscal (incluindo se a exclusão

de IMT a renda moderada da Lei 9-A/2026 se aplica à sua compra), e reservas realistas de vacância e despejo. Entregue como memorando escrito. Útil antes de assinar um CPCV.

- **Aquisição do lado do comprador (fee divulgado no engagement).** Sourcing, acesso off-market, due diligence técnica, negociação de contrato, coordenação do fecho. Nunca recebemos comissão do lado do vendedor na mesma transacção.
- **Seleção e supervisão de gestor.** Não vamos gerir o seu arrendamento, mas vamos avaliar, fazer briefing e revisão trimestral de um gestor de longa duração português, e dizer-lhe quando mudar.

Se a compra já aconteceu e a questão é o que fazer com ela, a auditoria é o ponto de entrada certo. Marque em 2ndhaus.pt/contact.

Fontes

Primárias

- **Lei n.º 9-A/2026, de 6 de março** — Pacote Fiscal da Habitação. [Diário da República](#).
- **Lei n.º 6/2006** (NRAU consolidado), com alterações até à Lei n.º 56/2023.
- **Leis n.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro** — anti-assédio, durações mínimas de contrato.
- **Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro** — reset regulatório do AL. [Diário da República](#).
- **Decreto-Lei de julho de 2024** — revogação do arrendamento coercivo.
- **Aviso n.º 23174/2025/2** — coeficiente de atualização anual de rendas para 2026 (1,0224).
- **Regulamento (UE) 2024/1028** sobre dados de arrendamento de curta duração, em vigor 20 de maio de 2026. [EUR-Lex](#).
- **Portal das Finanças** — IRS Anexo F, IMT Jovem, AIMI.
- **Banco de Portugal** — **BPstat** — estatísticas Euribor e crédito habitação.
- **Balcão Nacional do Arrendamento** — bna.mj.pt, estatísticas processuais.
- **Instituto Nacional de Estatística** — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local.

Leitura complementar

- Relatórios do índice idealista, Abril–Maio 2026.
- PwC Portugal — *Guia Fiscal 2026* (IRS, IMI, AIMI).
- Cuatrecasas, *Reduced VAT and tax benefits for housing*.
- Doutor Finanças — análises 2026 sobre IRS predial e atualização de rendas.
- RFF Lawyers, Sérvulo & Associados, Morais Leitão — análises 2026.

Apenas informativo; não constitui aconselhamento jurídico, fiscal ou de investimento. A legislação portuguesa sobre arrendamento e fiscalidade evolui rapidamente — confirme as regras vigentes com um advogado ou contabilista certificado português antes de agir.

Última atualização 15 de maio de 2026. Verificado contra CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15.

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.