



**Casa**  
EM PORTUGAL

# GUIA DA COMPRA DE IMÓVEIS EM PORTUGAL

Guia prático, informações jurídicas e fiscais Para saber tudo e comprar com confiança



# ÍNDICE

- **Editorial**
- **Porquê investir em Portugal?**
  - **Qual é o procedimento de compra em Portugal?**
    - Por recursos próprios.
    - Por financiamento bancário.
  - **Como é feita uma compra?**
    - A reserva da propriedade
    - O seu número de contribuinte e a escolha de um representante fiscal
    - A promessa de venda
    - A escritura de venda ou "escritura autêntica"
    - O registo da propriedade
- **Tributação sobre um imóvel português**
  - Impostos a serem pagos no momento da compra
  - Para residências secundárias (habitação)
  - Para residências principais (habitação)
- **Impostos anuais**
  - Impostos imobiliários
  - Imposto sobre renda de aluguer
  - Impostos devidos no momento da revenda (valor positivo)
  - Tributação no seu país de residência
- **Desfrute da sua propriedade em Portugal**
  - Acompanhamento durante a sua instalação em Portugal
  - Assegurar a gestão patrimonial
  - Garantindo a revenda

An aerial photograph of a city, likely Istanbul, showing a dense urban area with numerous buildings and a large body of water in the background. A prominent blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the word 'EDITORIAL' in white, bold, sans-serif capital letters. The overall color palette is warm, with oranges and yellows from the sky and buildings, contrasted with the blue band.

# EDITORIAL

Desde 2011, apoiamos todos os anos um maior número de pessoas que desejam se instalar ou investir em Portugal. Pessoas que vivem na França, Bélgica, Suíça, Suécia e lugares mais distantes como o Brasil, Canadá, Madagascar, Antilhas ...

O ponto comum de tudo, incertezas sobre a língua (alguém vai me entender?), medo de cometer erros no seu investimento, e saber quais são os passos seguir na aquisição de um imóvel em Portugal.

Com base nos nossos 6 anos de experiência com estrangeiros e especialmente 30 anos de experiência imobiliária em Portugal, onde somos um dos principais actores, desenvolvemos um Guia que irá ajudá-lo para ver mais claramente.

Estamos, naturalmente, à sua disposição para mais informações.

Desejamos-lhe boa leitura

**Cécile Gonçalves**

Administradora Casa em Portugal




EM PORQUÊ  
COMPRAR  
PORTUGAL?



- Um ambiente agradável, entre mar, campo e montanhas
- Clima ensolarado durante todo o ano
- Um país acolhedor e calmo
- Uma história e herança relevante
- Muitos voos diários para as principais capitais Europeias
- Um custo de vida mais baixo
- Um mercado imobiliário dinâmico e em crescimento
- Uma tributação mais leve

Para saber mais sobre a vida em Portugal, [clique aqui](#).  
[Como é feita uma compra?](#)

The image is a vertical composition. The top section shows a close-up of a modern, circular light fixture with a white shade and a brown metal frame. Below this is a horizontal band with a yellow-to-green gradient. The middle section features a large, white, tufted chair with a curved metal frame, set against a white wall. The bottom section shows a large, light-colored tiled floor. The text 'COMO COMPRAR EM PORTUGAL?' is overlaid in white on the middle section.

# COMO COMPRAR EM PORTUGAL?



## Como financiar uma compra de imóveis?

### **Por recursos próprios.**

Graças à livre circulação de capitais na Europa, é inteiramente possível financiar a compra de imóveis em Portugal com capital disponível no seu país de origem.

### **Por financiamento bancário.**

Você pode optar por um empréstimo tomado em Portugal com uma garantia de hipoteca da propriedade neste país. As condições do empréstimo são diferentes. As taxas em Portugal são principalmente taxas variáveis não limitadas. É aconselhável abordar os bancos para conhecer os detalhes da operação.

Você também pode optar por um empréstimo no seu país de residência com uma garantia - seguro ou hipoteca - de propriedade naquele país.

### **Câmara Municipal em Portugal!**

Em qualquer caso, a lei portuguesa não obriga os contratos de promessa de compra em Portugal a tempo de retracção nem a cláusulas de suspensões pela obtenção da hipoteca, aconselha-se vivamente a conhecer as suas capacidades financeiras as condições de empréstimos. antes de assinar.

*Intimidado pelos procedimentos administrativos, a abertura de uma conta bancária, as autoridades fiscais portuguesas? Quando você compra com a Casa em Portugal, nós o acompanhamos fisicamente para a abertura da conta bancária, o pedido do NIF (número de identificação fiscal) com as autoridades fiscais e a abertura dos serviços gerais (eletricidade, água). Para solicitações mais complexas, podemos recomendar provedores.*

Desde a procura de um imóvel até à assinatura, a Casa em Portugal acompanha-o em todas as etapas da sua compra de imóveis e desativa algumas das sutilezas dos procedimentos portugueses.

A Casa em Portugal leva consigo a lista de propriedades que podem corresponder a você:

- É um investimento de aluguer, uma segunda residência ou residência principal?
- É uma residência para a sua aposentadoria ou para um novo capítulo da sua vida Profissional?
- Você quer morar na cidade, na periferia, junto ao mar, no campo?
- E, claro, que área, que benefícios você deseja para qual orçamento?

**Clique aqui** para descobrir o nosso catálogo completo de propriedades em Portugal.

*É bom saber: em Portugal, a área dos apartamentos é expressa em m<sup>2</sup> bruto ou útil.*

*A área bruta inclui paredes, algumas propriedades com terraços, o espaço refere-se ao tamanho explorável do apartamento.*

*Estes são outros hábitos e costumes, não se esqueça de esclarecer qualquer incerteza!*

Depois de algumas visitas, escolheu o seu imóvel. O que acontece a seguir?

### **A reserva da propriedade**

É feito através da assinatura de um documento por você (ou seus representantes legais) e pelo vendedor. Isto é, na maioria dos casos, um documento livre entre as partes. Em troca de um pagamento de € 5.000 a € 10.000, a propriedade é retirada do mercado por um período especificado no documento de reserva (geralmente quinze dias). Este período é utilizado para planejar sua viagem, reunir a documentação necessária para a elaboração da Promessa de Venda. Se você desejar desativar esse período, poderá fazê-lo livremente nesse período (as quantias serão reembolsadas).

*É bom saber: o sistema de reservas é gratuito. Não é praticado por todos os vendedores.*

### **O seu número de contribuinte e a escolha de um representante fiscal**

Depois de ter feito a sua escolha, para ir mais longe no processo, terá de obter um número de contribuinte português. Este número é essencial ao abrir uma conta ou uma compra de imóveis.

É emitido de forma muito simples e gratuita pelas autoridades fiscais.

Você também pode escolher um representante fiscal (que pode ser uma pessoa legal).

Pode, por exemplo, ser seu contabilista (o que facilitará o processo).

Este passo não é obrigatório, de acordo com as leis europeias.

Por outro lado, é indispensável para os residentes fiscais suíços.

**A Casa em Portugal** acompanha você quando necessário, em cada etapa administrativa.

### **A promessa de venda**

É assinado pelo comprador e pelo vendedor, ou seus representantes legais.

Este documento formaliza os termos, prazos de entrega da propriedade, pagamentos e condições de venda.

O comprador pagará um depósito na assinatura deste documento que corresponde a uma percentagem acordada entre as partes antecipadamente, sobre o preço total de compra.

Este documento confirma a sua compra assim que é assinado.

### **A escritura de venda ou “escritura autêntica”**

A posse definitiva é conferida à assinatura da escritura de venda. Todos os documentos necessários são verificados pelo notário antes que o contrato final seja lido em voz alta, explicado e assinado pelas partes.


A Casa em Portugal assegura-lhe a presença de um dos membros da sua equipa para garantir a compreensão adequada de cada etapa.

*É bom saber: a nota de venda pode ser elaborada, com a escolha:*

- *por notário privado*
- *por notário público através do organismo chamado “Casa Pronta” (literalmente traduzido como “Ready House”)*
- *ou através de um advogado (documento autenticado específico).*

### **O registo da propriedade**

Após a execução do ato, a propriedade é registrada pelo comprador ou pelo representante registado no registo predial da propriedade.

A romantic couple is shown from the waist up, embracing on a wooden deck. The man is wearing a light blue shirt and khaki pants, and the woman is wearing a light pink top and white pants. They are looking out over a vast ocean under a sunset sky with golden light reflecting on the water. A hot tub is visible on the deck to the right.

TRIBUTAÇÃO  
SOBRE UM IMÓVEL  
PORTUGUÊS.

A propriedade portuguesa está sujeita a um imposto específico que varia de acordo com a natureza da propriedade, sua localização, finalidade e assim por diante. A **Casa em Portugal** explica o que há para saber.

### Impostos a serem pagos no momento da compra

A comissão da agência imobiliária, se ocorrer, é, por sua vez, responsabilidade do vendedor. As taxas de aquisição e impostos são de responsabilidade do comprador.

Existem 2 impostos:

1. **O imposto de selo: diz respeito a todos os actos, contratos e outros documentos escritos momento da transação. Atualmente, é 0,8% do valor de compra ou valor da cadasteira (o que for maior).**
2. O IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis) difere de acordo com casa, com o uso do bem (residência principal, secundária) e sua natureza (moradia, terreno não urbano, comércio ...).

### Para residências secundárias (habitação)

O **IMT** é calculado com base no preço de compra da propriedade ou em seu valor cadastral (a quantia mais alta). Uma escala é então aplicada de acordo com 6 fatias e um abatimento.

#### Portugal Continental - **HABITAÇÃO SECUNDÁRIA**

Valor da Propriedade (cadastrale ou commerciale) (€)	Taxa de Imposto (%)	Abatimento (€)
Até 92.407	1	0
De + de 92.407 à 126.403	2	924,07
De + de 126.403 à 172.348	5	4.716,16
De + de 172.348 à 287.213	7	8.163,12
De + de 287.213 à 574.323	8	11.035,25
Mais de 574.323	Taxa única de 6%	

### EXEMPLO

Para um apartamento de residência secundária com um valor de compra de 300.000 €:  
 $300.000 \times 8\% - 11.035,25\text{€}$ , **IMT** = 12.964,75€

### Para residências principais (habitação)

O **IMT** é calculado com base no preço de compra da propriedade ou em seu valor cadastral (a quantia mais alta). Uma escala é então aplicada de acordo com 6 fatias e um abatimento.

Portugal Continental - **HABITAÇÃO SECUNDÁRIA**

Valor da Propriedade (cadastrale ou commerciale) (€)	Taxa de Imposto (%)	Abatimento (€)
Até 92.407	0	0
De + de 92.407 à 126.403	2	1.848,14
De + de 126.403 à 172.348	5	5.640,23
De + de 172.348 à 287.213	7	9.087,19
De + de 287.213 à 574.323	8	11.959,32
Mais de 574.323	Taxa única de 6%	

**EXEMPLO**

Para um apartamento em residência principal com um valor de compra de 300.000 €:  
 $300.000 \times 8\% - 11.959,32\text{€}$ , IMT = 12.040,68 €

Casos especiais:

- para a compra de um terreno rústico, a taxa é de 5%
- para a compra de outro tipo de propriedade (turismo, comercial ...), a taxa é de 6,5%
- quando o comprador vem de um país definido como paraíso fiscal, a taxa é de 10% sem dedução

**A preparação da escritura e o registo da propriedade em nome do novo proprietário:** estes custos incluem as taxas de tratamento (cerca de 200 €) e os custos de redigir a escritura de propriedade (cerca de 600 € num notário). Os custos dos atos são gratuitos em Portugal.

## Impostos anuais

### Impostos imobiliários

Existem dois tipos de impostos sobre propriedade:

- O **IMI** (Imposto Predial dos Municípios) que é devido a cada ano. É calculado sobre o Valor Patrimonial Tributaire (VPT), o equivalente do valor cadastral (geralmente menor que o preço de compra).

Cada município é livre para aplicar uma taxa que varia de 0,3% a 0,5%.

- O **AIMI** diz apenas respeito aos agregados familiares cujos bens imobiliários em Portugal excedam € 600.000 de valor cadastral para uma única pessoa ou € 1.200.000 de valor cadastral para um casal. Sua taxa é de 0,7%; Vai até 1% (taxa marginal) para valores cadastrais superiores a 1 milhão de euros para uma única pessoa e 2 milhões de euros para um casal.

*É bom saber: em Portugal, o valor cadastral (valor Patrimoniale Tributaire: VPT) é geralmente muito inferior ao valor de mercado da propriedade. Você encontrará este valor no “cartão de identidade” da propriedade (caderneta predial).*

### **Imposto sobre renda de aluguer**

Se você alugar sua propriedade, a renda estará sujeita ao pagamento de um imposto de renda à taxa fixa de:

- 28% sobre o retorno anual se a renda for coletada por uma pessoa física;
- ou 25%, se este for percebido por uma pessoa com uma contabilidade organizada. Em ambos os casos, a manutenção, a manutenção e os impostos sobre propriedade podem ser deduzidos da renda para fins tributários.

### **Impostos devidos no momento da revenda (valor positivo)**

Ao revender sua propriedade, você terá que pagar um imposto sobre ganhos de capital a uma taxa fixa de 25% (para não residentes).

No caso dos residentes fiscais em Portugal, existe uma isenção fiscal para as mais-valias na residência principal desde que sejam satisfeitas as três condições seguintes:

- o valor de venda, deduzido da amortização de um empréstimo usado para comprar o imóvel, é reinvestido na aquisição de outro imóvel, terreno (s) para construção e / ou construção, ou ampliação ou melhoria de outro imóvel para o mesmo fim em Portugal ou na Europa.
- o reinvestimento é feito entre os 24 meses anteriores e os 36 meses após a data de venda;
- o contribuinte manifesta a intenção de reinvestir, ainda que parcialmente, citando o respectivo valor na declaração do ano de venda;

### **Tributação no seu país de residência**

Os rendimentos de propriedade portuguesa obtidos por não residentes serão isentos de tributação no seu país de origem ao abrigo de tratados fiscais bilaterais assinados entre Portugal e, respectivamente, a França, o Luxemburgo, a Suíça e a Bélgica.

*Para obter todos os detalhes do cálculo do imposto, as escalas de aplicação, bem como quaisquer casos especiais e exceções, colocamos você em contato com nossos parceiros confiáveis e especialistas jurídicos. [Contacte-nos!](#)*



DESFRUTE  
DA SUA PROPRIEDADE  
EM PORTUGAL.





Quer seja uma residência principal, uma residência secundária ou um investimento de aluguer, com **Casa em Portugal**, a sua propriedade está em boas mãos.

### **Acompanhe-o durante a sua instalação em Portugal**

Abra uma conta bancária, escolha o seu fornecedor de electricidade, organize o seu apartamento, escolha uma escola para os seus filhos, encontre uma empregada, aprenda português. A lista de opções e requisitos que seguem uma mudança para o exterior pode ser adiada. Conte com a **Casa em Portugal** para apoiá-lo nestes passos, orientá-lo e aconselhar parceiros de confiança que facilitarão a primeira vez em Portugal.

### **Assegurar a gestão patrimonial**

Colocamos à sua disposição nossa experiente equipe de campo para representar seus interesses na melhor das hipóteses: desde a seleção de candidatos para alugar até a supervisão de sua propriedade e sua manutenção.

Com a Casa em Portugal, você também pode se beneficiar de certos tipos de imóveis a partir do gozo do seu investimento em aluguel vários dias por ano.

**Clique aqui** para descobrir nossas propriedades disponíveis!

### **Garantindo a revenda**

Se pretende vender a sua propriedade, a **Casa em Portugal** também pode garantir este passo. Estimativa da propriedade, venda, seleção de potenciais compradores e visitas: temos à sua disposição!

**Um dos principais intervenientes no sector imobiliário português, temos vindo a conceber, desenvolver e gerir imóveis em Portugal há 30 anos.**

**Nossa clientela é principalmente portuguesa, o que garante a você condições saudáveis de mercado. Criamos a Casa em Portugal em 2011.**

**A equipa** opera a partir dos seus escritórios em Paris, Lisboa, Algarve e Rio de Janeiro.

Especializado em **clientes estrangeiros** (europeus, brasileiros ou africanos), os 15 funcionários respondem aos seus problemas específicos e à sua necessidade de aconselhamento.

Garante um **serviço chave na mão** de acompanhamento e segurança do seu investimento a todos os níveis (técnico, ético, fiscal e financeiro).

**Casa em Portugal** é afiliada ao grupo **Libertas**.

Com 250 milhões de euros de activos espalhados por Portugal, a **Libertas** desenvolve projectos



imobiliários há mais de 30 anos, principalmente através do desenvolvimento imobiliário e da construção e renovação de edifícios.

O grupo **Libertas** também está ativo em setores auxiliares, como aluguer convencional e gerenciamento turístico ou prestação de serviços.

Quer investir em Portugal e quer mais informação?

Entre em contato com um de nossos colaboradores!

### **Casa em Portugal**

Telefone/ Whatsapp +351 213 254 107

[info@casa-em-portugal.com](mailto:info@casa-em-portugal.com)

<https://www.casa-em-portugal.com>

AMI nº7893

Agradecemos aos nossos parceiros **BWV Business & Tax Advisers**

Especialistas Fiscais e Financeiros que nos ajudaram a desenvolver este Guia

Av. Elias Garcia, n.º 91, 1.º andar Lisboa

Contact parlant français:

Amélia Mariano [amelia.mariano@bwv.pt](mailto:amelia.mariano@bwv.pt) | T: (+351) 211 581 125

[www.bwv.pt](http://www.bwv.pt)

*Este documento resume de forma não exaustiva as várias informações, em particular as informações fiscais sobre as transações relacionadas com a propriedade em Portugal. Não pode ser interpretado ou usado como um elemento único de suporte à decisão. Os elementos neste documento são indicativos. Para mais informações, a Casa em Portugal pode recomendar profissionais das finanças, tributação e direito português.*

©**Casa em Portugal 2019**



**Casa**  
EM PORTUGAL