

Portugal

Lisboa, Porto, Algarve e mais

Conheça as pessoas, os documentos e as decisões da sua compra, da primeira visita ao registo final.

01 Defina a sua procura

Escolha localização, orçamento, tipo de imóvel e se a compra se destina a habitação, investimento ou segunda residência.

02 Obtenha o NIF

O Número de Identificação Fiscal é necessário para obrigações fiscais e muitos contratos. Estrangeiros não residentes podem obtê-lo e podem recorrer a representante autorizado.

03 Nomeie um advogado

Escolha um advogado português independente para verificar a operação e aconselhá-lo sobre a documentação.

04 Encontre e proponha

Visite imóveis, compare opções e apresente uma proposta. Os termos comerciais devem estar claros antes de assumir compromissos.

05 Verificações jurídicas

O advogado verifica titularidade, encargos registados, licenças, registos e restante documentação relevante.

06 Contrato-promessa

É comum celebrar um Contrato-Promessa de Compra e Venda (CPCV), que define os termos e normalmente envolve o pagamento de um sinal.

07 Impostos e conclusão

Antes ou na conclusão são pagos o IMT e o Imposto do Selo aplicáveis. Formaliza-se a aquisição e paga-se o saldo.

08 Registo e chaves

A aquisição é registada. O serviço Casa Pronta pode reunir vários procedimentos de compra e registo num único balcão.

O que incluir no orçamento

IMT e valor tributável

Numa aquisição comum, o IMT incide geralmente sobre o maior entre o valor contratual e o valor patrimonial tributário (VPT). As taxas dependem da classificação, utilização, região e adquirente. As tabelas habitacionais conjugam escalões e, nos valores superiores, taxas únicas sobre toda a base. Terrenos, imóveis não habitacionais e mistos exigem classificação própria.

Habitação adquirida por não residentes

O artigo 17.º, n.º 10, do CIMT, aditado em maio de 2026, estabelece IMT de 7,5% nas aquisições por não residentes de imóveis exclusivamente habitacionais, com exceções legais. Tornar-se residente fiscal em dois anos ou afetar o imóvel a arrendamento elegível pode permitir ajustamento mediante requerimento nos termos dos n.os 11-12. Requisitos, prova e prazos são essenciais; não desconte um eventual reembolso dos fundos necessários à escritura.

Imposto do Selo, encargos e propriedade

O Imposto do Selo da aquisição é geralmente 0,8% do valor tributável aplicável, salvo benefício; o financiamento pode gerar imposto separado. O Casa Pronta indica €375 por um ato ou €700 por vários atos para um prédio, mais €50 por prédio adicional. Não são custos totais da compra. Acrescente advogado, inspeção, banco e câmbio; separe IMI, eventual AIMI, condomínio e manutenção.

Construa o orçamento com preço, cálculo fiscal específico, honorários e registo orçamentados, financiamento e câmbio, mais obras ou mudança. Separe os encargos anuais. Confirme o que está incluído no preço e o que se paga em cada fase. Nenhuma percentagem global serve para todas as compras.

Revisto em 28 de setembro de 2026. Obtenha a liquidação atual de IMT para o imóvel, região, utilização, estrutura e residência de cada comprador. Confirme as regras de 2026 para não residentes e respetivas exceções; uma simulação antiga com a tabela normal pode estar errada para um comprador no estrangeiro.

Antes de se comprometer

- Trate do NIF e de aconselhamento jurídico independente e prepare identificação e comprovativos dos fundos.
- Verifique o registo predial, a caderneta predial, a utilização permitida e os encargos registados.
- Reveja cuidadosamente o CPCV, incluindo sinal, condições e consequências de incumprimento.
- Preveja impostos de aquisição, honorários, registo, condomínio e impostos periódicos do imóvel.

O que muda na sua compra

Continente, Madeira ou Açores

Confirme o regime do continente ou da região autónoma. Não aplique automaticamente uma simulação continental às ilhas. Taxas municipais de IMI, urbanismo, condicionantes do solo e alojamento local dependem da morada.

Preço, VPT e classificação

Peça a caderneta predial e compare o VPT com o preço. Prédios rústicos, outros prédios urbanos, imóveis mistos e habitação podem ter tratamento de IMT diferente. O preço anunciado, por si só, não determina imposto nem limiares.

Habitação própria, segunda casa ou investimento

Habitação própria e permanente e outra habitação seguem regras diferentes. Benefícios, incluindo os de jovens elegíveis, têm condições detalhadas e podem caducar. Aquisições por sociedades ou trusts exigem análise especializada.

Residência e data da aquisição

Confirme residência fiscal, distinta de cidadania e autorização de imigração. A regra de IMT de 2026 para não residentes não equivale à tabela comum de segunda habitação. Verifique exceções, requerimentos e prova com um consultor fiscal português.

Edifício, condomínio e compra em planta

Compare registo e matriz com o edifício real, uso legal, alterações, limites e dívidas de condomínio. O CPCV em planta deve definir especificações, proteção dos pagamentos, fases e atrasos/reembolsos; não presuma uma percentagem fixa de sinal ou data final.

Arrendamento e financiamento

Confirme regras municipais e de condomínio para Alojamento Local antes de contar com receitas turísticas. Peça orçamentos de avaliação, banco e Imposto do Selo do financiamento. O sinal do CPCV normalmente integra o preço, não é um imposto adicional.

Fontes oficiais

[AT · CIMT art. 12: taxable value](#)

[AT · CIMT art. 17: rates and non-residents](#)

[Diário da República · 2026 housing and IMT changes](#)

[AT · Imposto do Selo](#)

[Justiça · Casa Pronta service fees](#)

Orientação geral. Obtenha aconselhamento jurídico, fiscal e financeiro independente antes de assumir um compromisso de compra. Não é atualizado automaticamente. Reveja as regras para a data efetiva da transação.

Termos locais, com clareza

A terminologia jurídica local importa. Estas explicações simples não estabelecem equivalências entre países. Confirme os direitos de propriedade e documentos concretos com o seu advogado local independente.

Plena propriedade

Propriedade plena, sujeita aos ónus registados e às restrições aplicáveis. O advogado deve confirmar que a compra inclui o terreno, os edifícios e os anexos pretendidos. Não deduza a titularidade jurídica de uma descrição comercial.

Nua-propriedade / usufruto / direito de superfície

A nua-propriedade pode estar separada do usufruto de outra pessoa. Um direito de superfície pode permitir construir em terreno alheio. São direitos distintos, não traduções intercambiáveis de leasehold.

Propriedade horizontal / fração autónoma

Fração de propriedade exclusiva com participação inseparável nas partes comuns. Verifique o título constitutivo, uso permitido, permissão, encargos de condomínio e obras previstas. Um apartamento neste regime não é automaticamente leasehold.

Compropriedade

Titularidade de quotas indivisas de um imóvel, distinta da propriedade de uma fração autónoma. Uma quota não confere, por si só, propriedade exclusiva de um piso ou divisão. Verifique os acordos de utilização e venda.

Certidão permanente predial

Certidão de registo predial em linha que mostra os registos e pedidos pendentes. Verifique a titularidade e os ónus. É distinta do documento fiscal e não substitui a verificação urbanística e do uso autorizado.

Caderneta predial / VPT

O documento fiscal identifica o imóvel e inclui o valor patrimonial tributário (VPT). É um valor fiscal, não necessariamente de mercado. Compare áreas e descrições com o registo e os projetos aprovados.

CPCV / sinal

O contrato-promessa de compra e venda estabelece as obrigações anteriores à conclusão. O montante do sinal, as condições e as consequências do incumprimento exigem revisão jurídica. O sinal integra o preço, não é um imposto adicional.

Escritura / DPA / registo

A venda pode formalizar-se por escritura pública ou documento particular autenticado, com as formalidades de depósito e registo aplicáveis. O assessor deve coordenar conclusão, impostos e registo; assinar um CPCV não é a transmissão definitiva.

Fontes oficiais

[Diário da República · Propriedade horizontal](#)

[Diário da República · Direito de superfície](#)

[Justiça · Certidão permanente predial](#)

[gov.pt · Compra e venda de imóveis](#)

[Justiça · Documentos particulares autenticados](#)