

DOSSIER HABITAÇÃO - VENDA E ARRENDAMENTO

OFERTA PARA VENDA CAI PELO TERCEIRO TRIMESTRE CONSECUTIVO

Retoma da procura reduz oferta no mercado. Grande Porto é exceção,
refletindo elevados níveis de promoção imobiliária.

DESCONTOS

reduzem para 6,6%
SIR – Compra e Venda

DURA LEX SED LEX

IVA reduzido na reabilitação
PLMJ Advogados



Preços de transação por código-postal

Faça zoom nos dados, conheça o mercado à micro-escala.



**Preços de venda, por código-postal,
estado de uso e tipologia, atualizados mensalmente.**

Um exclusivo para empresas que integram o SIR.

SAIBA MAIS:



ESTA TEM MESMO DE SER A HORA DO MERCADO DE ARRENDAMENTO!

Não deve haver tema mais consensual na sociedade portuguesa do que a necessidade de promover o mercado de arrendamento. Apesar disso, até agora, não havia tema igualmente mais fraturante do ponto de vista das soluções prescritas e dos pressupostos de viabilização, gerando debates inconciliáveis.

Julgo ser claro que a premissa das políticas lançadas pelo menos desde 2018 é da existência de um conflito de interesses entre os dois lados do mercado, entre senhorios e inquilinos. Mais ainda, um conflito assimétrico, no qual uma das partes, tendo mais poder, pode determinar a situação da outra, cuja posição de fragilidade justifica um enquadramento legal que lhe seja mais favorável e, nessa medida, a proteja e equilibre os pratos da balança.

É normal achar-se que na relação senhorio/inquilino há um desequilíbrio de forças. O que tem sido menos normal é conseguir compreender-se que o empoderamento artificial dos inquilinos, ao invés de os capacitar e ajudar, os debilita e prejudica, expondo-os a um mercado cujo nível de intervenção afasta os senhorios, em especial os mais institucionais, formais, conservadores e benignos, que são especialmente orientados para investimentos de longo-prazo, mas que têm uma forte aversão ao risco.

O caso português oferece toda a informação sobre como as intervenções a favor do “inquilinato” se converteram em quadros que lhe foram absolutamente desfavoráveis, prejudicando-os sem gerar qualquer ganho para nenhuma contraparte. Todos temos memória de como o congelamento de rendas fez ruir as cidades e condenou os inquilinos a viver em condições de indignidade. Todos sabemos como, mais recentemente, a arbitrariedade na aplicação de travões às rendas fez cair a oferta

e disparar os valores dos novos contratos, ou como, ainda mais recentemente, a imposição de um máximo de 2% à subida de rendas entre contratos tem impedido a descida das rendas (dado tal descida se tornar definitiva).

O equívoco estrutural em que temos vivido assenta na incapacidade de percebermos que toda a instabilidade sobre os senhorios se converte em instabilidade sobre os inquilinos. Todas as medidas que visam protegê-los têm-nos prejudicado enormemente, expondo-os a um mercado subjugado ao poder dos poucos senhorios que se mantêm ativos.

Ora, a menos que se tenha a visão de que deve ser o Estado a prover a oferta habitacional “para todos”, a única forma de virar o tabuleiro a favor dos inquilinos é aumentar a oferta, atraindo mais operadores.

Todos os que defendam soluções em linha com as receitas anteriores, basicamente vão promover os mesmos resultados, expulsando os proprietários do mercado, levando-os a optar por dar aos seus imóveis usos alternativos ao arrendamento, desde “alugueres” de curta ou média duração, até à simples venda dos mesmos.

Aliás, releva observar como o clima de instabilidade e arbitrariedade legislativa tem demovido os senhorios da celebração de contratos de longa duração, acima de 20 anos, isso apesar da tributação em sede de IRS ser de apenas 5%, mostrando que os benefícios oferecidos não compensam os riscos percebidos.

E não, a responsabilidade não é dos senhorios, pois a sua ambição é ter contratos de longo prazo, uma prática estabelecida com sucesso no arrendamento de imobiliário comercial, no qual os riscos de arbitrariedade são muito menores.

Há muitas mudanças concretas a realizar no regime de arrendamento urbano. Mas a principal é o estabelecimento de um novo paradigma. Um paradigma que assente no pressuposto da convergência e não no conflito de interesses, pois se uns necessitam aceder, outros ambicionam prover. Se uns aspiram por acessibilidade, outros ambicionam operar num quadro de baixo risco que permita atrair capital de longo prazo, institucional, formal, conservador e benigno, disponível para investir com baixos níveis de retorno, traduzido em rendas baixas.

O novo quadro político oferece condições para essa reforma. O programa de Governo refere todas as principais medidas. Assim, hoje, ao contrário do que sucedia “ontem”, as soluções não devem constituir meras melhorias do quadro legal vigente, visando manter um status quo político-legislativo. Devem, pelo contrário, ser disruptivas e cimentar um quadro que, finalmente, viabilize o mercado de arrendamento em Portugal.

Esta tem de mesmo de ser a hora do mercado de arrendamento! ●

CONSELHO EDITORIAL

Almeida Guerra
Economista

Ana Paula Delgado
PBS – Univ. Porto

António Ramalho
Univ. Católica

Fernanda Paula Oliveira
Fac. Direito – Univ. Coimbra

Filipe Vasques
ISEL

Gilberto Jordan
Gestor

Hugo de Almeida Vilarés
FEP – Univ. Porto

João Duque
ISEG – Univ. Lisboa

João Loureiro
FEP – Univ. Porto

José Covas
RICS Portugal

José Crespo de Carvalho
ISCTE-IUL

Manuel Duarte Pinheiro
IST – Univ. Lisboa

Manuel Puerta da Costa
APAF

Miguel de Castro Neto
NOVA IMS

Nuno Camacho
ESE – Erasmus University
Rotterdam

Paulo Gomes
Univ. Nova

Pedro Brinca
Univ. Nova

Ricardo Mateus
Univ. Minho

Rui Peixoto Duarte
Abreu Advogados

Sónia Alves
ICS – Univ. Lisboa

Vasco Peixoto de Freitas
FEUP – Univ. Porto

Vera Gouveia Barros
ISEG – Univ. Lisboa

ÍNDICE

EDITORIAL

03 | Esta tem mesmo de ser a hora do mercado de arrendamento!

DINÂMICAS DE MERCADO

ÚLTIMOS RELEASES

06 | Procura mantém-se sólida quer para compra quer para o arrendamento

07 | Promotores imobiliários registam arrefecimento da procura, num quadro de aumento de custos de construção

DOSSIER

OPINIÃO

10 | Habitação em Portugal – quo vadis?

HABITAÇÃO – VENDA E ARRENDAMENTO

11 | Preços estabilizam em maio, com variação mensal de 0,2%

12 | 1º Trimestre de 2025 acelerou subida de preços em 92% dos concelhos

13 | Preços de venda da habitação consolidam-se nos 2.700€/m²

14 | Robustez da procura leva proprietários a reduzir descontos para 6,6%

15 | Oferta para venda comprime pelo terceiro trimestre consecutivo

16 | Menos promotores e proprietários optam por rever os valores de oferta

17 | Subida dos preços reduz price gap em Lisboa e Porto

18 | Lisboa e Porto sustentam vendas e preços em maio, após forte valorização

19 | Oferta para arrendamento aumenta 28% em Lisboa e 43% no Porto

20 | Em maio rendas médias/m² descem para 18,4€ em Lisboa e 14,7€ no Porto

21 | Preços a subir e rendas em queda comprimem yields em Lisboa e Porto

22 | Regiões de Lisboa e Porto equiparam pipeline, com 6.200 Novos fogos até maio

MERCADO IMOBILIÁRIO

25 | Conjuntura

RESEARCH

26 | Qualidade, localização e flexibilidade a redesenhar o mercado de escritórios

29 | Veículos de Investimento Imobiliário Regulados: Uma Nova Era em Portugal

DIREITO IMOBILIÁRIO

ANÁLISE JURÍDICA

31 | Dura Lex Sed Lex (A lei é dura, mas é lei): a decisão do STA sobre a aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de reabilitação urbana

LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA

33 | Recentes decisões dos tribunais superiores

Diretor Ricardo Guimarães (rguimaraes@confidencialimobiliario.com) • Gerentes António Gil Machado e Ricardo Guimarães • Comercial José Almeida (jalmeida@confidencialimobiliario.com), Lucinda Santos (lsantos@confidencialimobiliario.com) • Preço Assinatura anual: €290 • Edições avulsas: €40 (IVA incluído) • Assinaturas Marta Brandão (mbrandao@confidencialimobiliario.com) • Tel. 222 085 009 • Fax. 222 085 010 • gestao@confidencialimobiliario.com • Periodicidade Mensal (10 números) • Tiragem 1000 Exemplares • Estatuto Editorial Disponível em www.confidencialimobiliario.com • Proprietário Imoestatística – Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda • NIPC 507 830 369 • Detentores de mais de 5% de Capital Imométrica, Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda e Urbedonic-Serviços e Investimentos, Lda • Sede do Editor e Redação Rua Gonçalo Cristóvão, n.º 185 – 6.º / 4049-012 Porto • ERCS 123886 • ISSN 0874-9485 • N.º depósito legal 49020/91 • Paginação Leonor Secca / Pedro Lopes • Impressão Uniarte Gráfica (Rua Pinheiro de Campanhã, 342, Porto)

Portfólio Ci



Revista Confidencial Imobiliário

A Ci é uma editora independente especializada na produção e difusão de estatísticas e bases de dados sobre o mercado imobiliário.

A revista permite ao acesso à análise dos principais indicadores de mercado, acompanhando os mais relevantes setores: compra e venda residencial, arrendamento residencial, imobiliário comercial ou reabilitação urbana.

**Independência.
Credibilidade.
Dados exclusivos.**



Sistema de Informação Residencial

Estatísticas sobre vendas e arrendamento de fogos, num sistema que agrega a informação de quase todas as principais redes e promotores imobiliários.



SIR Reabilitação Urbana

Através do SIR-RU conheça os preços bairro e bairro, nos centros de Lisboa e do Porto. Este sistema resulta do tratamento dos direitos de preferência nas ARUs.



SIR Alojamento Local

Monitor em Lisboa e Porto

Diárias, RevPar, Taxa de Ocupação entre outros dados, bairro a bairro



Pipeline Imobiliário

Base de Dados de Obras

Sistema de Monitorização do Investimento em Edificação e Reabilitação.



Housing Survey

Índice de Confiança

Inquérito de confiança ao setor imobiliário em parceria com o RICS.

PROCURA MANTÉM-SE SÓLIDA QUER PARA COMPRA QUER PARA O ARRENDAMENTO

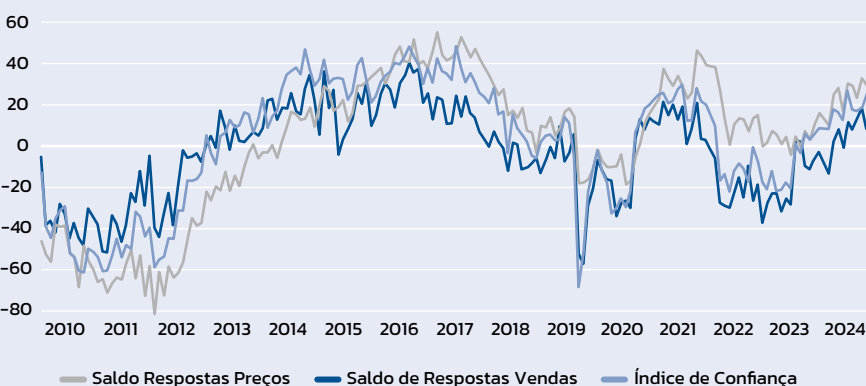
A edição de abril do PHMS devolve um cenário sólido para o mercado de compra e venda de habitação, apesar do arrefecimento de algumas métricas. De facto, os indicadores relativos à procura e às vendas continuam em terreno positivo, enquanto o sentimento futuro fortaleceu relativamente ao mês passado. Ao mesmo tempo, a procura de arrendamento mantém-se elevada, o que associado à persistente falta de oferta, continua a impulsionar as rendas.

No mercado de compra e venda, a métrica relativa à procura continua positiva, ainda que a última leitura fique abaixo da anterior (saldo líquido a moderar de +19% para +7%). A segmentação regional deste indicador mostra que este arrefecimento fica a dever-se principalmente ao comportamento de Lisboa, onde a procura por parte de novos compradores abrandou de um saldo líquido de +22% em março para +3% em abril. Também o Porto suavizou o crescimento da procura, com o saldo líquido a cair 13 p.p. para +13%.

Relativamente às vendas acordadas, o saldo líquido de +6% assinala um declínio face aos +18% de março, ainda que permaneça alinhado com a tendência média dos últimos seis meses. Em termos futuros, espera-se que a atividade de vendas recupere nos próximos 3 meses, com o saldo líquido a passar de +14% para +19%.

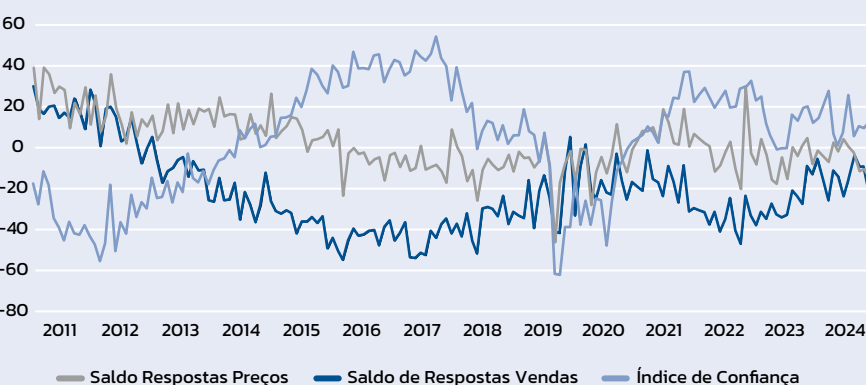
Paralelamente, os preços continuam a aumentar de forma sólida, com um saldo líquido de +28% em abril. Ainda que represente uma ligeira moderação face à leitura de 32% registada em março, continua a ser consistente com a tendência de subida dos preços. As expectativas de curto-prazo apontam para a continuação da subida de preços, com um saldo líquido de +30%, ao passo que para as perspetivas de 12 meses o saldo líquido foi de +57%. Em termos regionais, os inquiridos em Lisboa e Porto estão particularmente confiantes de que os preços continuarão a subir

MERCADO DE COMPRA E VENDA
% SALDO DE RESPOSTAS EXTREMAS



FONTE: CI/RICS HOUSING MARKET SURVEY

MERCADO DE ARRENDAMENTO
% SALDO DE RESPOSTAS EXTREMAS



FONTE: CI/RICS HOUSING MARKET SURVEY

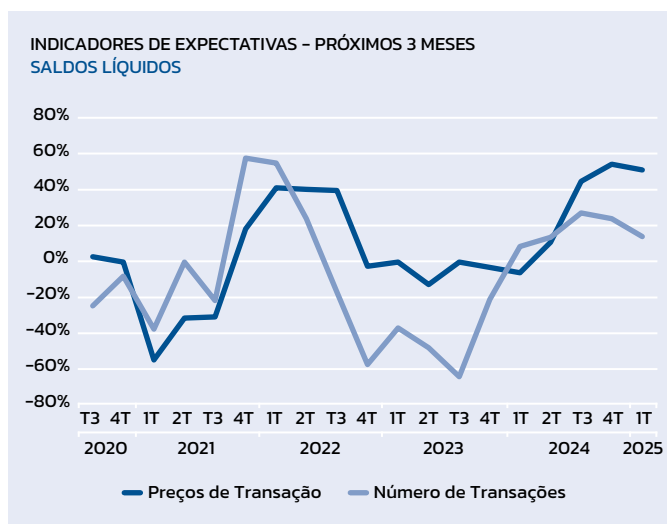
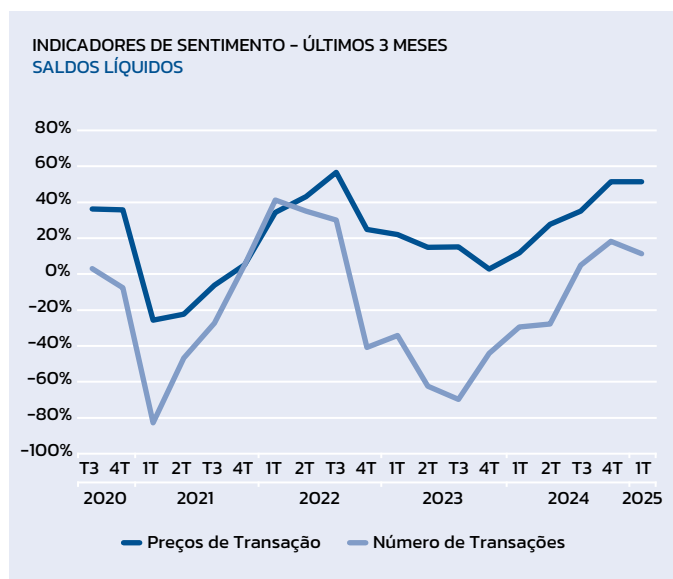
no próximo ano, conforme mostram os saldos líquidos de +73% e +41%, respetivamente. Em comparação, o Algarve apresenta um saldo líquido mais moderado de +20%.

No que concerne ao mercado de arrendamento, a procura aumentou, de acordo com o saldo líquido de +19% (inalterado face a março). Ao

mesmo tempo, o indicador de oferta afundou um pouco mais em território negativo, com um saldo líquido de -10% a passar para -22%. Este crescente desequilíbrio explica o aumento das rendas, com um saldo líquido de +33% dos inquiridos a reportar um crescimento (mais 12 p.p. face a março). ●

PROMOTORES IMOBILIÁRIOS REGISTAM ARREFECIMENTO DA PROCURA, NUM QUADRO DE AUMENTO DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

Segundo os resultados do Investment Property Survey, os promotores imobiliários inquiridos manifestam algum arrefecimento no nível de procura no começo do ano 2025, com o indicador de sentimento a passar de +18 para +11 pontos⁽¹⁾. Esse é um resultado que está em linha com os dados do SIR, segundo os quais no 1º trimestre desse ano houve uma redução no volume de vendas, eventualmente em resposta ao pico observado no final do ano anterior, no qual se tinha atingido um pico na atividade do mercado. A perda de dinâmica da procura não alterou de forma substancial o ritmo de preços, com o indicador de sentimento a manter-se pelo segundo trimestres consecutivo acima dos +50 pontos. O quadro descrito relativamente ao primeiro trimestre do ano transpõe-se para o segundo trimestre, com a agravante de se antecipar um maior arrefecimento da procura, mercê da uma descida do indicador de expectativas de +24 para +14 pontos. Assim, após um máximo no final de 2024, os indicadores de confiança e de expectativas apresentam-se mais baixos, acima e tudo refletindo uma menor dinâmica da procura.



Os operadores auscultados no Portuguese Investment Property Survey manifestam uma desaceleração da procura desde o 1º trimestre de 2025. Esse é um resultado que está em linha com os dados do SIR, segundo os quais no 1º trimestre desse ano houve uma redução no volume de vendas, eventualmente em resposta ao pico observado no final do ano anterior.

⁽¹⁾ Os indicadores de sentimento e de expectativas são medidos em saldos de respostas extremas, que resultam da diferença entre a percentagem de inquiridos que responderam positivamente e os que responderam negativamente.

Sem prejuízo, os promotores mantêm uma forte atividade de procura por novos terrenos, com 59% dos inquiridos com níveis de procura altos ou mesmo muito altos, um valor que representa um máximo desde a pandemia. Eventualmente em resultado do elevado preço dos terrenos, o perfil de projetos em pipeline é cada vez mais dominado pela construção nova (91%), sinalizando a crescente orientação da promoção imobiliária para as periferias e zonas mais acessíveis, uma preocupação que alinha com o perfil dos novos projetos, progressivamente menos orientados especificamente para a procura internacional. De facto, dos novos projetos em carteira, somente 10% visam essencialmente o mercado internacional, a quota mais baixa de toda a série do survey, em linha com os mínimos observados aquando da pandemia. Sem prejuízo, e dada a tendência da dispersão geográfica da procura internacional, dois terços da nova oferta tem algum nível de foco na procura internacional, mesmo que de forma parcial.

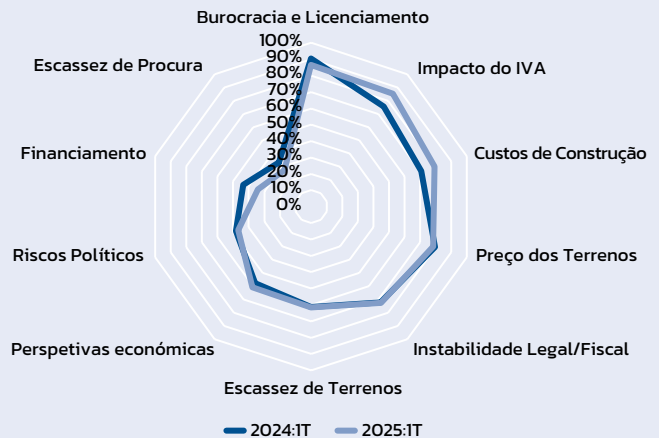
QUOTA DE NOVOS PROJETOS ORIENTADOS PARA A PROCURA INTERNACIONAL (%)



SENTIMENTO DE MERCADO RELATIVO AOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
SALDO LÍQUIDO



SENTIMENTO DE MERCADO RELATIVO AOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
ÍNDICE DE IMPORTÂNCIA (0 A 100%)



O agravamento nos custos de construção acentua a sua pressão sobre a atividade, consolidando-se como um dos três principais obstáculos à promoção imobiliária e regressando ao patamar sentido no período de maior condicionamento, fruto do ciclo inflacionista. Ainda assim, o licenciamento e carga fiscal persistem como os maiores obstáculos à atividade.

O foco, mesmo que parcial, na procura internacional pode ser justificada pelo regresso da pressão relacionada com os custos de construção, um tema que voltou a ganhar acuidade, com o indicador de sentimento a atingir +56 pontos, acelerando face aos 35 pontos do trimestre anterior e aos +18 pontos do precedente. Em linha com esse sentimento, os custos de construção consolidam-se enquanto um dos três principais obstáculos à atividade de promoção imobiliária agravando o respetivo índice de pressão de 76 para 79 pontos, regressando ao patamar sentido no período de maior condicionamento, fruto do ciclo inflacionista. Apesar de em menor grau, o licenciamento mantém-se como o principal obstáculo à atividade de promoção imobiliária. Em sentido contrário, reforçando o nível de pressão, surge uma vez mais a carga fiscal, com destaque para a decorrente do IVA que, com 85 pontos, atinge o máximo histórico da série do property survey. ●



DOSSIER

HABITAÇÃO – VENDA E ARRENDAMENTO

Nos três meses entre Março e Maio, as vendas de habitação superaram as 41 mil unidades, mantendo o desempenho do 1º trimestre. Os preços, contudo, deram sinais de estabilização, registando em Maio uma variação mensal de 0,2%. Nas rendas, os primeiros meses do ano confirmam a tendência de descida, num movimento de compressão das yields.

Em termos de dinâmica de oferta, a nova promoção está mais ativa, mas, dado o ritmo de procura, o stock atual de habitação para venda mantém a tendência de queda.

Neste especial sobre o mercado residencial, apresentam-se os principais indicadores de procura, oferta, preços e rendas, quer para o cômputo do país quer para os seus principais mercados.





HABITAÇÃO EM PORTUGAL – QUO VADIS?

Manuel Puerta da Costa, Presidente da APAF – Associação Portuguesa de Analistas Financeiros

No período do ajustamento de 2011-2014, com a crise do “euro”, os bancos assistiram ao crescimento do custo da sua dívida, num movimento acompanhando também pelos crescentes níveis de incumprimento. E como “gato esgalhado da água fria tem medo”, após 2015 os bancos tornaram-se entidades extremamente cautelosas e cumpridoras de novos rácios impostos pelos reguladores que os impediram durante anos de aumentar os seus portfólios de crédito à habitação e à promoção imobiliária de volta para os montantes atingidos no final da primeira década do século. Chegamos, assim, após 2015, a um longo período de subinvestimento neste segmento, do qual resultou a diminuição da oferta, em paralelo com uma chegada importante de migrantes que aumentaram a procura.

No entanto, a situação da habitação em Portugal poderia e deveria ter (hoje e no passado) outros agentes mobilizadores de recursos financeiros para além dos da Banca.

Uma das vertentes óbvias que tem sido descurada nesta matéria é a poupança que Portugal tem vindo a gerar nos últimos anos a taxas crescentes. Entre outras maneiras, esta “nova” poupança tem sido colocada através da constituição de depósitos (a prazo ou à ordem) junto dos bancos, algo que a Comissão Europeia, Maria Luis Albuquerque, na Conferência Anual da CMVM, disse que era uma forma segura de perder dinheiro (... termos reais). Também se notou, até Março passado, uma apetência grande por parte dos aforradores portugueses por emprestar dinheiro ao Estado através das linhas de Certificados de Aforro e de Tesouro comercializadas pelo IGCP. Para além destas duas formas referidas, tem havido

também uma maior subscrição de veículos de investimento regulados pela CMVM, como são os OIC e os OIA que os gestores nacionais e internacionais gerem.

No entanto, a propensão para a poupança portuguesa financiar o sector imobiliário, seja via veículos regulados (OIA de cariz imobiliário), seja através do mercado de capitais ou de sociedades que emitam dívida ou acções para aplicar no mercado habitacional, é extremamente escassa. Se usarmos os dados da EPRA de 2025, verificamos que os veículos de investimento conhecidos como REITs são responsáveis na Europa por 573 mil milhões de euros de investimento para habitação gerida e arrendada de forma profissional e sustentável, um valor que faria corar de vergonha os fundos públicos e privados portugueses. De facto, o nível de aplicações que os OIA de cariz imobiliário têm no sector residencial situa-se nos 4% dos seus ativos totais (um valor residual). As SIGI, semelhantes às SO-CIMIs em Espanha ou aos REIT nos EUA, não descolaram verdadeiramente como veículos de captação de nova poupança nos últimos anos, contando-se pelos dedos de uma mão as empresas constituídas ao abrigo deste regime. Vários grandes investidores internacionais especializados na matéria fizeram captação de fundos estrangeiros para aplicar em imóveis portugueses (partes deles habitacionais). Mas os portugueses não foram, até agora, capazes de fazer o mesmo.

O que é que falta? O que é que é preciso para que o mercado habitacional seja considerado atraente por parte da poupança portuguesa, e dos que a gerem?

A resposta é feliz, ou infelizmente, extremamente simples e assente em três eixos claros:

1. Clarificação do regime fiscal dos REIT em matéria de distribuição de rendimentos e reposição dos incentivos fiscais de OIAs orientados para o arrendamento habitacional (que já existiram),
 2. Dinamização do mercado de capitais com o lançamento de veículos orientados para a captação da poupança de longo prazo, nomeadamente de Fundos de Pensões, dando condições às SIGI/REIT que uma sociedade não cotada não possa aceder,
 3. Orientação pública para este desígnio, através das sociedades gestoras que o Estado já controla, fundido-as e dando-lhes maior escala, permitindo uma oferta sistemática, planeada, auditável e continuada de um parque habitacional com arrendamentos acessíveis.
- O futuro da habitação em Portugal, quer em valor quer em volumes, não tem de seguir o padrão recente de aumento contínuo dos preços de arrendamento ou aquisição, que se tornou numa questão política, dada a dificuldade de suportar os custos para muitos cidadãos, especialmente os mais jovens. Mas, por outro lado, não deve retornar ao mercado instável e recessionista observado entre 2011 e 2014, caracterizado por uma elevada oferta que afetou negativamente um grande número de proprietários, que em termos globais são em maior número que os jovens.

Para evitar qualquer dos dois cenários, uma menor dependência das fontes de financiamento bancário e um maior acesso a fontes de financiamento alternativas, como os fundos de investimento e o Mercado de Capitais, seriam um desenvolvimento altamente recomendável. ●

PREÇOS ESTABILIZAM EM MAIO, COM VARIAÇÃO MENSAL DE 0,2%

O Índice de Preços Residenciais apurado para Portugal Continental exibiu uma variação de 0,2% em maio face ao mês anterior, interrompendo o ciclo de fortes subidas mensais observado desde o início do ano. Mais concretamente, a oscilação residual verificada em maio compara com uma taxa média mensal da ordem dos 2,0% registada nos primeiros quatro meses deste ano.

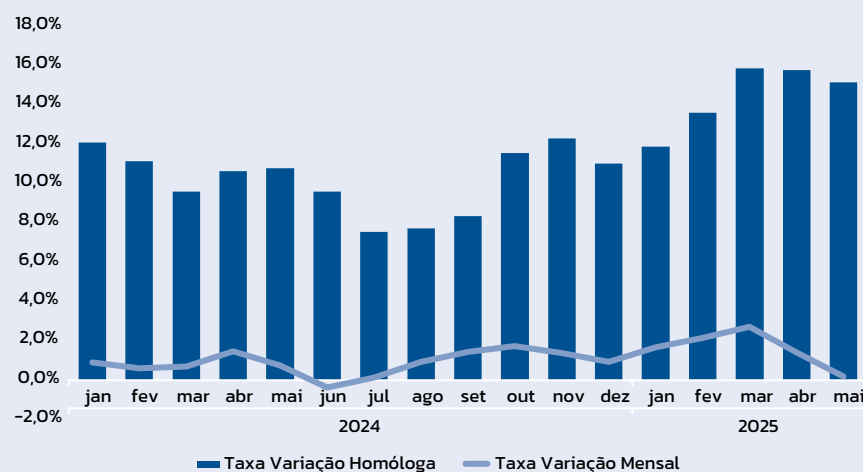
Estando ainda por ver se o comportamento de estabilização dos preços apurado em maio sinaliza uma nova tendência ou se será um momento isolado, o facto é que a variação mensal de abril (de +1,4%) já apresentou um arrefecimento face ao registo de março (+2,7%). Em virtude deste comportamento, a taxa de variação homóloga já perdeu 0,7 pontos percentuais,

passando de 15,8% em abril para 15,1% em maio. Recorde-se que, até à data, 2025 tem sido marcado por uma forte intensificação da valorização, consolidando a tendência sentida desde agosto anterior, quando o crescimento mensal dos preços começou a acelerar. O impacto sobre o comportamento de longo-prazo dos preços foi óbvio, com a variação homóloga a duplicar de 7,5% em julho de 2024 para 15,8% neste último abril.

Num mercado que continua muito afetado pela contenção da oferta, o crescimento mais rápido dos preços nos últimos meses refletiu, sobretudo, a recuperação da procura e a sua posterior sustentação em níveis robustos. De facto, apesar da melhoria das condições macroeconómicas na primeira metade de 2024, a recuperação das vendas residenciais só viria a acelerar na segunda metade desse ano. Isso significou superar as 43.000 unidades vendidas no 4º trimestre de 2024, levando a que a trajetória de crescimento dos preços fosse cada vez mais vinculada. O presente ano tem consolidado a dinâmica robusta da procura, com 40.800 habitações vendidas no 1º trimestre e os dados mais recentes a apontarem para 41.040 transações no acumulado de março a maio, conforme as projeções realizadas a partir do SIR - Sistema de Informação Residencial. Mas isso quer também dizer que a travagem das subidas mensais observada em maio ocorre num momento em que não se registam alterações na dinâmica transacional nem nos fluxos de oferta. Ou seja, pode decorrer de algum refreamento natural do mercado face aos níveis de preço atingidos.

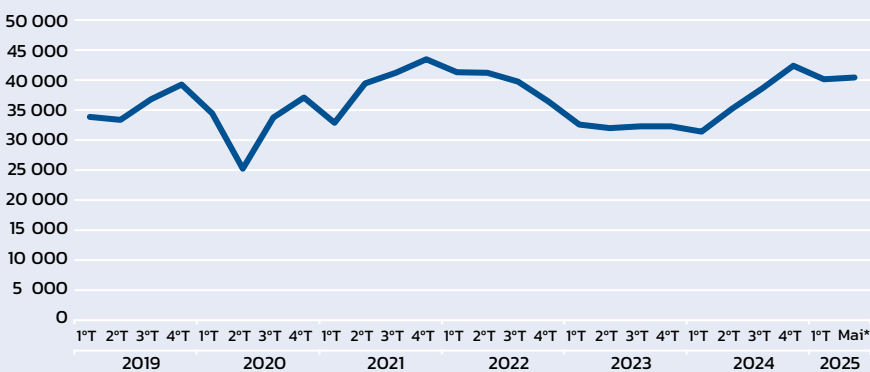
Os últimos dados do SIR mostram que as vendas de habitação em Portugal Continental se fizeram por um preço médio de 2.689€/m² no período compreendido entre março e maio de 2025, um valor que compara com um mercado onde há seis anos as transações se faziam em níveis de 1.500€/m². ●

ÍNDICE DE PREÇOS RESIDENCIAIS - PORTUGAL CONTINENTAL
TAXAS DE VARIAÇÃO



FONTE: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

EVOLUÇÃO DAS VENDAS RESIDENCIAIS - PORTUGAL CONTINENTAL
NÚMERO DE FOGOS



*ACUMULADO DE 3 MESES | FONTE: SIR - SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

1º TRIMESTRE DE 2025 ACELEROU SUBIDA DE PREÇOS EM 92% DOS CONCELHOS

Nos primeiros três meses deste ano, a subida de preços de venda da habitação não deu tréguas à generalidade dos mercados nacionais. De acordo com os Índices de Preços Residenciais apurados a nível concelhio, no 1º trimestre de 2025, cerca de 260 dos 280 concelhos monitorizados⁽¹⁾, ou seja, em 92% dos mercados, registaram subidas homólogas superiores às observadas o 4º trimestre do ano passado. Isso significa que mais de dois terços dos concelhos, mais concretamente cerca de 200, passaram a registar subidas anuais de preços superiores a 15% neste período inicial do ano, duplicando a incidência de mercados com esse nível de valorização. No final de 2024, esse era o caso de “apenas” um terço dos concelhos, além de que também o nível máximo de valorização expandiu, passando de 26% no 4º trimestre de 2024 para os 31% no 1º trimestre de 2025.

CAPITAIS DE DISTRITO

A tendência predomina entre as capitais de distrito e os mercados das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, bem como no Algarve. Aliás, a capital desta última região, Faro,

é precisamente uma das cidades do país com maior aumento do ritmo de crescimento dos preços, passando de uma subida de 11,5% no final de 2024 para uma variação da ordem dos 23% no período em análise. Ao contrário de Faro, que tem um mercado mais consolidado a nível de preço (vendas a 2.579€/m² no 1º trimestre de 2025⁽²⁾), as outras capitais de distrito com os maiores incrementos da valorização são cidades de interior, onde os preços médios da habitação estão 20% a 66% de Faro, compreendidos num leque de 870€/m² a 2.000€/m². São os casos de Portalegre, Beja, Santarém, Castelo Branco e Vila Real, que registaram no 1º trimestre valorizações de entre 15% a 24%.

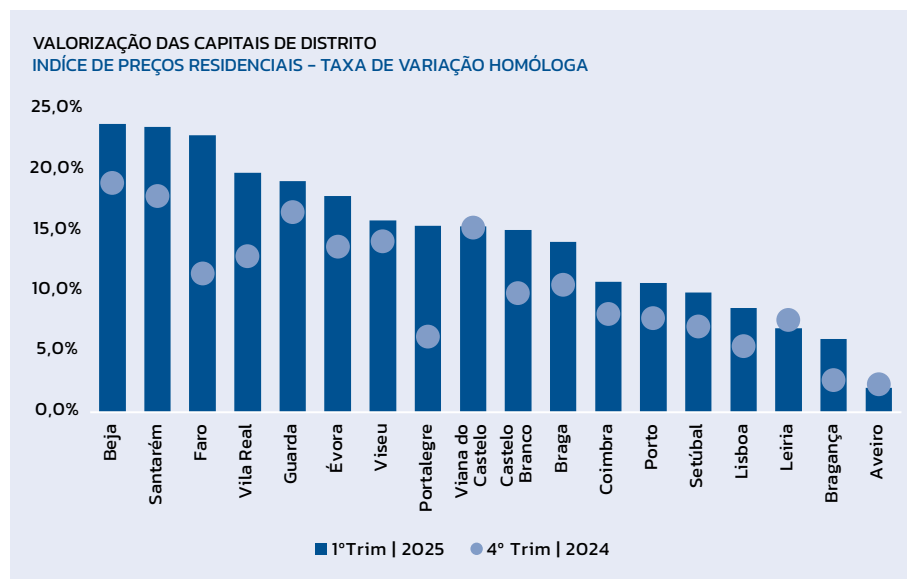
Também as duas principais cidades do país aceleraram a subida de preços no 1º trimestre deste ano. No caso de Lisboa, a valorização atingiu 8,6% e no Porto 10,7%, comparativamente a 5,5% e 7,8%, respetivamente, no 4º trimestre de 2024. Na Área Metropolitana do Porto, todos os mercados registaram uma aceleração nos índices de valorização, agora comandados por Vila do Conde (+25%), enquanto na região de Lisboa, onde Mafra teve a maior subida de preços

(+22%), a Moita, Alcochete e Seixal estabilizaram ou arrefeceram a valorização neste período.

Curiosamente, sendo poucas as exceções à tendência nacional, estas incluem os já referidos mercados da região de Lisboa, bem como as capitais de distrito de Aveiro e Leiria, e ainda Portimão, no Algarve. Sem prejuízo de todos estes concelhos manterem trajetórias positivas, em Aveiro a valorização é agora de 2,0%, uma das menores de todo o país, em Portimão é de 3,3% e em Leiria a subida situa-se em 6,9%. Nos mercados da AM Lisboa que acompanham esta tendência as subidas situam-se entre os 7,0% e os 12,0% após o arrefecimento.

NOVA TENDÊNCIA

Apesar da proporção de mercados nacionais com arrefecimento da valorização no 1º trimestre ainda ser bastante reduzida e do índice de crescimento dos preços manter-se elevado, os dados mais recentes do Índice de Preços para o cômputo nacional⁽³⁾, que é apurado mensalmente, mostram que este é um cenário que poderá estar a mudar. De facto, em reflexo do comportamento da esmagadora maioria dos mercados e consagrando um ciclo de fortes aumentos em cadeia nos primeiros meses do ano, a taxa de variação homóloga apurada para o país passou de 11,0% no final de 2024 para 15,8% em março deste ano. Contudo, abril arrefeceu a taxa de variação mensal, embora mantendo-a em 1,4%, e maio travou este indicador, que ficou em apenas 0,2%, daí resultando uma ligeira suavização da variação homóloga. Embora se mantenha em patamares elevados, ao situar-se em 15,1% em maio, esta subida de longo-prazo retrai 0,7 pontos percentuais face aos 15,8% de março e arrefece pela primeira vez desde o início do ano. ●



⁽¹⁾ Concelhos de Portugal Continental.

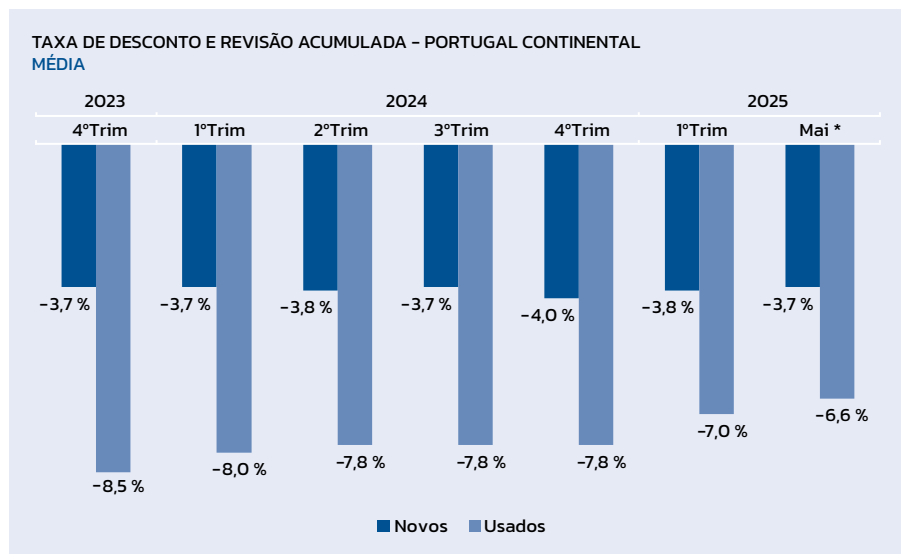
⁽²⁾ Dados SIR – Sistema de Informação Residencial.

⁽³⁾ Para uma análise de maior detalhe do Índice de Preços Residenciais para Portugal Continental, consultar artigo da página anterior.

ROBUSTEZ DA PROCURA LEVA PROPRIETÁRIOS A REDUZIR DESCONTOS PARA 6,6%

No período compreendido entre março e maio deste ano, estima-se⁽¹⁾ terem sido vendidas 41.040 habitações em Portugal Continental, o que significa que o mercado residencial mantém um volume de absorção superior às 40.000 unidades. No 4º trimestre de 2024, na sequência do ciclo de recuperação da procura observado ao longo desse ano, as transações atingiram um pico de 43.060 unidades, retomando a dinâmica trimestral registada entre meados de 2021 e meados de 2022, o período de debelar da pandemia, quando muitas decisões de compra foram reativadas. Neste último período trimestral de 2024, a conjuntura favoreceu um novo pico de vendas, no quadro da entrada em vigor das novas medidas para o setor de habitação – especialmente as de estímulo à compra jovem. Passado o impacto inicial destes incentivos, levantaram-se expectativas quanto à capacidade do mercado em manter tais níveis de transação, mas o 1º trimestre confirmou que sim. Nesse período registou-se uma quebra natural da ordem dos 5% face ao pico de final do ano, mas a dinâmica foi novamente superior a 40.000 fogos, algo que os dados mais recentes consolidam.

A solidez de procura, associada à escassez crónica de nova oferta, proporcionou um contexto de continuidade de crescimento dos preços. Pese embora o mês de maio revelar uma estabilização mensal (com uma variação de 0,2% face ao mês anterior e ainda por perceber se inicia uma nova tendência), os preços de venda da habitação no país acumulam uma subida de 15% no último ano, atingindo 2.689€/m² na média das transações estimadas para os três meses compreendidos entre Março e Maio. Ou seja, isso significa que as transações sustentam preços na ordem dos 2.700€/m² desde o 4º trimestre de 2024, valor que configura uma nova realidade de mercado.



*ACUMULADO DE 3 MESES | FONTE: SIR – SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

Este contexto de mercado – recuperação da procura e a sua sustentação em níveis sólidos, com progressivo crescimento dos preços –, associado a tempos médios de absorção estabilizados nos 6 meses, parece estar a incentivar os vendedores a reduzir os descontos concedidos, seja no segmento de habitação nova seja no de usada.

USADOS

Isso é especialmente evidente nos fogos usados, um mercado protagonizado por proprietários privados. De facto, o desconto total aplicado em Maio⁽²⁾ neste tipo de habitação foi de -6,6%, apurando-se um preço médio final de venda de 2.569€/m². O indicador de Maio é consideravelmente inferior aos -7,8% registados no encerramento de 2024, bem como ao pico do final de 2023, face ao qual tem vindo progressivamente a desagravar. Coroando um ano de perda de dinâmica das vendas e de arrefecimento da valorização, este indicador – que mede a diferença entre o valor de entrada de um imóvel no mercado e preço final a que é vendido – atin-

gia -8,5% no 4º trimestre de 2023, confirmando a cedência dos proprietários em conceder um desconto mais robusto num momento de menor confiança no desempenho do mercado.

NOVOS

No caso da habitação nova, o desconto praticado também é menor, embora a oscilação seja pouco expressiva, até porque este é um segmento dominado por promotores e, portanto, mais profissionalizado também na própria formulação dos preços. Neste segmento, onde as vendas atingiram um preço médio de 3.467€/m², o desconto total aplicado em maio foi de -3,7%, desagravando face aos -4,0% registados no final de 2024, mas em linha com o padrão do mercado de novos desde o final de 2023. ●

⁽¹⁾ Projeções realizadas pela Confidencial Imobiliário a partir das transações reportadas no âmbito da base de dados SIR – Sistema de Informação Residencial.

⁽²⁾ Considera-se um período acumulado de 3 meses, compreendido de março a maio. Este é o referencial temporal utilizado na presente análise.

OFERTA PARA VENDA COMPRIME PELO TERCEIRO TRIMESTRE CONSECUTIVO

No 1º trimestre deste ano, a oferta de habitação para venda em Portugal Continental reduziu 3% face ao trimestre anterior, considerado o stock de fogos do SIR - Sistema de Informação Residencial. Este é o terceiro trimestre consecutivo em que a oferta decresce, interrompendo um período de cerca de dois anos em que se denotou um reforço do stock para venda. De facto, no 2º trimestre do ano passado, o volume de fogos para venda superava em 36% o padrão do 4º trimestre de 2022.

A redução da oferta sentida neste período mais recente, nomeadamente desde o 3º trimestre do ano passado, coincide com a aceleração das vendas residenciais, que registaram uma forte intensificação neste período, atingindo mesmo um pico de 43.000 habitações transacionadas no 4º trimestre de 2024. Esta diferença no comportamento dos fluxos de oferta e de procura acentuou a curva de crescimento dos preços que, em termos trimestrais, acelerou de 2,5% no 3º trimestre de 2024, para 4,1% no trimestre seguinte e novamente para 6,6% no 1º trimestre de 2025. Neste período, a taxa de variação homóloga praticamente duplicou, de 8,3% para 15,8%.

Este aquecimento dos preços de venda, que atingem máximos de 2.700€/m² no 1º trimestre deste ano, parece estar, contudo, a refrear as expectativas dos proprietários e promotores com oferta para venda, que mantêm o valor de oferta sem grandes oscilações apesar do acentuar do declive entre os fluxos de entrada de imóveis para venda e a dinâmica das transações. Os indicadores de price gap e de revisão de tabelas comprovam esta perspetiva de refreamento de expectativas por parte da oferta, que importa monitorizar em função da evolução futura dos preços. Os valores médios no stock contabilizado para venda no SIR mantêm-se no patamar dos 3.800€/m² desde o 4º trimestre de 2023, valor confirmado no 1º trimestre deste ano, com um preço médio de 3.810€/m² pedido para os imóveis para venda nesse período.

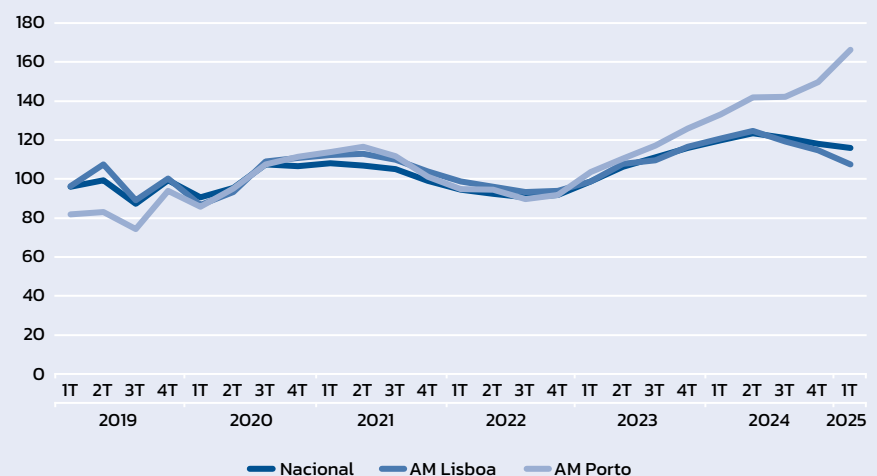
LISBOA E PORTO

A tendência de compressão da oferta é partilhada pela região de Lisboa, mas não pela do Porto. Na Área Metropolitana de Lisboa (AM Lisboa), a oferta reduziu 6% no 1º trimestre de 2025 relativamente ao trimestre anterior, igualmente coroando três trimestres de decréscimo, num ciclo que coloca a redução em 11% quando analisada em termos homólogos. A capital exibe esse mesmo comportamento, com uma redução trimestral de 2% na oferta e homóloga de 7%, apresentando no 1º trimestre deste ano um valor médio de oferta de 6.922€/m².

Pelo contrário, o Porto e respetiva Área Metropolitana continuam o percurso de reforço da oferta visível desde o final de 2022 e o qual foi especialmente vigoroso no 1º trimestre deste ano. Nesse período, o stock para venda na AM Porto aumentou 11% face ao trimestre anterior, traduzindo a forte dinâmica de lançamento de obra nova, conforme sinalizado pela informação do Pipeline Imobiliário. O preço médio pedido pela oferta residencial no Porto rondou os 4.600€/m² no 1º trimestre deste ano. ●

A tendência de redução da oferta é partilhada pela região de Lisboa, mas não pela do Porto, traduzindo a forte dinâmica de lançamento de obra nova neste último território.

EVOLUÇÃO DA OFERTA RESIDENCIAL PARA VENDA
ÍNDICE DE OFERTA (2020=100)



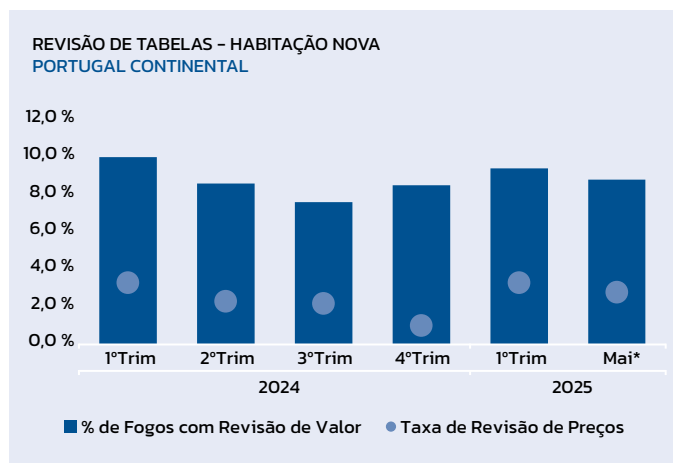
FONTE: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

MENOS PROMOTORES E PROPRIETÁRIOS OPTAM POR REVER OS VALORES DE OFERTA

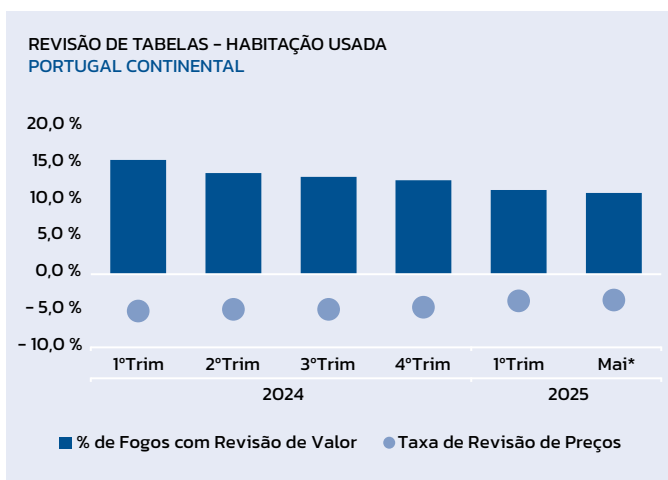
Os indicadores de vendas e absorção⁽¹⁾ apurados para maio mostram que, associado à sustentação dos elevados níveis de transação (acima das 40.000 unidades), verificou-se uma redução no desconto final⁽²⁾ praticado sobre os imóveis vendidos (em maio, de -6,6% nos usados e de -3,7% nos novos), ao mesmo tempo que o forte e rápido crescimento dos preços (+15% no último ano, com dados reportados a maio) acabou por levar a um desagrevamento do price gap⁽³⁾, que está em -14,9%.

Tais dados sugerem que os promotores e proprietários que concretizaram vendas neste período cederam menos a nível de desconto, ao mesmo tempo que as expetativas dos promotores e proprietários com oferta ainda disponível foram refreadas, reduzindo o diferencial que acreditam ser possível aplicar sobre o preço que o mercado está a transacionar.

Este ajuste entre a oferta e a realidade atual das dinâmicas da procura encontra eco na menor predisposição dos promotores e proprietários em mexer nas tabelas de preços. De acordo com o SIR – Sistema de Informação Residencial, há uma menor apetência para fazê-lo, ao mesmo tempo que a revisão praticada é mais conservadora, mostrando que os promotores e os proprietários não consideram ser necessário adotar tais estratégias como forma de influenciar as probabilidades de venda dos seus imóveis.



*ACUMULADO DE 3 MESES | FONTE: SIR – SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL



*ACUMULADO DE 3 MESES | FONTE: SIR – SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

USADOS

Nos três meses compreendidos entre março e maio deste ano, 11,1% dos imóveis usados em oferta no país foram alvo de uma revisão no valor de oferta, sendo essa revisão de apenas -3,5%. Estes indicadores comparam com a fatia de 15,6% do stock de usados para o qual foi adotada essa mesma estratégia no 1º trimestre de 2024, quando a descida média nos valores pedidos foi de 5,0%. Desde meados de 2023, quando a procura estava em pleno ciclo de compressão, que os proprietários com oferta optaram por fazer revisões mais generosas, colocando esse indicador em máximos 5 anos. No final de 2023, a revisão dos preços dos usados foi, em média, de -5,5%, recuando para 5,0% no início de 2024, mas vindo a ficar abaixo de -4,0% apenas no início deste ano.

NOVOS

Na habitação nova, a revisão praticada em maio incidiu sobre 8,8% dos fogos em oferta, menos do que a fatia de 10,0% que optaram por mexer nas suas tabelas no 1º trimestre do ano passado. Nesta tipologia, a revisão das tabelas realizada pelos promotores é habitualmente feita em sentido ascendente, cenário que se manteve, mas que exhibe um arrefecimento. No período considerado, quando houve lugar a revisão, o preço pedido pelos novos em oferta foi aumentado, em média, 2,8%, o que traduz uma revisão menos robusta que o aumento de 3,3% ocorrido na média das revisões operadas no 1º trimestre do ano passado. ●

⁽¹⁾ Consideram-se os indicadores referentes ao período de março a maio de 2025, de acordo com os dados do SIR-Sistema de Informação Residencial.

⁽²⁾ A taxa acumulada de revisão e desconto reflete o rácio entre o valor de venda dos imóveis e o valor da sua entrada em oferta.

⁽³⁾ O price gap resulta da comparação entre o preço médio dos fogos vendidos e o valor médio de oferta em oferta no mesmo momento.

SUBIDA DOS PREÇOS REDUZ PRICE GAP EM LISBOA E PORTO

A evolução do mercado residencial ao longo do último ano, marcada por uma forte retoma da procura e um crescimento rápido e acentuado dos preços de venda, está a refletir-se num maior equilíbrio entre as expectativas da oferta e a procura efetiva. O price gap, indicador que afere a diferença entre os valores pedidos para os fogos que estão em oferta num determinado momento e os preços dos que foram alvo de transação nesse mesmo momento, está em patamares mínimos quer em Lisboa quer no Porto. De acordo com os dados do SIR – Sistema de Informação Residencial, considerando o segmento de fogos usados, o gap de preços em Lisboa atingiu os -16,2% em maio (no acumulado de três meses), um mínimo para este mercado, onde tal diferencial já atingiu -22,4%. A tendência de desagravamento tem sido especialmente evidente nos últimos três trimestres, comparando-se o indicador de maio com os -18,5% registados no 3º trimestre de 2024. Tal aproximação coincide com o forte reacendimento dos preços na capital. De facto, de acordo com o Índice de Preços Residenciais apurado para Lisboa, a variação trimestral dos preços acelerou consideravelmente, atingindo

5,9% no 1º trimestre de 2025, um máximo dos últimos oito anos. Os dados de vendas relativos a maio sugerem a continuidade desta tendência, com o preço médio das transações de usados na capital a atingir os 4.701€/m², o valor mais elevado de que há registo na base de dados SIR. No mesmo período, acumulado de março a maio deste ano, os fogos usados para venda em Lisboa atingiam um valor médio de 5.915€/m².

PORTO

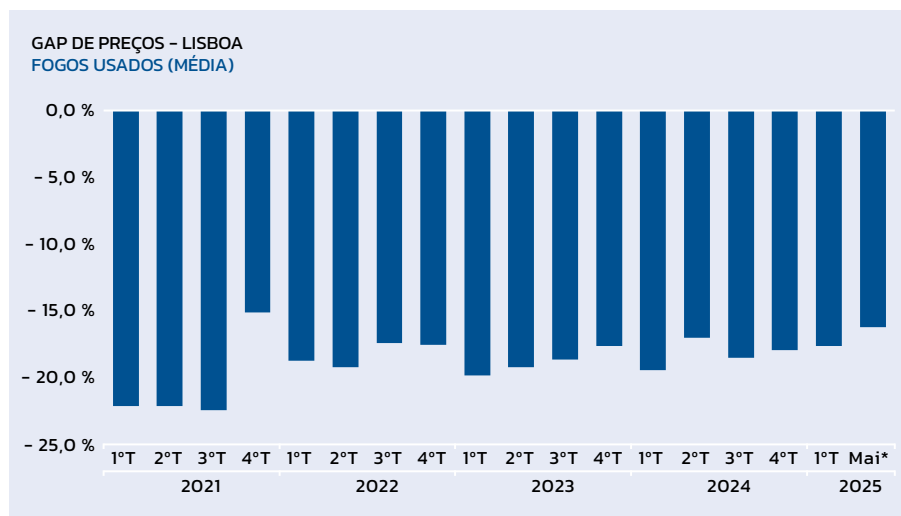
No Porto, a aproximação das expectativas dos proprietários face à capacidade de absorção de preços pela procura é ainda mais evidente, dado tratar-se de um mercado historicamente com maior desfasamento, onde tal este indicador atingiu, por diversas vezes, os -30,0%. De facto, também considerando o período acumulado de março a maio deste ano, as vendas de fogos usados no Porto fizeram-se por -14,8% que os valores que estavam a ser pedidos para a oferta disponível no mercado no mesmo período. Este indicador está ligeiramente acima do registado no 1º trimestre do ano (-13,3%), mas consolida a tendência de

desagravamento verificada no último ano, ao comparar com o gap de -24,6% observado no 2º trimestre do ano passado. Nessa ocasião, os valores pedidos para os usados situavam-se numa média próxima dos 3.800€/m², quando a procura estava a absorver habitação a uma média de 2.700€/m². Em maio, a média da oferta rondava os 3.900€/m², comparando com um mercado que estava a transacionar já ligeiramente acima dos 3.000€/m².

À semelhança de Lisboa, o Porto tem também registado um incremento da valorização, que no 1º trimestre de 2025 atingiu 4,7% em termos trimestrais e cerca de 11,0% em termos homólogos.

NACIONAL

No cômputo nacional, o gap de preços em maio situou-se em -14,9%, também desagregando face aos padrões da ordem dos 16,0% registrados ao longo de 2024. Em maio, a média das vendas de usados atingiu um preço de 2.569€/m², comparando com um valor médio de 3.070€/m² apurado para os fogos da mesma tipologia em oferta. ●



*ACUMULADO DE 3 MESES | **FONTE:** SIR - SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

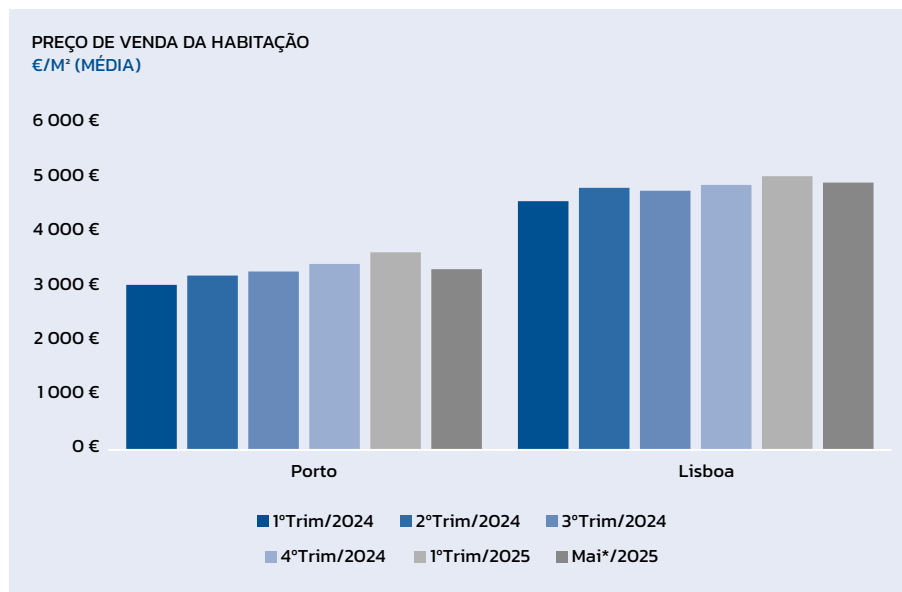
A evolução do mercado residencial ao longo do último ano, marcada por uma forte retoma da procura e um crescimento rápido e acentuado dos preços de venda, está a refletir-se num maior equilíbrio entre as expectativas da oferta e a procura efetiva.

LISBOA E PORTO SUSTENTAM VENDAS E PREÇOS EM MAIO, APÓS FORTE VALORIZAÇÃO

Depois de registarem um forte incremento da valorização no 1º trimestre deste ano, os dois principais mercados do país continuam a transacionar em níveis de preço idênticos aos desse período. De acordo com os dados do SIR-Sistema de Informação Residencial, Lisboa registou um preço médio de venda de 4.918€/m² nas operações realizadas entre março e maio deste ano, pouco diferindo dos 5.038€/m² observados no 1º trimestre. Conforme o Índice de Preços Residenciais apurado para este concelho, a capital registou uma valorização em cadeia de 5,9% no 1º trimestre do ano, observando a maior subida trimestral desde o início de 2017. Tal comportamento inverte a tendência de arrefecimento da subida de preços observada desde meados de 2022 e que resultou numa travagem da valorização homóloga de patamares de 12,0% em 2021 para 5,5% em 2024. Sucede que, com o comportamento mais recente da variação em cadeia, a subida homóloga avançou mais de 3 pontos percentuais, atingindo os 8,6% no 1º trimestre do ano.

PORTO

No Porto, o cenário é semelhante. Em maio, as vendas reportadas ao SIR atingiram um preço médio de 3.325€/m², mantendo a prática do mercado acima dos 3.000€/m² desde o 2º trimestre de 2022. Também este mercado acelerou a valorização no início do presente ano, invertendo a perda de ritmo observada nos últimos anos. No 1º trimestre de 2025, os preços de venda da habitação no Porto aumentaram 4,7% face ao trimestre precedente, levando a que a variação a homóloga passasse de 7,8% no final do ano passado para 10,7% no 1º trimestre. Além disso, o Porto consolida a liderança de valorização relativamente aos concelhos limítrofes, apesar de ter uma prática de preços superior. A Invicta está agora a valorizar mais do que a Maia, Vila Nova de Gaia e Gondomar, onde as vendas em maio se



*ACUMULADO DE 3 MESES | FONTE: SIR - SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL

fizeram, em média, por 1.900€/m² a 2.600€/m², mas onde a valorização homóloga no 1º trimestre ficou em patamares de 6,0% a 8,0%. Matosinhos, por outro lado, valorizou ao ritmo do Porto (10,5% no 1º trimestre), apresentando um preço médio da ordem dos 3.000€/m² em maio.

VENDAS

A robustez dos preços reflete a dinâmica da procura, com o número de vendas a manter-se em patamares elevados. Em Lisboa, nos últimos três meses compreendidos entre março e maio, estima-se a venda de 2.800 fogos, o que significa manter o ritmo de absorção trimestral verificado desde o 4º trimestre de 2024 e que consolidou o percurso de recuperação da procura para os níveis de 2022. No Porto, o período mais recente envolve a transação de 1.850 fogos, igualmente alinhado com o desempenho das vendas nos últimos trimestres, o que significa sustentar o mercado nos patamares mais fortes de três anos.

PIPELINE

De notar ainda a aceleração do investimento em nova promoção residencial quer em Lisboa quer no Porto. Os dados do Pipeline Imobiliário, apurados através dos pré-certificados energéticos emitidos pela ADENE, mostram que nos primeiros cinco meses deste ano deram entrada com pedido de licenciamento um total de 146 novos projetos residenciais, perfazendo 1.618 fogos, o que significa que o ritmo médio mensal de submissão de fogos a licenciamento aumentou 48% face à dinâmica de 2024. Para mais, no caso da obra de construção nova, o número de novos fogos em carteira neste período de cinco meses é já equivalente ao de todo o ano passado, comparando-se os atuais 1.300 novos fogos deste segmento construtivo com os 1.401 de 2024. No Porto, os primeiros cinco meses de 2025 contabilizam uma carteira de 168 projetos de habitação com um total de 1.852 fogos, também neste caso traduzindo um crescimento de 30% face à dinâmica média mensal de 2024. ●

OFERTA PARA ARRENDAMENTO AUMENTA 28% EM LISBOA E 43% NO PORTO

No 1º trimestre deste ano, a oferta de habitação para arrendar em Lisboa apresentava um aumento de 28% face ao stock do mesmo período do ano passado, enquanto no Porto esse crescimento foi de 43%, considerando o Índice de Oferta para Arrendamento, constituído com base nos dados do SIR-Arrendamento. Em termos trimestrais, a oferta aumentou 2% em Lisboa e 11% no Porto.

A oferta de arrendamento quer em Lisboa quer no Porto apresenta uma trajetória consistente de crescimento desde meados de 2023, no que terá sido uma reação dos proprietários à forte subida das rendas que vinha sendo observada a partir da segunda metade de 2022. Nesse período, as rendas contratadas em Lisboa e no Porto chegaram a registar crescimentos trimestrais da ordem dos 10%, levando a que acumulassem, em meados de 2023, aumentos anuais da ordem de aproximadamente 30%. Este terá sido um atrativo para a maior colocação de oferta no mercado, onde as rendas médias contratadas foram, sucessivamente, quebrando recordes. Isso significou atingir-se uma renda de 19,7€/m2 em Lisboa e de 15,7€/m2 no Porto no 3º trimestre de 2023, de acordo com os dados do SIR-Arrendamento.

O nível dos valores praticados e a magnitude do crescimento das rendas criou o contexto para um contínuo reforço no fluxo de entradas de imóveis em oferta. Logo no 3º trimestre de 2023, a oferta expandiu 18% em Lisboa e 30% no Porto, verificando-se fortes crescimentos também nos dois primeiros trimestres de 2024, com taxas de variação que chegaram a atingir novamente 16% em Lisboa e 18% no Porto.

Este contínuo reforço no fluxo de entrada de novos imóveis traduz-se num aumento de 56% e 72% dos níveis de oferta em Lisboa e Porto, respetivamente, desde meados de 2023 até ao 1º trimestre de 2025, um incremento que, consequentemente, acabou por ter um efeito de arrefecimento das rendas, que começaram a estabilizar no final de 2023 e estão em terre-

no negativo há dois trimestres. De facto, no 1º trimestre deste ano as rendas contratadas em Lisboa decresceram 1,5% em termos trimestrais, confirmando a descida de 2,7% registada no trimestre precedente. No caso do Porto, a descida no 1º trimestre foi de 0,3%, sucedendo a uma quebra de 0,7% no 4º trimestre de 2024.

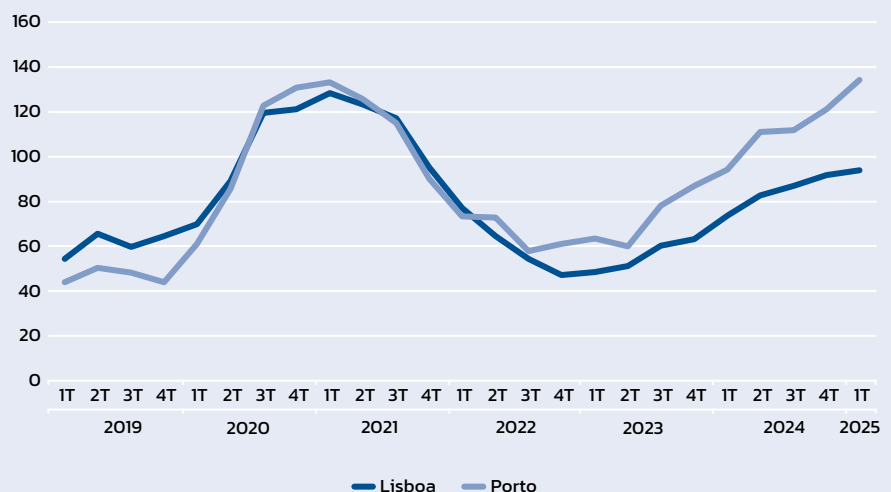
REVISÃO

Provavelmente em reação a este cenário, há já um ano e meio que cerca de 25% dos proprietários com oferta para arrendar em Lisboa tem optado por descer o valor das rendas pedidas, fazendo essa revisão de forma mais expressiva. No 1º trimestre deste ano, conforme os dados do SIR - Arrendamento, 24,9% dos fogos usados colocados o mercado de arrendamento foram alvo de uma descida na renda pedida, sendo essa revisão de -10,2%. No Porto, contudo, o mercado mostra-se um pouco mais resistente apesar do decréscimo nas rendas contratadas. No 1º trimestre, 19,9% do stock de usados para arrendamento na cidade foi alvo

de descida na renda pedida, sendo essa revisão, em média, de -7,5%. A proporção de stock alvo de revisão na renda não difere muito de padrões anteriores de mercado e a magnitude da descida é até menor do que foi comum ao longo de 2024, quando esse indicador esteve em torno dos -10,0% a -11,0%, com fatias de 15% a 18% do stock revisto.

O fluxo de entrada de fogos para oferta em arrendamento está a crescer desde meados de 2023, quer em Lisboa quer no Porto.

EVOLUÇÃO DA OFERTA PARA ARRENDAMENTO
ÍNDICE DE OFERTA (2020=100)



FONTE: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO

EM MAIO RENDAS MÉDIAS/M² DESCEM PARA 18,4€ EM LISBOA E 14,7€ NO PORTO

Os contratos de arrendamento celebrados no 1º trimestre de 2025 praticaram rendas inferiores aos registados no trimestre anterior quer em Lisboa quer no Porto, conforme os dados do Índice de Rendas Residenciais. A descida foi de 1,5% em Lisboa e de 0,3% no Porto, sendo este o segundo trimestre consecutivo em que as rendas residenciais dos novos contratos descem em qualquer dos mercados.

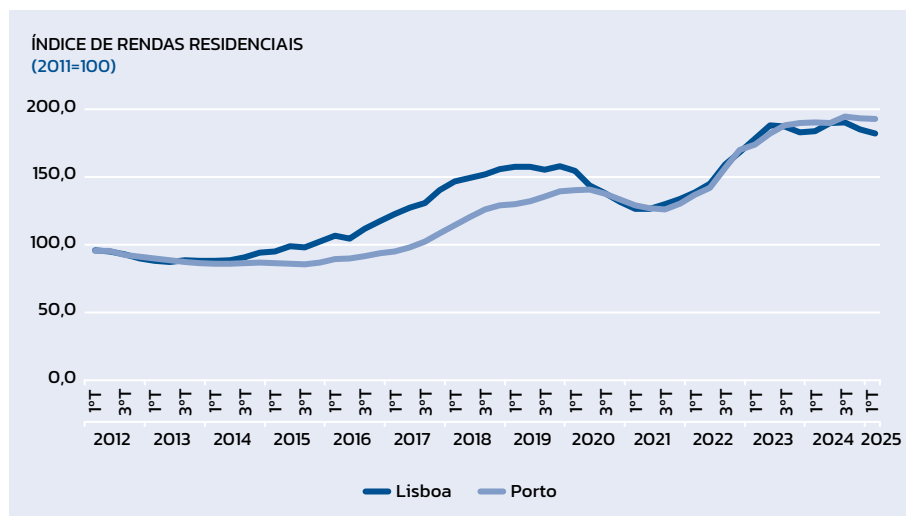
Em Lisboa, a atual descida sucede à quebra trimestral de 2,7% registada no 4º trimestre de 2024, levando a que a variação homóloga entre agora em terreno negativo, observando-se uma queda de 0,9% entre o 1º trimestre de 2025 e o mesmo período do ano passado. No caso do Porto, as descidas trimestrais, apesar de consecutivas, são mais suaves, comparando-se a variação trimestral de -0,3% no 1º

trimestre deste ano com a de -0,7% no 4º trimestre de 2024. Por esta razão, apesar de uma trajetória de forte compressão, a taxa de variação homóloga ainda se mantém positiva, com as rendas no 1º trimestre de 2025 a posicionarem-se 1,2% acima do mesmo trimestre de 2024. Recorde-se que os mercados de arrendamento de Lisboa e Porto foram alvo de uma escalada das rendas contratadas entre o 2º trimestre de 2022 e o 2º trimestre de 2023, levando a que acumulassem um aumento inédito da ordem dos 30% nesse período. Desde então, têm desacelerado, observando uma tendência de estabilização que, nos dois últimos trimestres, significou mesmo a entrada em terreno negativo, acabando por afetar o comportamento homólogo. De tal forma que, em Lisboa, se passou de um aumento anual de 8,7% em 2023 para 1,0% em 2024. Do mesmo modo, no Porto, as rendas residenciais passaram de um crescimento de 11,7% no final de 2023 para 1,8% no final de 2024.

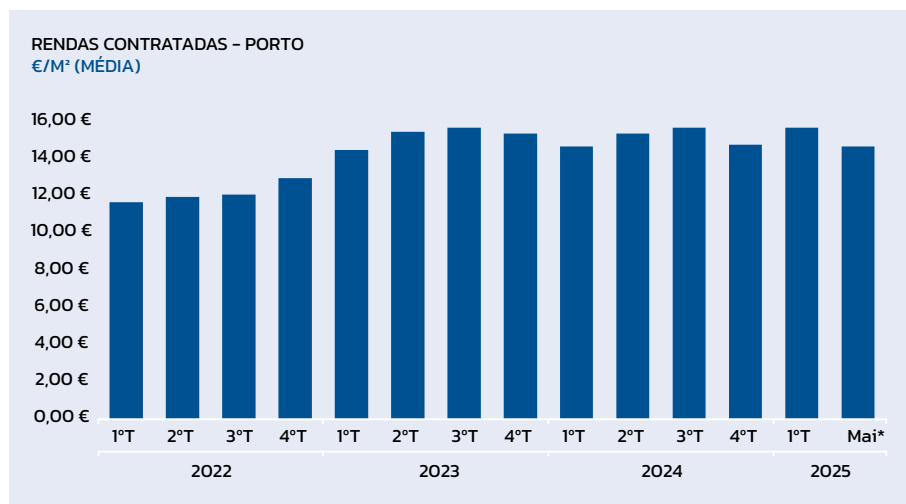
RENDAS CONTRATADAS

O comportamento, primeiro de estagnação e mais recentemente de descida dos valores de contratação ocorre num quadro de rendas médias historicamente elevadas, mas os dados mais recentes mostram já o impacto da compressão nas rendas apuradas pelo SIR – Arrendamento em Lisboa. Conforme a referida base de dados, a renda média dos contratos celebrados em Lisboa entre março e maio deste ano ascendeu a 18,4€/m², um valor muito superior aos patamares da ordem dos 14,0€/m² registados há três anos, mas que já apresenta uma importante redução face ao pico de 19,7€/m² no 3º trimestre de 2023.

No Porto, a renda média dos contratos celebrados no acumulado de três meses até maio foi de 14,7€/m², também abaixo do máximo de 15,7€/m² observado no 3º trimestre do ano passado, embora ainda consideravelmente superior aos níveis de 12,0€/m² registados em 2022. ●



FONTE: CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO



*ACUMULADO DE 3 MESES | FONTE: SIR ARRENDAMENTO

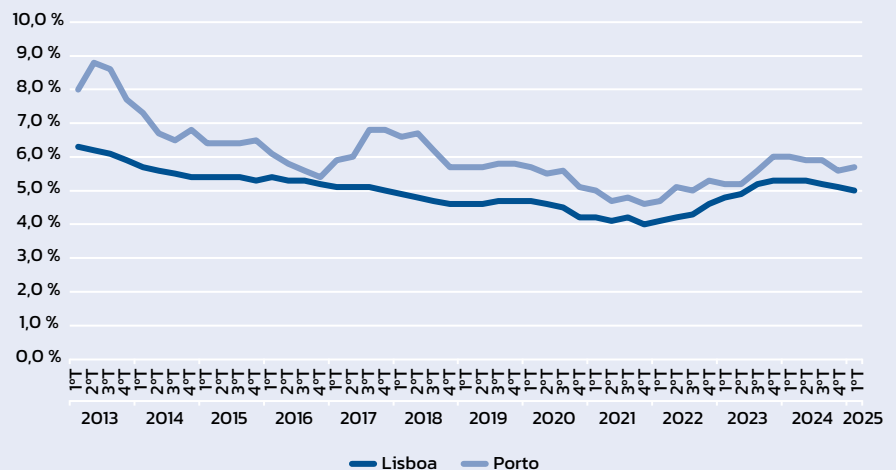
PREÇOS A SUBIR E RENDAS EM QUEDA COMPRIMEM YIELDS EM LISBOA E PORTO

As yields no arrendamento residencial em Lisboa voltaram a comprimir no 1º trimestre de 2025, seguindo a trajetória observada desde a segunda metade do ano passado. De acordo com o SIR - Arrendamento, no 1º trimestre de 2025 a yield bruta no arrendamento residencial na capital foi de 5,0%, em novo recuo face aos 5,1% registados no 4º trimestre do ano passado e aos 5,3% obtidos no 2º trimestre desse ano. Foi a partir desse período que se iniciou o ciclo de compressão das yields, com o indicador de rentabilidade a ceder a um novo contexto de mercado, em que as rendas contratadas começaram a descer e os preços intensificaram a subida.

Depois de três anos a subir, as yields estão a comprimir desde meados do ano passado, reagindo a um quadro de mercado onde a subida de preços de venda da habitação se intensificou e as rendas permanecem em queda.

As yields vinham de um ciclo de crescimento que durou três anos e que levou a que tivessem evoluído de um mínimo de 4,0% no final de 2021 para 5,3% em meados de 2024, invertendo, assim, uma curva de compressão de quase 10 anos. Este aumento foi então estimulado por um mercado onde as rendas contratadas aceleraram exponencialmente, chegando a acumular um crescimento de 30% no espaço de um ano, ao passo que os preços, mantendo uma trajetória positiva, registavam um crescimento progressivamente mais lento. Concretamente de uma subida anual da ordem de 12% no final de 2021, os preços de venda da habitação em Lisboa passaram para uma taxa de 6,0% no final de 2023.

EVOLUÇÃO DAS YIELDS NO ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
(YIELDS BRUTAS)



FONTE: SIR ARRENDAMENTO

Ao longo de 2024, contudo, as rendas foram perdendo fôlego e acumulam já dois trimestres de queda, levando a que registem um decréscimo trimestral de 1,5% e homólogo de 0,9% no 1º trimestre de 2025. Já os preços observaram neste período inicial do ano a maior subida trimestral em oito anos, de 5,9%, impulsionando a variação homóloga para 8,6%.

PORTO

No Porto, a yield bruta no 1º trimestre atingiu 5,7%, igualmente dando continuidade ao processo de compressão do último ano. Sem prejuízo de estar acima dos 5,6% registados no trimestre anterior, o indicador de rentabilidade obtido para o 1º trimestre compara em baixa com os 6,0% atingidos no início de 2024, período que marcou o final de três anos de subida de yields. Assim como em Lisboa, também no Porto as rentabilidades brutas do arrendamento estão em processo de compressão desde meados de 2024, no quadro contrastante do arrefecimento das rendas e forte aceleração dos preços.

No 1º trimestre deste ano, as rendas contratadas no Porto voltaram a descer, caindo 0,3% em termos trimestrais, e acumulando dois trimestres de queda após um período de estagnação, o qual resultou numa redução da variação homóloga de 11,7% no final de 2023 para os atuais 1,2%. Pelo contrário, os preços de venda aumentaram 4,7% no 1º trimestre deste ano face ao anterior, elevando a taxa de variação homóloga de 7,8% no final de 2024 para 10,7% no 1º trimestre deste ano. Também no Porto, as yields vinham de um período de três anos de expansão, passando de um mínimo de 4,6% no 4º trimestre de 2021 para um patamar de 6,0% no 1º trimestre de 2024, em virtude de condições de mercado que geraram uma escalada das rendas, com um aumento que chegou também a atingir 30%, e de preços a perderem rapidez na subida. ●

REGIÕES DE LISBOA E PORTO EQUIPARAM PIPELINE, COM 6.200 NOVOS FOGOS ATÉ MAIO

Nos primeiros cinco meses de 2025 foram submetidos a licenciamento municipal um total de 9.550 novos projetos residenciais em Portugal Continental, os quais perfazem 29.665 habitações, de acordo com os dados do Pipeline Imobiliário, apurados através do pré-certificados energéticos emitidos pela ADENE. Este volume de nova promoção traduz um crescimento de 9% face ao ritmo de submissão de fogos em 2024, comparando-se um pipeline mensal da ordem das 5.930 unidades nos primeiros cinco meses de 2025 com um de 5.460 em 2024.

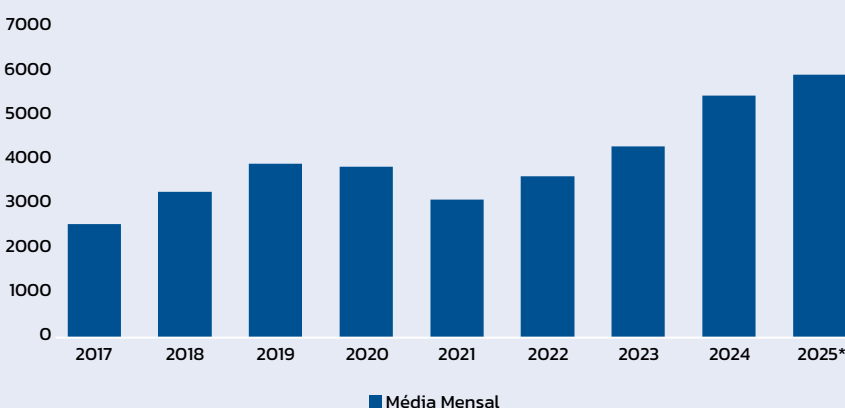
TIPO DE OBRA

O maior contributo é dado pela obra nova, responsável por 83% dos fogos em carteira no período já decorrido de 2025, ao somar 24.765 unidades, inseridos em 7.165 projetos. Este pipeline acelera em 10% face ao ritmo médio mensal de 2024, ao passo que nas habitações geradas em projetos de reabilitação, a atividade regista um aumento de 3%. Nos primeiros cinco meses de 2025, o país contabiliza 4.900 novos fogos em tramitação inseridos em 2.390 projetos resultantes de reabilitação para habitação.

O segmento de construção nova continua a revelar uma elevada dinâmica nos projetos de grande dimensão. De facto, neste período de cinco meses contabilizam-se 16 edifícios com mais de 100 apartamentos projetados no país, os quais somam 2.600 fogos, ou seja, 9% de todo o pipeline nacional contabilizado até maio.

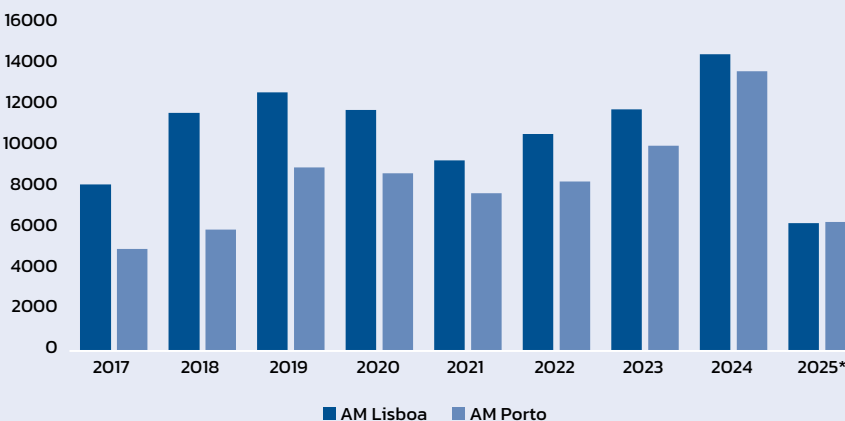
É de assinalar ainda que quatro destes projetos têm mais de 200 fogos, o maior dos quais localizado em Vila Nova de Gaia e contemplando 348 apartamentos, seguindo-se um com 253 e outro com 252 fogos situados em Lisboa e Oeiras, respetivamente, e ainda um com 217 unidades no Porto. Vila Nova de Gaia acolhe mais três edifícios desta escala, o Porto mais um e Lisboa outros dois. Os restantes projetos com mais de 100 apartamentos distribuem-se por Vila Nova de Famalicão (2), Loures (1), Leiria (1), Espinho (1) e Aveiro (1).

PIPELINE RESIDENCIAL – PORTUGAL CONTINENTAL
Nº FOGOS



*ACUMULADO ATÉ MAIO | FONTE: PIPELINE RESIDENCIAL – CI/ADENE

PIPELINE RESIDENCIAL POR REGIÃO
Nº FOGOS



*ACUMULADO ATÉ MAIO | FONTE: PIPELINE RESIDENCIAL – CI/ADENE

ÁREAS METROPOLITANAS

No período em análise de 2025, as Áreas Metropolitanas (AM) de Lisboa e do Porto contabilizam um pipeline idêntico de cerca de 6.200 fogos cada, equiparando pela primeira vez o volume de nova promoção e consolidando a tendência dos últimos anos. De facto, desde 2019 que a AM Porto tem vindo a apro-

ximar a dinâmica de promoção residencial à registada na AM Lisboa e, no acumulado de janeiro a maio deste ano, ambas as regiões registaram pipelines idênticos, com 6.280 e 6.230 fogos em carteira, respetivamente. Já em 2024, as duas regiões tiveram um pipeline muito idêntico, mas ainda com a AM Lisboa a

prevalecer, comparando 14.460 fogos com os 13.650 da AM Porto.

Esta crescente robustez da promoção na região do Porto reflete a dinâmica de Vila Nova de Gaia e, nos dois últimos anos, também do Porto. Vila Nova de Gaia é, desde 2022, o principal destino de investimento em nova habitação do país, partilhando essa posição com o Porto em 2024. No ano passado, cada um destes concelhos somou 3.400 novos fogos em carteira, distanciando-se do pipeline de Lisboa, onde foram submetidos pedidos para o licenciamento de 2.625 novas habitações. Nestes primeiros cinco meses do ano, Vila Nova de Gaia e o Porto voltam a destacar-se a nível nacional, liderando o pipeline nacional, com 1.965 e 1.880 fogos em carteira respetivamente. Só estes dois concelhos são responsáveis por 61% do pipeline regional neste período, para o qual contribuem ainda com algum destaque Gondomar, Maia e Matosinhos, todos com carteiras da ordem dos 500 fogos.

Na AM Lisboa, a capital é o mercado de maior dinâmica nos primeiros cinco meses de 2025, agregando 26% do número de fogos em carteira. O pipeline de Lisboa ascende a 1.620 fogos inseridos em 146 novos projetos, mantendo-se inferior aos pipelines de Porto e Vila Nova de Gaia, mas registando uma taxa de crescimento superior. Neste período, a capital regista cerca de 320 novos fogos submetidos a licenciamento por mês, mais 48% do que os 220 tramitados em 2024, o que fez com que reforçasse a sua representatividade no contexto regional, de 18% para 26% do total. No seio da AM Lisboa, Loures é outro concelho com elevada dinâmica em 2025, contabilizando 740 novos fogos em carteira, a qual traduz um incremento de 55% face a 2024, considerando a carteira média mensal.

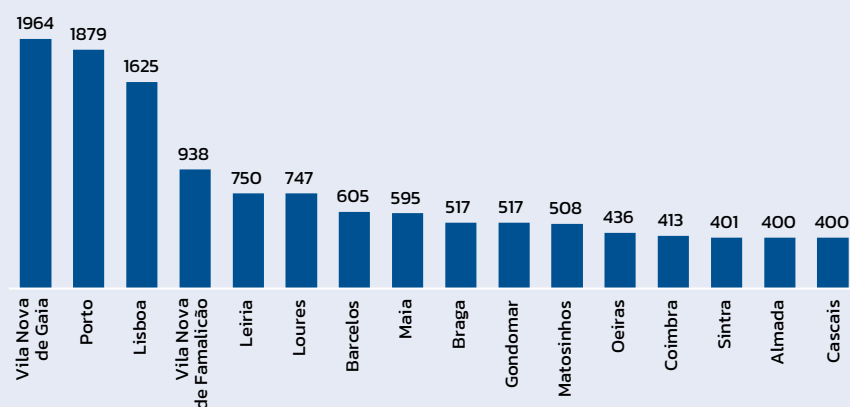
De resto, no âmbito regional, estes primeiros cinco meses do ano são marcados por uma distribuição bastante equilibrada do investimento. Além de Lisboa, com uma quota de 26%, e Loures, com uma de 12%, oito outros concelhos têm quotas de 5% a 7%, correspondentes a pipelines de 300 a 400 fogos cada. Entre estes incluem-se Oeiras, Cascais e Sintra, na coroa de Lisboa, bem como Almada, Seixal e Montijo na Margem Sul do Tejo.

CONCELHOS

Sem grande surpresa, de entre os principais destinos de investimento no país, os concelhos das duas regiões metropolitanas são predominantes. Conforme já referido, o pipeline nacional é liderado por Vila Nova de Gaia, seguindo-se o Porto, mas a região contribui ainda com outros três concelhos – Maia, Gondomar e Matosinhos – para os mercados do país com mais de 400 fogos em carteira no período decorrido de 2025. Da AM Lisboa integram este grupo, a capital, que se destaca, com 1.620 uni-

dades, Loures, Oeiras, Sintra, Almada e Cascais. Mas outras cidades do país ganham evidência neste período, com especial destaque para Vila Nova de Famalicão, onde o pipeline de 2025 ascende a 940 novos fogos. Esta dinâmica reflete o investimento em dois projetos de grande dimensão, nomeadamente um com 192 apartamentos e outro com 176, o que significa que só estes dois edifícios geram quase 40% do pipeline concelhio. Leiria, Barcelos, Braga e Coimbra são as outras cidades que registam pipelines robustos em 2025, com carteiras de 400 a 600 unidades com pedido de licenciamento. ●

PRINCIPAIS DESTINOS DE NOVA PROMOÇÃO RESIDENCIAL
NºFOGOS - 2025 (ACUMULADO ATÉ MAIO)



FONTE: PIPELINE IMOBILIÁRIO - CI/ADENE

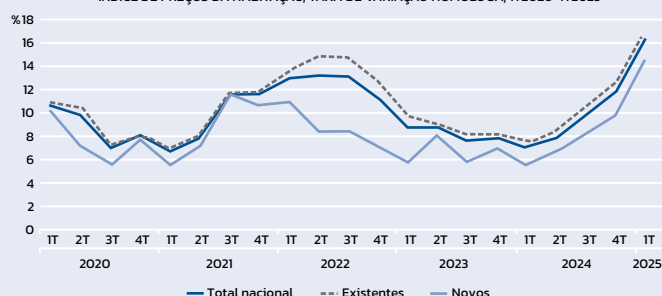
DOSSIER PRÓXIMA EDIÇÃO: PIPELINE IMOBILIÁRIO

No especial sobre o Pipeline Imobiliário analisam-se as dinâmicas de investimento em nova promoção residencial no país, com foco para as regiões metropolitanas e as principais cidades. Os ritmos de comercialização estarão também em destaque, num dossier no qual se listam os principais empreendimentos residenciais lançados no último ano.

EM DESTAQUE:

- Preços da habitação aceleraram 16,3% até março
- Vendas residenciais abrandaram 8,5% no 1º trimestre
- Rendas subiram 5,2% em maio
- Número de fogos licenciados cresce 36% no 1º trimestre
- Construir habitação nova está 3,7% mais caro
- Valor da avaliação bancária subiu 17% no último ano
- Taxa de juro no crédito à habitação recuou mais de 100 p.b. no último ano e meio

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA, 1T2020-1T2025

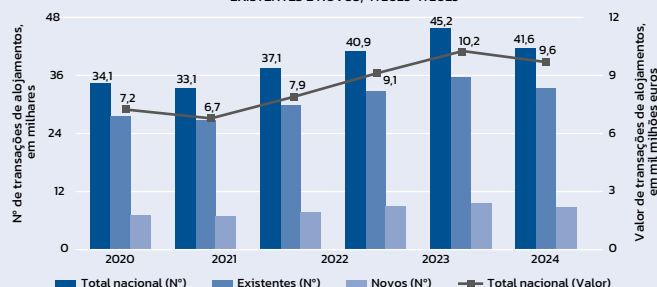


ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO – 1º TRIMESTRE 2025

No 1º trimestre de 2025, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 16,3% em termos homólogos, mais 4,7 pontos percentuais (p.p.) que no trimestre anterior. Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 4,8%, acelerando o ritmo face à taxa de variação trimestral de 3% registada no último trimestre de 2024. A categoria das casas usadas registou um crescimento dos preços superior ao das novas, com variações de 5,3% e 3,7%, respetivamente.

FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, TOTAL NACIONAL, EXISTENTES E NOVOS, 4T2023-1T2025

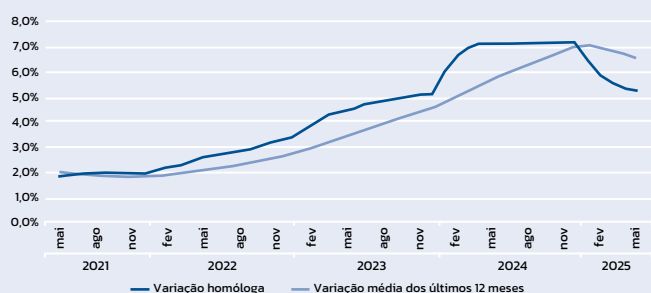


VENDAS RESIDENCIAIS – 1º TRIMESTRE 2025

No 1º trimestre de 2025 foram transacionadas 41.358 casas em Portugal, mais 25% do que no mesmo período de 2024. Do número total de transações, apenas 8.359 correspondem a casas novas e 32.999 unidades ao segmento de usados. Na evolução em cadeia, a tendência foi, contudo, de desaceleração, com o número de transações a diminuir 8,5% entre o 4º trimestre de 2024 e o 1º trimestre de 2025.

FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

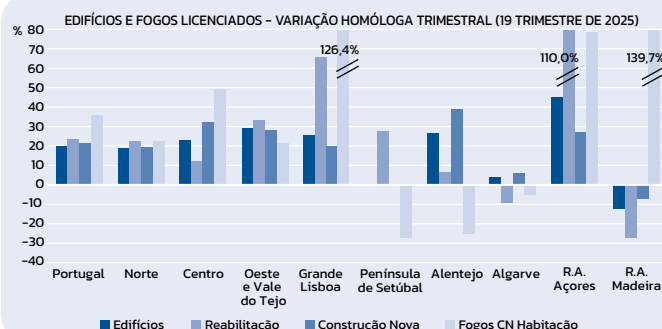
RENDAS EFETIVAS PAGAS POR INQUILINOS (TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA E MÉDIA DOS ÚLTIMOS 12 MESES)



RENDAS RESIDENCIAIS – MAIO 2025

As rendas de habitação (€/m²) subiram 5,2% em maio, em termos homólogos; em linha com a variação de 5,3% observada no mês anterior. A tendência foi de crescimento em todas as regiões do país, num movimento liderado pela Madeira ao registar a subida mais intensa (7,5%). Na evolução em cadeia, o valor médio das rendas de habitação registou uma variação mensal de 0,3%.

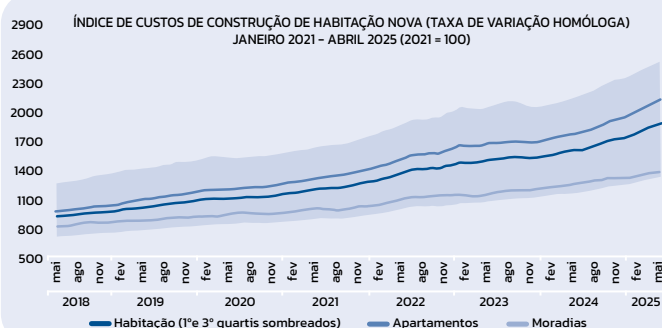
FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA



NÚMERO DE FOGOS LICENCIADOS – 1º TRIMESTRE 2025

No 1º trimestre de 2025, foram licenciados 10.240 fogos em construções novas no país, num crescimento homólogo de 36%, reforçando assim o aumento de 23,5% observado no último trimestre. O número de fogos concluídos cresceu 18,4%, para um total de 6.686, acelerando, uma vez mais, o crescimento face aos 11,8% no 4º trimestre de 2024.

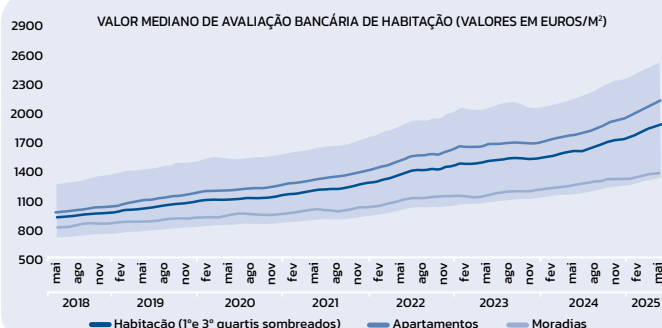
FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA



ÍNDICE DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA – ABRIL 2025

Os custos de construção de habitação nova aumentaram 3,7% em abril deste ano face ao período homólogo. O custo dos materiais aumentou 1,2% e a da mão-de-obra 6,8%. Esta variação homóloga do Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN) fica 0,1 p.p. abaixo da observada em março. Em termos mensais, a variação do ICCHN foi de 0,6% em abril de 2025, 0,2 p.p. acima do registado no mês anterior.

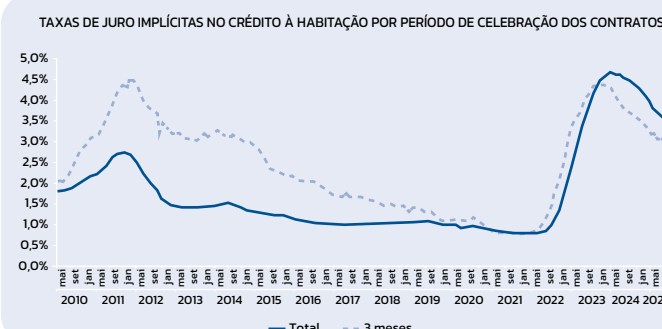
FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA



VALOR DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – MAIO 2025

Em maio, o valor mediano de avaliação bancária no âmbito de pedidos de crédito à habitação voltou a crescer e a um ritmo mais acelerado, registando subidas de 17,1% em termos homólogos (vs 16,9% em abril) e de 1,1% na evolução em cadeia (vs 1,0% em abril). Este indicador atingiu assim os 1.886 €/m², mais 20 euros que o observado no mês anterior.

FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA



TAXA DE JURO NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – MAIO 2025

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 3,570% em maio, menos 9,3 pontos base (p.b.) face a abril e acumulando uma redução de 108,7 p.b. desde o máximo atingido em janeiro de 2024 (4,657%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 3,060% em abril para 3,057% em maio, recuando 0,3 p.b. em termos mensais e registando uma diminuição acumulada de 132,3 p.b. desde o máximo atingido em outubro de 2023.

FONTE INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

QUALIDADE, LOCALIZAÇÃO E FLEXIBILIDADE A REDESENHAR O MERCADO DE ESCRITÓRIOS

Alexandra Portugal Gomes, Associate Director, Head of Research, Savills

Mercado de Escritórios na Europa: Estabilidade com Dinâmicas Distintas
O mercado europeu de escritórios iniciou 2025 com sinais de solidez, registando 1,9 milhões de m² de absorção no primeiro trimestre—um crescimento de 4% face ao mesmo período de 2024, embora ainda 9% abaixo da média pré-pandemia.

Cidades como Praga (+41%), Dublin (+29%) e Londres (City) (+26%) destacaram-se com desempenhos significativamente acima da média dos últimos cinco anos. Em contrapartida, as seis principais cidades alemãs mantiveram ritmos mais moderados, ainda que com um crescimento homólogo médio de 13%. Frankfurt foi exceção, impulsionada por grandes transações que conduziram a um nível recorde de ocupação.

VOLTAR AO ESCRITÓRIO: UM FATOR ESTRATÉGICO NA OCUPAÇÃO

Com o regresso gradual aos escritórios, as empresas enfrentam novos desafios: a procura por ambientes colaborativos combinada com maior presença física tem revelado limitações de capacidade em muitas localizações. A localização estratégica voltou a ser determinante, com clara preferência pelos Central Business Districts (CBD).

As taxas de ocupação estabilizam-se em torno dos 60% na Europa—abaixo dos 70% pré-pandemia, mas ainda superiores aos níveis registados nas cidades norte-americanas (entre 40% e 50%). Madrid, Praga e Londres continuam a superar a média europeia.

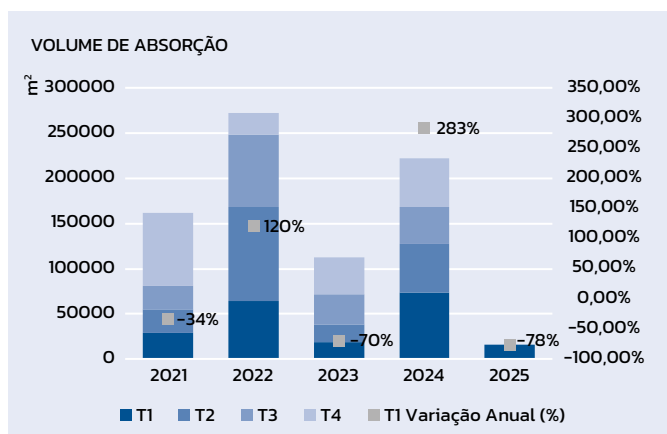
OFERTA LIMITADA E PRESSÃO NAS RENDAS PRIME

A taxa de disponibilidade subiu ligeiramente para 8,4%, embora a maioria do espaço disponível corresponda a imóveis de menor qualidade e em localizações periféricas. Em contraste, a disponibilidade de espaços Grade A permanece crítica em vários mercados, situando-se abaixo dos 2%. Este desequilíbrio está a impulsionar as rendas prime, que cresceram 4,5% no primeiro trimestre, com uma previsão de aumento adicional de 2,7% até ao final do ano.

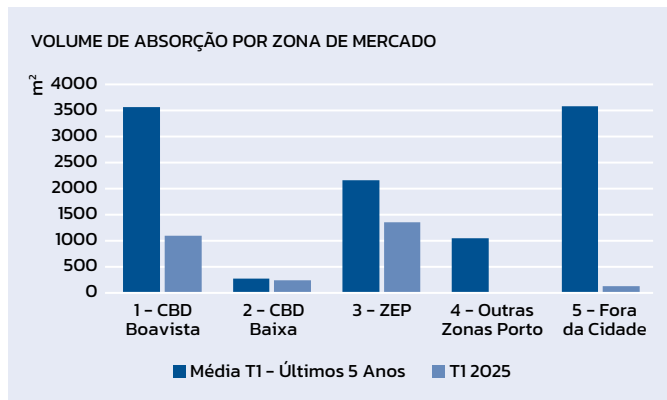
LISBOA: QUEBRA PONTUAL NA ABSORÇÃO, PRESSÃO SUSTENTADA NAS RENDAS

Lisboa registou uma absorção de 14.983 m² no primeiro trimestre de 2025, traduzindo-se numa redução de 80% face ao ano anterior. Este valor reflete, sobretudo, a base comparativa distorcida por dois grandes negócios concluídos no primeiro trimestre de 2024, que representaram 60% da absorção total. Comparando com a média dos últimos cinco anos, a quebra é mais moderada, de 32%.

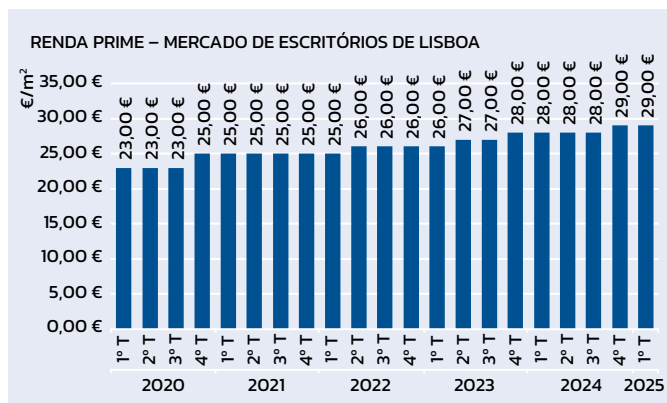
A procura por espaços de elevada qualidade mantém-se robusta, sendo condicionada pela escassez de produto disponível. Este desequilíbrio



FONTE SAVILLS



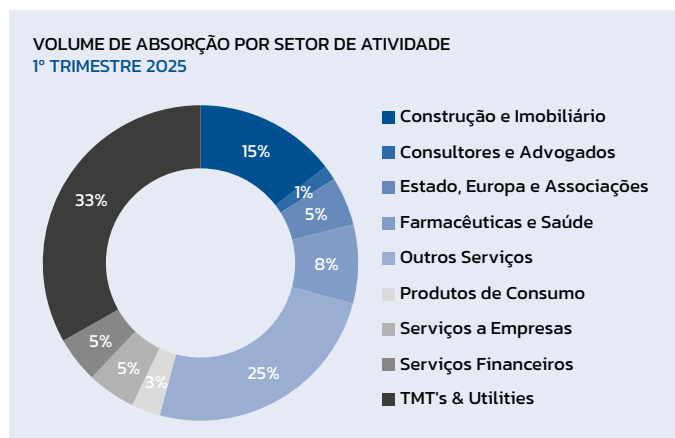
FONTE SAVILLS



FONTE SAVILLS

sustentou o crescimento da renda prime, agora nos €29/m²/mês—um aumento anual de 4%.

Os setores de Tecnologia, Media e Telecomunicações (TMT) e Utilities lideraram a absorção, representando 36% do total, seguidos por Outros Serviços (27%). A escassez de produto tem motivado um aumento dos contratos de pré-arrendamento, reforçando o poder negocial dos proprietários e antecipando novas valorizações até ao final do ano.



FORTE SAVILLS

NOVA OFERTA GANHA FÔLEGO COM FORTE INCIDÊNCIA DE PRÉ-ARRENDAMENTOS

No primeiro trimestre de 2025, foram concluídos três novos edifícios de escritórios em Lisboa: o República 5, com 11.400 m² na zona do CBD; o Cais 5, no Centro Histórico, com 21.474 m²; e a sede da Câmara Municipal de Oeiras, no Corredor Oeste, com 30.478 m²

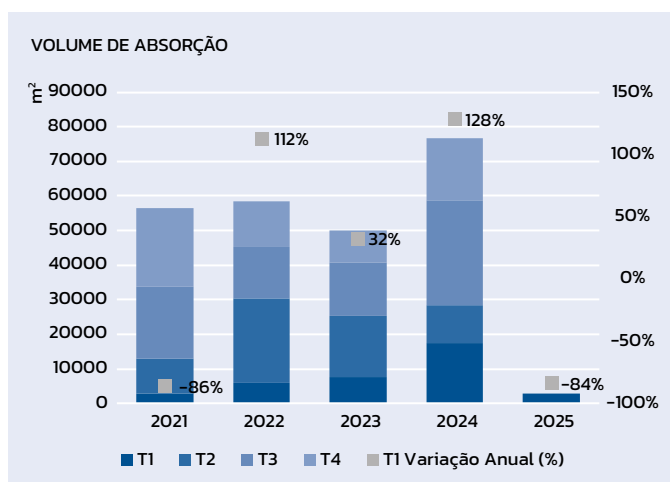
Até ao final do ano, prevê-se a entrega de mais 100.741 m² de espaços de escritórios. Destes, 63% já se encontram pré-arrendados ou estão a ser desenvolvidos para ocupação própria.

Entre os principais projetos em curso, destaca-se a nova sede da seguradora Fidelidade, com uma área total de 40.216 m², dos quais 28.383 m² serão ocupados diretamente pela própria empresa. Outro desenvolvimento de referência é o edifício WELLBE, no Parque das Nações, com 26.288 m², que será integralmente ocupado pela CGD.

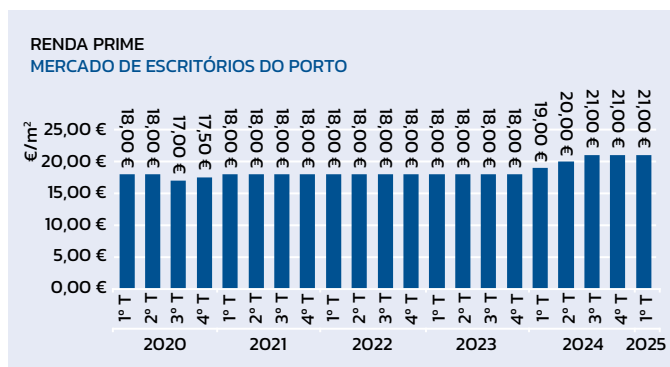
PORTO: MERCADO EM RETRAÇÃO, MAS COM FUNDAMENTOS SÓLIDOS

No Porto, a absorção totalizou apenas 2.832 m² no primeiro trimestre de 2025, traduzindo uma quebra de 84% face ao período homólogo. Este resultado decorre em grande parte da base comparativa elevada, uma vez que em 2024 seis transações acima de 1.000 m² representaram 70% da absorção.

Apesar do abrandamento, a procura mantém-se estável, pressionada pela limitada disponibilidade de edifícios de escritórios de Classe A. Este contexto tem intensificado a concorrência entre ocupantes e impulsionado as rendas prime, que atingiram os €21/m²/mês—um crescimento expressivo de 11% em termos trimestrais e homólogos.

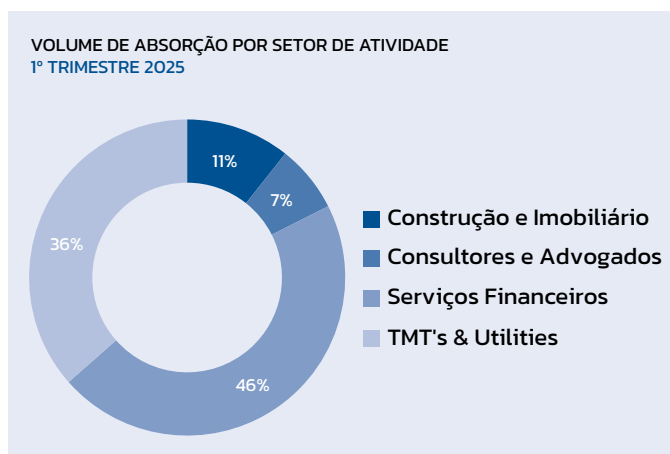


FORTE SAVILLS



FORTE SAVILLS

O setor Financeiro liderou a ocupação no período (46%), seguido por TMT & Utilities (37%).



FORTE SAVILLS

FOCO EM REABILITAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

O pipeline de novos escritórios no Porto soma aproximadamente 110.353 m², com 63% da nova área resultante de projetos de reabilitação, sobretudo nas zonas periféricas (Matosinhos) e nas Zonas de Expansão, com 13% desta oferta futura já pré-arrendada.

Entre os principais projetos destaca-se o edifício HOP, que irá oferecer 24.000 m² na zona CBD Baixa, com conclusão prevista para o final de 2026. Já no curto prazo, o mercado deverá receber o projeto VIVA Offices, com 19.944 m², localizado na Zona de Expansão e com entrega planeada para o segundo trimestre de 2025.

Os novos empreendimentos são altamente exigentes em termos de certificações, conforto e sustentabilidade. Estas características, aliadas à dimensão e à localização estratégica, tornam-nos particularmente atrativos para o mercado ocupacional, desempenhando um papel essencial na dinâmica do setor de escritórios na cidade.

ESCRITÓRIOS FLEXÍVEIS: A REINVENÇÃO DA OCUPAÇÃO CORPORATIVA

O segmento de escritórios flexíveis tem-se consolidado como uma resposta estratégica à necessidade de agilidade e eficiência. Lisboa destaca-se como epicentro desta transformação, atraindo empresas que valorizam a inovação, o talento e a qualidade de vida.

Modelos flexíveis, com contratos de curta duração, tornaram-se particularmente atrativos para nómadas digitais, start-ups e pequenas empresas, mas também para grandes multinacionais que pretendem testar o mercado antes de assumirem compromissos de longo prazo.

A resposta do setor tem sido rápida: operadores expandem a oferta com soluções que vão do coworking colaborativo a escritórios privados e personalizados, ajustando-se às necessidades específicas de cada empresa.

A redução significativa do investimento inicial (capex), aliada à flexibilidade contratual, reforça a atratividade deste modelo, que representa uma mudança estrutural nas estratégias de workplace.

IMPACTO NAS RENDAS E PERSPETIVAS PARA 2025

A combinação de procura crescente por soluções flexíveis e escassez de produto de qualidade no mercado tradicional está a acentuar a pressão sobre as rendas. Em Lisboa, projeta-se que a renda prime atinja os €30/m²/mês até ao final de 2025. No Porto, apesar de valores mais acessíveis, a tendência de valorização mantém-se, impulsionada pelo interesse crescente de empresas nacionais e internacionais.

A expansão acelerada dos espaços flexíveis confirma a sua relevância como pilar da nova estratégia de ocupação. Lisboa assume-se como hub internacional neste segmento, enquanto o Porto emerge como alternativa competitiva com excelente relação custo-benefício.

Num contexto de consolidação do trabalho híbrido e escassez de espaços de qualidade, os escritórios flexíveis continuarão a desempenhar um papel central na transformação do mercado de escritórios em Portugal. ●

A combinação de procura crescente por soluções flexíveis e escassez de produto de qualidade no mercado tradicional está a acentuar a pressão sobre as rendas. Em Lisboa, projeta-se que a renda prime atinja os €30/m²/mês até ao final de 2025. No Porto, apesar de valores mais acessíveis, a tendência de valorização mantém-se, impulsionada pelo interesse crescente de empresas nacionais e internacionais.

VEÍCULOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REGULADOS: UMA NOVA ERA EM PORTUGAL

Frederico Arruda Moreira, Partner na Refundos Explorer, Membro da Direcção da APFIPP, Presidente da Comissão Consultiva de Fundos Imobiliários da APFIPP

Os veículos de investimento imobiliário em Portugal têm um histórico longo e notável mas não sem as suas tribulações. Após anos marcados por alterações legislativas e instabilidade fiscal, o sector entrou desde 2015 numa fase de consolidação e crescimento sustentado, impulsionado por um enquadramento regulatório e fiscal mais estável, claro e competitivo.

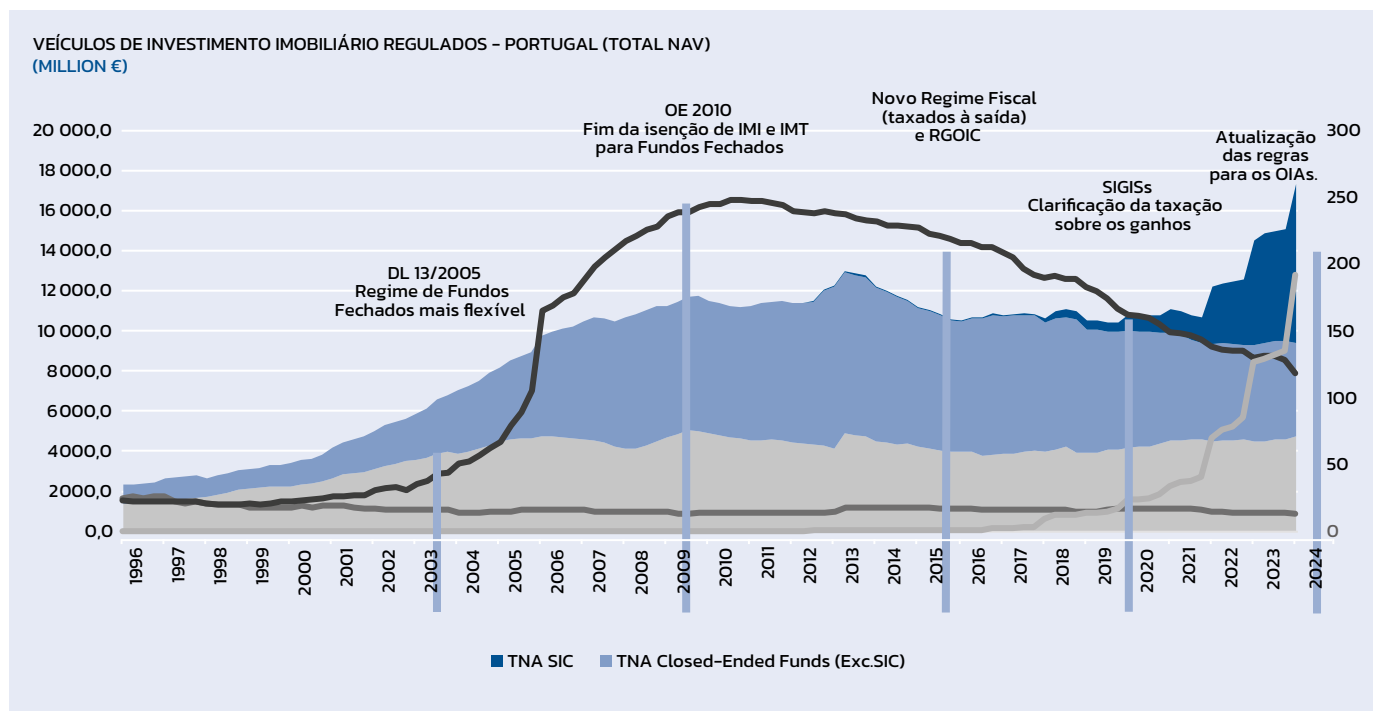
UM PERCURSO COM HISTÓRIA

A história recente destes veículos começa com a flexibilização do regime dos fundos fechados em 2005, um momento que contribuiu para o seu crescimento. Contudo, alterações fiscais introduzidas nos anos seguintes, como o fim das isenções de IMI e IMT em 2010, tornaram os fundos menos atractivos.

Este cenário, conjugado com a crise económica de 2010-2011, levou a um declínio acentuado no número de fundos. Portugal chegou mesmo a ter um dos regimes menos competitivos da Europa, quer do ponto de vista fiscal, quer em termos de "gold plating" regulatório.

Foi apenas a partir de 2015 que se iniciou uma viragem estrutural: os fundos passaram a beneficiar de um regime fiscal alinhado com os seus congéneres europeus, sendo taxados apenas à saída e assumindo-se como veículos fiscalmente neutros ou mais competitivos para o investidor. Em paralelo, o surgimento do RGOIC – Regulamento de Gestão de Organismos de Investimento Colectivo – com a tentativa de eliminação do "gold plating", marcou um avanço significativo na simplificação e agilização da regulação.

Actualmente, os activos sob gestão nos veículos regulados (FIIs e SICs) ultrapassam os 24,6 mil milhões de euros em GAV (Gross Asset Value), com um NAV (Net Asset Value) na ordem dos 17,7 mil milhões de euros.



FONTE: CMVM

Este novo enquadramento, aliado à introdução das SIGIs (ainda que com sucesso limitado) em 2019, ajudou a criar um novo olhar para os veículos de investimento disponíveis em Portugal, para investidores institucionais. Actualmente, os activos sob gestão nos veículos regulados (FIIs e SICs) ultrapassam os 24,6 mil milhões de euros em GAV (Gross Asset Value), com um NAV (Net Asset Value) na ordem dos 17,7 mil milhões.

Apesar desta recuperação, o mercado português continua a apresentar um grande potencial. Os activos acabados representam 18,8 mil milhões de euros e os dados mostram uma sub-representação clara do segmento residencial (15,9% do total), que poderá vir a ganhar peso, especialmente com projectos vocacionados para a habitação para arrendamento.

No panorama europeu, países como os Países Baixos e o Luxemburgo servem como hubs de investimento. Portugal começa, no entanto, a afirmar-se com taxas de crescimento muito relevantes e um peso crescente no PIB mas ainda muito focada no investimento nacional. Neste sentido, valerá a pena questionar como a praça portuguesa se poderia posicionar como hub para outras geografias europeias, exponenciado este crescimento.

○ NOVO PARADIGMA

Desde 2015, tem-se verificado um crescimento notável das SICs, quer em número, quer em activos sob gestão. A estabilidade fiscal e regulatória tem sido determinante para atrair investimento de longo prazo.

As SICs conjugam as vantagens das sociedades comerciais com os benefícios dos fundos regulados. Estas estruturas permitem aos investidores definir e ajustar directamente as políticas de investimento, beneficiando de supervisão da CMVM, auditoria independente, custódia e gestão profissional.

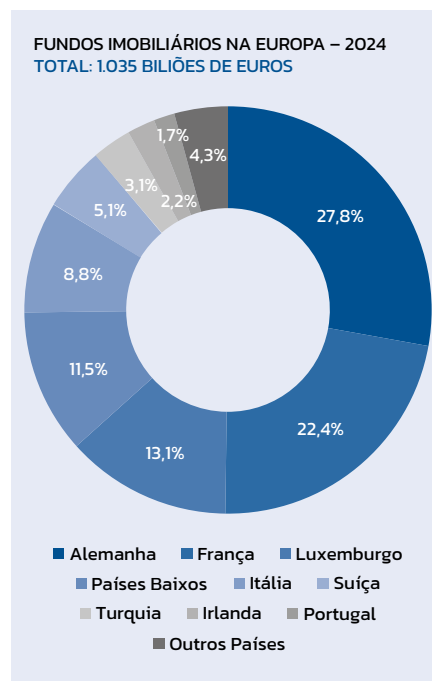
Os veículos regulados portugueses ao beneficiarem do elevado nível de profissionalismo das gestoras, de um enquadramento fiscal e regulatório estável e competitivo, da forte supervisão e proteção do investidor por parte da CMVM, podem posicionar-se como um veículo

preferencial para ajudar na resolução do problema da habitação em Portugal. Para tal, bastará que o investimento neste sector ofereça condições aceitáveis de remuneração e de risco que justifiquem as aplicações por parte das SICs e dos OIA Imobiliários.

CONCLUSÃO

Portugal dispõe hoje de um ecossistema competitivo para o investimento imobiliário regulado. A confiança reconquistada, a flexibilidade dos veículos disponíveis e a crescente profissionalização do sector são os alicerces para consolidar o país como um destino de eleição para o investimento institucional. ●

Os veículos regulados portugueses, ao beneficiarem do elevado nível de profissionalismo das gestoras, de um enquadramento fiscal e regulatório estável e competitivo, da forte supervisão e proteção do investidor por parte da CMVM, podem posicionar-se como um veículo preferencial para ajudar na resolução do problema da habitação em Portugal.



FONTE: EFAMA (WITHOUT UK)

DURA LEX SED LEX (A LEI É DURA, MAS É LEI): A DECISÃO DO STA SOBRE A APLICAÇÃO DA TAXA REDUZIDA DE IVA ÀS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Dinis Tracana, Associado Coordenador na Área de Fiscal

Benedita Lacerda, Consultora Sénior na Área de Público – Direito do Urbanismo

Rita Medalho, Associada Sénior na Área de Fiscal

INTRODUÇÃO

No passado dia 26 de março de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo ('STA') proferiu um acórdão uniformizador de jurisprudência no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALSb, nos termos do qual clarificou quais os requisitos que determinam a aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA nas operações de empreitada de reabilitação urbana, tal como previstas na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA.

Esta decisão, apesar de não ter força obrigatória geral, será naturalmente implementada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ('AT') e pelos tribunais nos processos pendentes. Neste breve artigo, iremos analisar o contexto legislativo e jurisprudencial que levou até esta decisão, o seu impacto no mercado e comentar as boas notícias que resultam da Lei Mais-Habituação, aprovada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

A decisão do STA gerou muita contestação no setor imobiliário, particularmente no que respeita a obras já concluídas ou em curso, cujo enquadramento tributário tinha sido definido com base na jurisprudência arbitral existente (que, como referido, não sendo unívoca, era maioritariamente a favor da posição dos contribuintes).

No passado dia 26 de março de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo proferiu um acórdão uniformizador de jurisprudência no âmbito do Processo n.º 012/24.9BALSb, nos termos do qual clarificou quais os requisitos que determinam a aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA nas operações de empreitada de reabilitação urbana, tal como previstas na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA. Esta decisão, apesar de não ter força obrigatória geral, será naturalmente implementada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ('AT') e pelos tribunais nos processos pendentes.

CONTEXTO LEGISLATIVO E JURISPRUDENCIAL

A redação da verba 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA, na versão aplicável antes da entrada em vigor da Lei Mais-Habituação, determinava que a taxa reduzida de 6% era aplicável às empreitadas de reabilitação urbana tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ('RJRU') e realizadas em imóveis ou em espaços públicos que fossem localizados em Área de Reabilitação Urbana ('ARU').

No âmbito desta norma, a posição inicial da AT, veiculada através de diversas informações vinculativas, fazia depender a aplicação da taxa reduzida de qualificação da obra como empreitada de reabilitação urbana localizada em ARU – não sendo, assim, exigido que a obra consubstanciasse também uma Operação de Reabilitação Urbana ('ORU'). Uma ORU é um programa, aprovado pelo município, relativo a uma intervenção integrada de reabilitação, dirigida ao edificado e, por vezes, também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, e dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva. A aprovação de uma ORU é publicada no Diário da República e divulgada numa página eletrónica do município.

A partir de 2020, as informações vinculativas emitidas pela AT começaram a refletir uma mudança de interpretação, passando a ser exigido que a empreitada de reabilitação urbana estivesse localizada numa ARU para a qual tivesse sido aprovada uma ORU. Esta mudança de orientação da AT originou diversos litígios, contando-se cerca de 20 decisões

arbitrais emitidas até à data do acórdão uniformizador de jurisprudência do STA. Apesar deste número significativo de decisões, a matéria sob disputa acabou por não ficar liminarmente esclarecida, na medida em que, apesar da larga maioria das decisões terem sido a favor do contribuinte, verificaram-se ainda assim alguns casos decididos em sentido contrário (i.e., a favor da AT).

Neste contexto de litígios arbitrais, foi apresentado um recurso por oposição de julgados (i.e., decisões arbitrais em sentidos díspares), tendo assim surgido o acórdão uniformizador de jurisprudência do STA. Neste aresto, decidiu o STA que o conceito de empreitada de reabilitação urbana para aplicação da taxa reduzida depende:

- (i) da existência de uma empreitada de reabilitação urbana; e
- (ii) que essa empreitada seja realizada numa ARU para a qual esteja previamente aprovada, pelo Município, uma ORU.

Na sua análise, o STA fundamenta a sua interpretação com base nos elementos sistemático e teleológico, considerando que o legislador “pretendeu estender a taxa reduzida às empreitadas alinhadas com os desígnios da reabilitação urbana (a tal “intervenção integrada no tecido urbano”), que serão aquelas realizadas em imóveis situados em áreas de reabilitação urbana para as quais já tenha o município feito recair uma programação estratégica”, i.e., aquelas obras realizadas em ARU para as quais o município tenha aprovado uma ORU.

O STA precisou ainda que não está vedada a realização de empreitadas apenas em ARU, na medida em que o legislador (urbanístico) admite ser possível não haver coincidência temporal entre a delimitação da ARU e a aprovação da ORU. Sem prejuízo, nestas situações, tal como vinha sendo defendido pela AT, não é possível beneficiar da taxa reduzida de 6% de IVA.

IMPACTO DA DECISÃO DA STA

A decisão do STA gerou muita contestação no setor imobiliário, particularmente no que respeita a obras já concluídas ou em curso, cujo enquadramento tributário tinha sido definido com base na jurisprudência arbitral existente (que, como referido, não sendo unívoca, era maioritariamente a favor da posição dos contribuintes).

No âmbito dessa contestação, a empresa cujo caso foi analisado pelo STA decidiu apresentar um pedido de arguição de nulidade da decisão uniformizadora de jurisprudência. Este pedido não obteve, porém, provimento, tendo o STA, através de decisão de 28 de maio de 2025, rejeitado todas as nulidades invocadas, por considerar que não se verificavam os pressupostos legais para a declaração de nulidade da decisão.

Face a este novo desenvolvimento, é expectável um aumento do número de litígios nesta matéria, na medida em que a posição da AT encontra agora maior suporte jurisprudencial. Por outro lado, também se antecipam novas tentativas de recurso judicial, com vista à obtenção de decisões divergentes ou à reavaliação da jurisprudência uniformizada pelo

STA (ainda que com limitadas perspetivas de sucesso).

A LEI MAIS-HABITAÇÃO: NEM TUDO SÃO MÁS NOTÍCIAS

Com as alterações introduzidas pela Lei Mais-Habitação à verba 2.23 da Lista I do Código do IVA, a aplicabilidade da taxa reduzida de 6% de IVA às empreitadas de reabilitação urbana deixa de depender da existência de uma ORU – conforme confirmado pela AT através do ofício-circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023. Não obstante, a taxa reduzida apenas se aplica à reabilitação de edifícios (excluindo a construção nova), bem como às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública.

De todo o modo, bastará que as novas empreitadas de reabilitação se localizem em ARU para que possam beneficiar da taxa reduzida de 6% de IVA. Esta simplificação do regime permitiu assim uma maior flexibilidade e previsibilidade na sua aplicação, esperando-se uma redução dos casos de litígio e maior segurança jurídica para os operadores do setor. ●

Com as alterações introduzidas pela Lei Mais-Habitação à verba 2.23 da Lista I do Código do IVA, a aplicabilidade da taxa reduzida de 6% de IVA às empreitadas de reabilitação urbana deixa de depender da existência de uma ORU – conforme confirmado pela AT através do ofício-circulado n.º 25003, de 30 de outubro de 2023. Não obstante, a taxa reduzida apenas se aplica à reabilitação de edifícios (excluindo a construção nova), bem como às empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública.

RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

JUNHO DE 2025

RESOLUÇÃO DO CONSELHO DO GOVERNO N.º 78/2025, DE 26 DE MAIO

O REGIME: Aprova o regulamento para atribuição dos imóveis da Região Autónoma dos Açores, em regime de arrendamento com opção de compra, para habitação permanente dos candidatos e respetivos agregados familiares.

DECLARAÇÃO N.º 110/2025/2, DE 12 DE JUNHO

O REGIME: Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações para a Região Hidrográfica do Douro – 2.º Ciclo e ao Regulamento de Gestão da Paisagem Protegida Regional da Serra da Aboboreira.

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

JUNHO DE 2025

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

INCONSTITUCIONALIDADE COM FORÇA OBRIGATÓRIA GERAL, MAIS-VALIAS, IRS, ALIENAÇÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS, PRESUNÇÃO INILÍDVEL – ACÓRDÃO DE 28/05/2025

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao-tribunal-constitucional/348-2025-919680148>

“Declara a inconstitucionalidade, com força obrigatória geral, da norma constante do artigo 44.º, n.º 2, do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, na interpretação segundo a qual, para efeitos da determinação dos ganhos sujeitos a Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares relativos a mais-valias decorrentes da alienação onerosa de bens imóveis, ali se estabelece uma «presunção inilidível».”

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PRÉDIO DO ESTADO, DOMÍNIO PRIVADO, USUCAPIÃO, PRAZO, LEI APLICÁVEL, LEI ESPECIAL, POSSE DE MÁ FÉ, PRESUNÇÃO LEGAL, BOA-FÉ, ÔNUS DA PROVA, INTERRUÇÃO DE PRAZO, DIREITO DE PROPRIEDADE, PRÉDIO URBANO – ACÓRDÃO DE 27/05/2025

<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/915ade806783d9f480258c9700488b67?OpenDocument>

I – A Lei n.º 54, de 16-07-1913, encontra-se em vigor.

II – O prazo de usucapião sobre um prédio pertencente ao domínio privado do Estado deve ser acrescido de metade nos termos da citada Lei.”

SUPREMO TRIBUNAL DE ADMINISTRATIVO

IRS, MAIS-VALIAS, TRANSMISSÃO DE QUINHÃO HEREDITÁRIO, ALIENAÇÃO ONEROSA DE DIREITOS REAIS SOBRE BENS IMÓVEIS, UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA – ACÓRDÃO DE 04/06/2025

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao-supremo-tribunal-administrativo/7-2025-920456238>

“Uniformiza a Jurisprudência nos seguintes termos: «A alienação de quinhão hereditário não configura ‘alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis’, nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS.»”

REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO; PLANO DE ORDENAMENTO DO PARQUE NATURAL SINTRA-CASCAIS; LICENÇA DE LOTEAMENTO; ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO – ACÓRDÃO DE 07/05/2025

<https://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/f9c-c0af4209cdd3280258c83004b224e?OpenDocument&ExpandSection=1>

I – O incidente deduzido ao abrigo do art. 69º n.º 3, do RJUE, constitui um mecanismo para obstar aos efeitos produzidos pela previsão do n.º 2 desse art. 69º caso seja patente a ilegalidade da interposição da acção ou a sua improcedência.

II – Um pedido de alteração de licença de loteamento (formulado em 2016 e decidido em 2017) não se subsume na disposição transitória contida na al. a) do n.º 4 do art. 43º, do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais (Regulamento do POPNSC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8/1 – a qual visa a salvaguarda de direitos adquiridos –, pois inexistente qualquer situação consolidada carecida de salvaguarda, dado que não se pretende obter um licenciamento com base em licença de loteamento válida e eficaz, mas antes alterar essa licença de loteamento, isto é, um título existente, pelo que é aplicável a esse pedido de alteração o princípio *tempus regit actum* (a legalidade dos actos administrativos é aferida pela lei em vigor à data da sua prática) e, portanto, o disposto nos arts. 29º n.ºs 1 e 2, al. a), e 43º n.º 2. al. a), a contrario, desse Regulamento do POPNSC, não estando esse pedido de alteração sujeito a parecer pelo Conselho Directivo do ICNF, IP.

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

RESPONSABILIDADE DE CONDÓMINO COMPROPRIETÁRIO DE FRAÇÃO AUTÓNOMA – ACÓRDÃO DE 12/05/2025

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/c4c-1560229d2c27280258c920039b03c?OpenDocument>

I – A obrigação dos condóminos quanto ao pagamento das quotizações do condomínio – obrigação *propter rem* – não é uma obrigação solidária, mas uma obrigação conjunta (cfr. n.º 1, do art. 1424º, do Código Civil).

II – E a obrigação dos comproprietários de uma fração autónoma em

relação às despesas comuns é, também, uma obrigação conjunta, respondendo cada comproprietário na medida da sua quota-parte.

III – Com efeito, a responsabilidade pelas despesas de conservação ou fruição da coisa comum é distribuída entre os comproprietários de acordo com as suas quotas de participação (n.º 1, do art. 1411.º, do CC).

IV – Está, pois, a responsabilidade de cada condómino comproprietário de fração autónoma limitada à sua quota-parte na fração (n.º 1, do art. 1424.º e n.º 1, do art. 1411.º, ambos do CC), só podendo o credor exigir de cada um dos comproprietários a sua quota parte específica.

V – Impende sobre o embargante que vise extinção da execução, o ónus de alegação e de prova dos factos que constituam fundamento de embargos de executado e incumpridos tais ónus, na existência da obrigação exequenda, improcedem os embargos e prossegue a execução.”

PROPRIEDADE HORIZONTAL, ARRANJO ESTÉTICO DO PRÉDIO, PARTES COMUNS, LEGITIMIDADE PROCESSUAL DO CONDÓMINO – ACÓRDÃO DE 12/05/2025

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fd-f/498a038d575686d580258c92003e0e60?OpenDocument>

“I – Quando o tema de um litígio são as partes comuns de uma propriedade horizontal, impõe-se distinguir se o seu objeto se situa no perímetro da administração das partes comuns ou se se está perante um litígio cujo objeto respeita à violação do estatuto real das partes comuns da propriedade horizontal.

II – Esta distinção revela-se necessária para aferir da legitimidade ativa, porquanto na propriedade horizontal o proprietário de uma fração autónoma (condómino) é titular de um direito de propriedade singular sobre a sua fração e, simultaneamente, no tocante às partes comuns e em conjunto com os demais condóminos, de um direito sobre as partes comuns, coexistindo, de modo incindível, estes dois direitos reais distintos, o primeiro um direito de propriedade singular e o segundo um direito de compropriedade.

III – Imputando os Autores ao Réu o fecho de varandas e colocação de um aparelho de ar condicionado que conduz a uma alteração do arranjo estético do prédio essa imputação traduz-se na atribuição ao Réu de um comportamento violador do estatuto real das partes comuns da propriedade horizontal e, por isso, os Autores, condóminos, têm legitimidade, por si só, para estar em juízo.

IV – Qualquer condómino tem legitimidade singular para demandar judicialmente outro condómino com vista à defesa do seu direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício.”

ÓNUS DE IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO, IMPUGNAÇÃO GENÉRICA, DILIGÊNCIAS PROBATÓRIAS, RESPONSABILIDADE DO CONDÓMINIO – ACÓRDÃO DE 26/05/2025

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf-b27ee7502162bf5980258c9d00467263?OpenDocument>

“I – Sempre que o impugnante da decisão da matéria de facto não indique nas alegações ou conclusões os meios probatórios que suportam a pretendida impugnação da decisão da matéria de facto (artigo 640.º, n.º

1, alínea b) do Código de Processo Civil), nem indique nas alegações ou nas conclusões qual a decisão que devia ser proferida sobre a matéria impugnada (artigo 640.º, n.º 1, alínea c) do Código de Processo Civil), deve rejeitar-se a impugnação da decisão da matéria de facto na parte em que se verifique a inobservância desses ónus processuais.

II – Deve ser considerada inoperante uma impugnação genérica por parte dos demandados de certa matéria vertida na petição inicial, em que afirmam que impugnam “um por um todos os artigos da petição inicial da Autora, atento o facto de tal matéria não corresponder nuns casos à realidade, e em outros casos, por se tratar de matéria que os Réus desconhecem e nenhuma obrigação têm de conhecer”, já que não constitui uma tomada de posição definida dos contestantes perante a factualidade articulada pela autora, ficando sem se saber qual é a matéria que afirmam não corresponder à verdade e aquela que alegam desconhecer.

III – Se é certo que o tribunal tem poderes oficiosos em matéria de instrução do processo (artigo 411.º, do Código de Processo Civil), também é certo que as partes têm o ónus de oferecer as suas provas, pelo que, se os recorrentes entendiam que as referidas diligências probatórias eram relevantes para a boa decisão da causa, deveriam ter requerido a sua efetivação, nos momentos processuais próprios e não tentar suprir a sua falha endossando a responsabilidade pela não produção de tais provas ao tribunal a quo.

IV – Havendo acordo entre todas as partes que a administração da parte comum do Condomínio ... em que a autora escorregou e caiu e de que resultaram os danos cujo ressarcimento foi pedido por esta, compete ao condomínio interveniente principal do lado passivo, deve este último, exclusivamente, responder pelos danos sofridos pela autora.”

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA

DIVISÃO DE COISA COMUM, PROPRIEDADE HORIZONTAL, CONSTITUIÇÃO POR USUCAPIÃO, REQUISITOS LEGAIS DE ÂMBITO ADMINISTRATIVO, ÓNUS DE ALEGAÇÃO E PROVA, AMPLIAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO – ACÓRDÃO DE 27/05/2025

<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/b80fa9a707f5808780258ca400548a57?OpenDocument>

“I – A declaração, por sentença, da propriedade horizontal constituída por usucapião, ou a constituição dessa mesma propriedade horizontal por sentença judicial proferida em ação de divisão de coisa comum, pressupõe a alegação e prova de que, além dos requisitos referidos no artigo 1415.º do Código Civil, o prédio respeita todos os requisitos administrativos necessários, sendo, por isso, indispensável que a ação seja instruída, pelo menos, com o certificado municipal de que o edifício satisfaz os requisitos para a constituição da propriedade horizontal.

II – Justifica-se a anulação da sentença, ao abrigo do artigo 662.º, n.º 3, alínea c), do Código de Processo Civil, quando decorre da análise dos autos que é necessário ampliar a decisão de facto em relação a factos absolutamente essenciais para a boa decisão da causa sobre os quais a 1.ª instância omitiu despacho de aperfeiçoamento dos articulados, quando o mesmo se mostrava necessário para colmatar as deficiências e imprecisões de que estes enfermam.” ●

Portuguese Housing Market Survey

Portuguese Investment Property Survey

Portuguese Resorts Market Report

Acompanhe o sentimento de mercado. Saiba quais as expectativas futuras por parte dos operadores.

Os surveys da Ci são um complemento qualitativo aos dados estatísticos, permitindo contextualizar a informação.

Se é operador, junte-se aos painéis e faça parte dos nossos surveys.



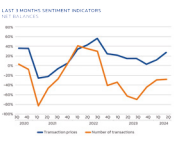

Portuguese Investment Property Survey

TAXA DE IVA PASSOU A SER O MAIOR OBSTÁCULO À PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

- Expectativas de vendas e preços para os próximos três meses regressam a terreno positivo
- Viabilidade, licenciamento e preços dos terrenos são os três principais obstáculos à atividade
- Build-to-rent mantém índice de atratividade em terreno negativo

VAT RATE BECOMES THE BIGGEST OBSTACLE TO PROPERTY DEVELOPMENT

- Expectations for sales volumes and prices over the next three months are back in positive territory
- Basic, permit issuing and land prices are the three main barriers to activity
- Build-to-rent attractiveness index remains negative



O segundo trimestre de 2024 consolidou a trajetória de recuperação do sentimento de mercado por parte dos promotores imobiliários. Essa melhoria deve-se essencialmente à evolução positiva prevista com o índice de resposta a preço +23 pontos, tornando-o novamente face aos +13 pontos registados no final do ano de 2023, um salto que reflete uma clara integração nos valores de mercado.

The second quarter of 2024 consolidated the recovery of market sentiment among developers. This improvement is essentially due to the evolution of prices, with the net balance reaching +23 points, having plummeted from +13 points recorded at the end of 2023, a level that then reflected a clear integration in market values.

Confidencial Imobiliário

www.confidencialimobiliario.com




Portuguese Housing Market Survey

OPERADORES CONTINUAM A TER EXPECTATIVAS POSITIVAS PARA O MERCADO RESIDENCIAL

- Preços das casas com comportamento estável
- Procura por novos compradores continua em território neutro
- Procura de arrendamento continua a subir

EXPECTATIONS CONTINUE TO POINT TO STRONGER SALES MARKET ACTIVITY GOING FORWARD

- Steady monthly trend in house prices
- Buyer enquiries remains in neutral territory
- Tenant demand continues to rise



O Portuguese Housing Market Survey (PHMS) fornece uma avaliação qualitativa dos mercados de compra e venda e arrendamentos, com base num inquérito mensal dirigido a um painel de mediadores e promotores imobiliários. O PHMS contém uma reputação regional que cobre Lisboa, Porto e Algarve.

The Portuguese Housing Market Survey (PHMS) provides a qualitative assessment of the sales and lettings markets, based on a monthly survey to a panel of real estate agents and developers. The PHMS contains a regional breakdown covering Lisbon, Porto and the Algarve.

Confidencial Imobiliário

www.confidencialimobiliario.com




Portuguese Resorts Market Report

2023 - 2nd semester

- Future sales expectations return to positive territory
- Un buyers lead demand in western Western Algarve
- Algarve slows price growth at the end of 2023

- Expectativas futuras das vendas regressam a terreno positivo
- Norte-americanos lideraram procura no Baixo Alentejo
- Algarve trava valorização no final do ano



O Portuguese Resorts Market Report é produzido pela Confidencial Imobiliário em parceria com a APR - Associação Portuguesa de Resorts.

O relatório contém análises de mercado de turismo de férias em Portugal, com base em dados de vendas de alojamento de férias em Portugal, com base em dados de vendas de alojamento de férias em Portugal, com base em dados de vendas de alojamento de férias em Portugal.

The Portuguese Resorts Market Report is produced by Confidencial Imobiliário in partnership with the APR - Associação Portuguesa de Resorts.

The report contains analyses of the holiday market in Portugal, based on data from holiday accommodation sales in Portugal, based on data from holiday accommodation sales in Portugal.

Confidencial Imobiliário

www.confidencialimobiliario.com

PIPS – Trimestral

Em parceria com a APPII, o PIPS é dirigido aos principais promotores imobiliários, monitorizando as intensões de investimento, as perspetivas sobre preços e os obstáculos à atividade.



PHMS – Mensal

Em parceria com a APEMIP e o RICS, o PHMS inquirir os principais mediadores imobiliários, sendo o mais antigo survey às tendências da procura habitacional.



PRMR – Semestral

Desenvolvido em parceria com a APR, o Resorts Survey monitoriza a atividade dos agentes do turismo residencial, um dos principais setores do imobiliário nacional.



ONDE OUTROS VEEM UMA OBRA NÓS VEMOS O FUTURO.



Dá forma às ideias



*Imagem criada por
inteligência artificial



secil.pt

Com o Architek, o futuro está sempre presente.

Presente num cimento de elevada qualidade para obras arquitetónicas e feito com a tecnologia mais avançada. Presente na investigação científica, com foco na inovação contínua, que cria um produto que proporciona resultados de elevado valor arquitetónico em projetos de betão branco ou colorido. Presente no compromisso com as gerações futuras, em linha com o desenvolvimento sustentável.

O Architek continua a fazer parte das obras arquitetónicas do futuro, até mesmo as imaginadas por inteligência artificial.*



BETÃO DE ELEVADA
RESISTÊNCIA



BETÃO
COLORIDO



PRÉ-FABRICADOS