



# Guia Prático de Investimento Imobiliário em Portugal



*“PLMJ is a true partner in life and in business. You can trust their teams to help you along in solving whatever problems come your way.”*

*Client reference from Chambers and Partners.*

***FULL-SERVICE***

---

***SERVIÇO 24/7***

---

***PIONEIRA E INOVADORA***

---

***KNOW-HOW & ESPECIALIZAÇÃO***

---

***COBERTURA NACIONAL***

---

***REDE INTERNACIONAL DE ESCRITÓRIOS***

---

***APOSTA NOS PAÍSES DE LÍNGUA PORTUGUESA***

# Sobre a PLMJ

---

*PLMJ é a Sociedade de Advogados líder em Portugal, que se afirmou pela dedicação aos seus clientes, dinamismo, capacidade de inovação e qualidade dos seus serviços.*

Um escritório *full-service* com elevado padrão ético e mérito internacional, focado em acrescentar valor às atividades dos Clientes através de uma prestação de assessoria jurídica especializada e de excelência.

+ **250** Advogados

PLMJ é composta por várias gerações de Advogados, que se destacam pelo potencial criativo, pelo elevado grau de conhecimento e visão aprofundada dos desafios da profissão, do negócio e respetivos mercados em que atuam os Clientes.

+ **45** Anos de Experiência

Os mais de 45 anos de experiência de PLMJ possibilitaram a constituição de uma equipa ímpar no mercado. PLMJ tornou-se uma referência pela excelência dos seus serviços jurídicos, tendo participado nos mais importantes processos legais nacionais. Uma Sociedade que se adaptou aos novos tempos com distinção, graças a uma forte política de internacionalização e de especialização dos seus Advogados.

+ **9** Países

PLMJ construiu uma sólida rede de parcerias nos países lusófonos, tendo presente as sinergias criadas pela língua e cultura comuns, em Angola, Moçambique, Brasil, Macau e Cabo Verde, e nos principais mercados de investimento português como os países de Centro e Leste Europeu e China.

# Sobre a PLMJ *International Legal Network*

---

*PLMJ construiu uma consistente rede de parceria nos países lusófonos e nos principais mercados de destino de investimentos portugueses para uma assessoria jurídica sem fronteiras.*

A PLMJ *International Legal Network* reúne escritórios líderes em cada país, num profundo respeito pelas especificidades e regras deontológicas locais, assegurando uma cultura standard de serviço de qualidade ao Cliente.

Uma rede de contactos e cooperação de Escritórios de Advogados criada com o objetivo de potenciar recursos, sinergias e capacidade de resposta às mais variadas solicitações dos nossos Clientes.

SERVIÇOS JÚRIDICOS *PREMIUM*

---

REDE INTERNACIONAL DE ESCRITÓRIOS

---

EFECIÊNCIA DE CUSTOS

---

CONHECIMENTO DOS MERCADOS LOCAIS

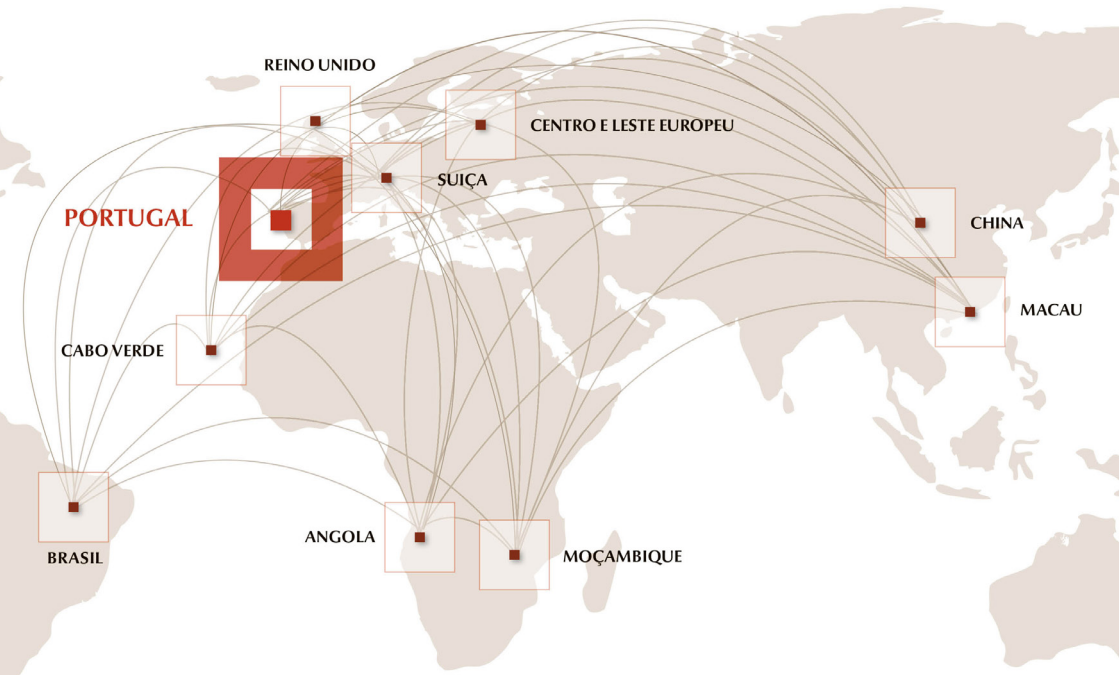
---

*KNOW-HOW* & ESPECIALIZAÇÃO

---

FOCUS NO CLIENTE

# Think Global, Act Local.



*“This firm’s international network is excellent: cross-border work is undertaken smoothly.”*

*Client reference from Chambers and Partners.*

# Porquê Portugal...

---

*Com um clima aprazível todo o ano, uma extensa costa atlântica, uma vasta rede de autoestradas, com acesso estratégico a diversos mercados, custos operacionais competitivos, reformas pró-ativas, recursos humanos flexíveis, dedicados e competentes, Portugal posiciona-se com um destino de investimento de excelência.*

Estas características fazem com que, ao longo dos últimos anos, Portugal tenha-se revelado uma localização privilegiada para investir, para fazer negócios e para viver.



# Guia de Investimento Imobiliário em Portugal

---

## I. Aquisição de bens imóveis

O processo de aquisição de bens imóveis sitos em território Português é simples e poderá ser concluído num curto espaço de tempo. Não obstante, em determinadas circunstâncias, a aquisição poderá ser efetuada em 2 passos conforme *infra* referido.

### 1.1. INVESTIGAÇÃO SOBRE OS BENS IMÓVEIS

A auditoria ou investigação às condições jurídicas do imóvel é uma tarefa essencial, prévia à aquisição de qualquer ativo. Assim:

- A parte que pretende ver constituído ou adquirir um qualquer direito real sobre um bem imóvel deverá **obter a Certidão da Conservatória do Registo Predial e a Caderneta Predial** atualizadas do imóvel em causa, contendo, respetivamente, a descrição e todas as inscrições em vigor e/ou pendentes de registo do bem imóvel no Registo Predial e os elementos de identificação do mesmo junto da Administração Tributária. Estes documentos revestem especial importância, uma vez que os factos dos quais resultam a transmissão de direitos ou constituição de encargos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa que os pretende alienar ou sobre os mesmos constituir encargos;
- Em caso de constituição ou aquisição de um direito real sobre um **terreno**, o adquirente deverá ainda **verificar, junto do Município competente, os planos urbanísticos, restrições e licenças, bem como os demais regulamentos referentes ao uso do solo;**
- Em caso de constituição ou aquisição de um direito real sobre **edifícios** ou **frações autónomas**, o adquirente deverá ainda ter em conta o conteúdo (i) da **licença de utilização, a qual define o fim a que se destina o imóvel** em questão e (ii), em certos casos de imóveis para habitação, da **Ficha Técnica de Habitação** (documento descritivo das características técnicas e funcionais do bem imóvel);
- Tratando-se de imóvel para **habitação** ou para **escritórios** deverá ser entregue, na data de aquisição do bem imóvel, o **Certificado de Desempenho Energético** (sobre a eficiência energética e os consumos de energia esperados numa utilização normal do imóvel, bem como medidas de melhoria de desempenho).

## 1.2. CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Em Portugal, a aquisição ou constituição de um direito real sobre um bem imóvel começa, em regra, com a celebração de um Contrato-Promessa, o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes e a certificação da existência da respetiva licença de utilização ou de construção.

O Contrato-Promessa visa regular:

- **Prazo para celebração do contrato prometido ou “definitivo” (de compra e venda ou outro):** poderá variar consoante exista, ou não, a necessidade de as partes cumprirem determinadas condições prévias à celebração do contrato definitivo (obtenção de autorizações ou licenças, obtenção de financiamento, etc.);
- **Preço e condições de pagamento:** é comum existir um sinal correspondente a um valor entre 10% e 30 % do preço, o qual, para além de representar um adiantamento do preço, funciona igualmente como uma garantia de cumprimento pelo promitente adquirente e como medida de indemnização em caso de incumprimento (ver infra);
- **Direitos de preferência:** dependendo da localização ou relevância (histórica e arquitetónica), os bens imóveis poderão estar sujeitos a direitos de preferência a exercer, inter alia, pelo Município onde se localizam ou pelo Estado Português (através da Direção Geral do Património Cultural) sendo necessário comunicar-lhes, previamente à transação, os termos e condições do negócio. No caso de imóveis arrendados poderá também existir direito de preferência do arrendatário;
- **Declarações e Garantias:** é comum as partes incluírem no Contrato-Promessa determinadas declarações e garantias sobre o estado do imóvel, inexistência de ações judiciais, dívidas, responsabilidades ou encargos fiscais, cuja violação ou inexactidão obrigam ao pagamento de uma compensação pela parte faltosa;
- **Incumprimento:** a regra aplicável a casos de incumprimento de um Contrato-Promessa é a sujeição do mesmo à execução específica, nos termos da qual a parte não faltosa poderá obter sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso (em determinados casos) ou, em alternativa, direito de resolução do contrato com direito a receber

*Em Portugal, a aquisição ou constituição de um direito real sobre um bem imóvel começa, em regra, com a celebração de um Contrato-Promessa, o qual deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas das partes.*



uma indemnização correspondente ao valor do sinal, i.e. (i) se for o comprador a incumprir o contrato, o vendedor tem o direito a ficar com o sinal e (ii) se quem incumprir o contrato for este último, tem o comprador o direito a resolver o contrato e a receber em dobro a quantia entregue a título de sinal.

As partes podem prever penalidades adicionais, nomeadamente, para quando os danos excedam o montante do sinal ou penalidades específicas para determinados incumprimentos (cláusulas penais).

■ **Cláusulas diversas:** para reduzir os riscos contratuais mais frequentes, é comum incluir diversas disposições com vista a defender a posição ou interesses das partes, como sejam condições resolutivas e suspensivas, cláusulas de reserva de propriedade, de restrição, etc. As partes podem **atribuir eficácia real à promessa de transmissão ou de constituição de direitos reais sobre bens imóveis** (por forma a que as obrigações entre os contraentes possam produzir igualmente efeitos contra terceiros), mediante declaração expressa no contrato e inscrição no Registo Predial. Esta faculdade reforça a posição do adquirente uma

vez que limita a possibilidade de o vendedor incumprir o contrato. O promitente adquirente pode ainda requerer o registo provisório de aquisição – antes da celebração do contrato prometido ou “definitivo” – registo esse que será, posteriormente, convertido em definitivo.

### 1.3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O Contrato-Promessa é seguido da outorga de escritura pública ou de documento particular autenticado (o contrato prometido ou “definitivo”), momento no qual se transmite a propriedade (ou outro direito real) sobre o imóvel em questão, devendo ser promovido o seu registo a favor do adquirente.

### 1.4. TRIBUTAÇÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Na aquisição de bens imóveis o comprador deverá ter em consideração os encargos associados à aquisição e à propriedade do imóvel, nomeadamente os relacionados com o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (“IMT”), Imposto do Selo (“IS”) e Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”):



- O **IMT** incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, sendo aplicável uma taxa de 6,5% ou, tratando-se de imóvel para habitação aplicar-se-á uma taxa progressiva, sobre o valor constante do ato ou do contrato (ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, se superior). Aplicar-se-á uma taxa única de 6% a partir de EUR 574.323,00 ou EUR 550.836,00, consoante se trate, respetivamente, de imóvel destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, ou não; poderá aplicar-se uma taxa mais elevada no caso de o comprador ter sede ou residência fiscal num determinado país;
- **IMI** é devido por quem for o proprietário inscrito do prédio a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto e incide, a uma taxa que varia entre 0,5% e 0,8% para os prédios urbanos (consoante a sua localização) e de 0,8% para os prédios rústicos, sobre o respetivo valor patrimonial tributário, sem prejuízo de as indicadas taxas poderem ser elevadas, anualmente no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Cumpre, ainda, referir que, a taxa de IMI aplicável poderá ser de 0,3% a 0,5% caso os prédios urbanos já tenham sido avaliados de acordo com as regras do CIMI;

Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 7,5%. (Redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro);

- O **IS** corresponde a 0,8% do valor da transação, a acrescer ao valor que serve de base à liquidação do IMT.

**Tributação em sede de IS** em relação a prédios com afetação habitacional à taxa de 1% que incide, sobre a propriedade, usufruto ou direito de superfície, de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a EUR 1.000.000,00 ou, à taxa de 7,5% quando os sujeitos passivos sejam pessoas coletivas que residam em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por Portaria do Ministério das Finanças (Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, cuja redação foi alterada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro).

***O IMT incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, sendo aplicável uma taxa de 6,5% ou, tratando-se de imóvel para habitação aplicar-se-á uma taxa progressiva, sobre o valor constante do ato ou do contrato.***

## II. Regime jurídico do arrendamento urbano

Os contratos de arrendamento poderão ser celebrados para **habitação** – caso em que poderão ser celebrados com prazo certo ou indeterminado – ou para fins **não habitacionais**, caso em que só podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja **aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização**.

Os **contratos de arrendamento com prazo certo** não podem ser celebrados por prazo superior a 30 anos e, salvo disposição em contrário, renovam-se automaticamente no seu termo por períodos sucessivos de igual duração.

Os **senhorios** dos contratos de arrendamento para habitação com prazo certo **apenas se podem opor à sua renovação** (mediante um determinado pré-aviso por referência ao termo do contrato ou da renovação em curso), enquanto os **arrendatários** poderão, para além da oposição à renovação, **denunciá-los a todo o momento**, decorrido 1/3 do seu prazo de duração ou da renovação (mediante um determinado pré-aviso por referência à data em que a denúncia deva produzir efeitos).

Os **contratos de arrendamento para habitação de duração indeterminada poderão ser denunciados**:

- pelo arrendatário, após 6 (seis) meses de duração efetiva do contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio (o pré-aviso para a comunicação variará em função do período em que o contrato se manteve em vigor);
- pelo senhorio, a qualquer momento, com um pré-aviso ao arrendatário com antecedência não inferior a 2 (dois) anos por referência à data em que a denúncia deva produzir os seus efeitos. O senhorio poderá ainda denunciar o contrato com base em determinadas circunstâncias legalmente previstas (tais como, por exemplo, no caso de o senhorio necessitar do imóvel para sua habitação própria ou dos seus filhos / filhas ou caso o senhorio pretenda realizar obras de remodelação e restauro profundos cuja realização implique a desocupação do imóvel), caso em que um pré-aviso não inferior a 6 (seis) meses deverá ser observado.

As regras relativas à duração, (a qual, no entanto, não poderá exceder 30 anos), denúncia e oposição à renovação dos **contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes**.

### III. Fundos de investimento imobiliário

Os fundos de investimento imobiliários (“FII”) constituem patrimónios autónomos, pertencentes, no regime especial de comunhão, a uma pluralidade de participantes e o seu património é representado por Unidades de Participação (“UP”).

Os FII poderão ser, **quanto à variabilidade do capital**, (i) **Fundos Abertos** (constituídos por UPs em número variável, de acordo com a procura do mercado), (ii) **Fundos Fechados** (constituídos por UPs em número fixo, estabelecido no momento da emissão podendo, eventualmente, ser aumentado ou reduzido, em condições previstas na lei e no regulamento de gestão), os quais poderão ser de subscrição pública ou particular; ou (iii) **Fundos Mistos** (constituídos por duas categorias de UPs, sendo uma em número fixo e outra em número variável).

**Quanto à forma de remuneração**, poderão existir (i) Fundos de Distribuição (distribuem os rendimentos gerados aos Participantes, total ou parcialmente e de forma periódica) ou (ii) Fundos Capitalização (reinvestem automaticamente os rendimentos gerados pelas respetivas carteiras, não distribuindo rendimentos).

Por último, existem ainda os Fundos de Investimento Imobiliário Especiais, que podem ser abertos ou fechados e se distinguem por serem destinados a “segmentos específicos de investidores definidos no regulamento de gestão” e pela possibilidade de integração de prédios mistos ou rústicos, simples direitos de exploração sobre imóveis e instrumentos financeiros derivados.

O enquadramento jurídico dos FII portugueses - nomeadamente quanto à constituição e comercialização das suas UP - é supervisionado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, a quem compete a autorização para a constituição dos FII e a fiscalização do cumprimento das regras impostas pela lei e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo da competência do Banco de Portugal em matéria de supervisão das instituições de crédito e das sociedades financeiras.

Dependendo do tipo de FII, a aquisição e titularidade de imóveis pelo FII poderá beneficiar de determinadas isenções, designadamente em sede de IMT e IMI.



## IV. Regime especial para concessão de autorização de residência

Este regime especial prevê a possibilidade de conceder uma **autorização de residência temporária**, sem necessidade de obtenção prévia de visto de residência, no caso de **aquisição** em Portugal, por nacionais de países terceiros, pessoalmente ou através de uma sociedade, de bens imóveis de **valor igual ou superior a EUR 500.000,00**.<sup>1</sup>

O requerente deverá provar ser o proprietário dos bens imóveis (os quais poderão ser adquiridos em compropriedade, desde que cada um dos comproprietários invista, pelo menos, EUR 500.000,00) ou ser o seu promitente-comprador, desde que o sinal pago pelo requerente da autorização de residência temporária a título de adiantamento do preço seja de, pelo menos, EUR 500.000,00, apresentando a(s) respetiva(s) certidão (ou certidões) atualizada(s) da Conservatória do Registo Predial, bem como o documento que titule a aquisição ou a promessa de compra dos imóveis. Deste documento deverá ainda constar uma declaração emitida por instituição financeira, com atividade em Portugal, a atestar a transferência efetiva de capitais para aquele efeito (aquisição definitiva ou para efetivação de sinal). Nos casos em que a promessa de compra e venda serviu de base à concessão de ARI, o respetivo contrato definitivo deverá ser apresentado antes do pedido de renovação.

De notar que os imóveis adquiridos para efeitos de obtenção de ARI **poderão ser onerados a partir de um valor superior a EUR 500.000,00**, bem como **dados de arrendamento e exploração para fins comerciais, agrícolas ou turísticos**.

O investimento escolhido pelo requerente da autorização de residência deve encontrar-se realizado no momento da apresentação do pedido de autorização de residência e deve ser **mantido por um período mínimo de 5 anos**, contado a partir da data da respetiva concessão.

A autorização de residência temporária é **válida pelo período de 1 ano** contado a partir da data da respetiva emissão, **podendo ser renovada por períodos sucessivos de 2 anos**, desde que se mantenham os requisitos necessários para a sua concessão.

Os titulares de autorização de residência em Portugal poderão circular livremente pelo Espaço Schengen (Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça).

(1) São igualmente consideradas para efeitos deste regime especial de concessão de autorização de residência as atividades de investimento que conduzam à transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00 ou à criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho.

## V. Regime fiscal dos residentes não habituais

Os nacionais de países terceiros que pretendam domiciliar a sua residência fiscal em Portugal, poderão – mediante requerimento a apreciar, caso a caso, pela Administração Fiscal –, beneficiar do regime dos residentes não habituais (desde que não tenham sido tributados como residentes fiscais em Portugal em qualquer dos 5 anos anteriores), adquirindo o direito a ser tributados como residentes não habituais por um período de 10 anos consecutivos, findo o qual serão tributados de acordo com as regras gerais do Código do Imposto sobre o Rendimento (IRS).

A residência em território português para efeitos fiscais, pode ser adquirida, em qualquer ano, entre outras situações, quando o sujeito passivo tenha permanecido em território português mais de 183 dias, seguidos ou interpolados; ou, tendo permanecido menos tempo, disponha em território português, em 31 de dezembro desse ano, de habitação em condições que façam supor a intenção de a manter e ocupar como residência habitual.

## VI. Acordos de dupla tributação

Sem prejuízo do exposto, alertamos para o facto de Portugal ter celebrado diversos Acordos para evitar a Dupla Tributação com diversos Estados<sup>(2)</sup>, cujas disposições devem ser tidas em consideração na altura de investir em Portugal, uma vez que a tributação de rendimentos decorrentes de

operações realizadas entre entidades residentes em território Português e entidades residentes nos Estados com os quais Portugal celebrou os indicados acordos, pode ser reduzida ou mesmo eliminada, nos termos ali previstos.

***Alertamos para o facto de Portugal ter celebrado diversos Acordos para evitar a Dupla Tributação, cujas disposições devem ser tidas em consideração.***

(2) Para consulta dos Acordos de Dupla Tributação celebrados por Portugal aceder ao site <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/>

# Reconhecimentos da Equipa de Imobiliário de PLMJ

## *Chambers Europe*

Direito Imobiliário e Construção

Recomendado *Tier1*



## *European Legal 500*

Direito Imobiliário e Construção

Recomendado *Tier1*



# Prémios e Reconhecimentos da Sociedade

## *Melhor Sociedade de Advogados Ibérica*

The Lawyer European Awards / 2015, 2012

Shortlisted / 2013, 2011, 2010



## *Melhor Sociedade de Advogados Portuguesa*

Who's Who Legal 2015, 2011-2006

Chambers Europe Awards for Excellence / 2014, 2012, 2009 / *Top Ranked* 2015

Shortlisted / 2015, 2011, 2010



## *Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa*

Financial Times - Innovative Lawyers Awards / 2014-2011



## KEY CONTACT

### Tiago Mendonça de Castro

Sócio, Coordenador da Área de Prática de Direito Imobiliário e Construção de PLMJ

Tel.: (+351) 213 197 366

E.: [tiago.mendoncadecastro@plmj.pt](mailto:tiago.mendoncadecastro@plmj.pt)

**PLMJ**   
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL

**PLMJ**  
INTERNATIONAL  
LEGAL NETWORK  
THINK GLOBAL, ACT LOCAL

#### LISBOA

Av. da Liberdade, 224  
Edifício Eurolex  
1250-148 Lisboa  
Portugal  
T. (+351) 213 197 300  
F. (+351) 213 197 400

[www.plmj.com](http://www.plmj.com)

[www.plmjnetwork.com](http://www.plmjnetwork.com)

#### PORTO

Rua S. João de Brito  
605-E 1º - 1.2  
4100-455 Porto  
Portugal  
T. (+351) 226 074 700  
F. (+351) 226 074 750

email: [plmjlaw@plmj.pt](mailto:plmjlaw@plmj.pt)

#### FARO

Rua Pinheiro Chagas  
16 - 2º Andar  
8000-406 Faro  
Portugal  
T. (+351) 289 887 630  
F. (+351) 289 887 639



SIGA-NOS NO LINKEDIN

[www.linkedin.com/company/plmj](http://www.linkedin.com/company/plmj)

[www.linkedin.com/company/plmj-international-legal-network](http://www.linkedin.com/company/plmj-international-legal-network)