



WHYPORTUGAL 2025

INVESTIR EM IMOBILIÁRIO

MACE
DO ■ ■
VITO
RINO

SOBRE NÓS

A MACEDO VITORINO É UM DOS PRINCIPAIS ESCRITÓRIOS DE ADVOCACIA PORTUGUESES. ACONSELHAMOS CLIENTES NACIONAIS E ESTRANGEIROS NUM AMPLO LEQUE DE SETORES DE ATIVIDADE, NOMEADAMENTE NO SETOR FINANCEIRO, DISTRIBUIÇÃO, INDÚSTRIA E PROJETOS.

Desde a constituição da sociedade em 1996, temos estado envolvidos em múltiplas operações de elevada complexidade em todas as nossas áreas de prática, nomeadamente em contratos de financiamento, operações de mercado de capitais, fusões e aquisições, reestruturações de empresas e contencioso.

Somos reconhecidos pelo nosso conhecimento do direito e a abordagem prática e profissional de assuntos complexos e difíceis. A nossa prática é multifacetada. Assessoramos algumas das maiores empresas nacionais e internacionais, nomeadamente:

- EMPRESAS NACIONAIS E MULTINACIONAIS
- BANCOS E INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
- FUNDOS DE INVESTIMENTO
- SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E FUNDOS DE PRIVATE EQUITY
- ASSOCIAÇÕES EMPRESARIAIS, CIENTÍFICAS E ACADÉMICAS
- EMBAIXADAS E GOVERNOS
- EMPRESÁRIOS INDIVIDUAIS E EMPREENDEDORES
- CLIENTES PRIVADOS

As nossa atuação é citada pelos diretórios internacionais, Legal 500, IFLR 1000 e Chambers and Partners, nomeadamente nas áreas de «Banking and Finance», «Project Finance», «Corporate Finance», «Capital Markets», «Public Law», «Corporate», «M&A», «Tax», «Telecoms» e «Dispute Resolution».

Se quiser saber mais sobre a MACEDO VITORINO por favor visite o nosso website MACEDOVITORINO.COM.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. O MERCADO IMOBILIÁRIO.....	3
3. DIREITO DE PROPRIEDADE E OUTROS DIREITOS REAIS	5
3.1. Enquadramento	5
3.2. Direitos reais.....	5
3.3. Direitos pessoais de gozo	6
4. AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL.....	9
4.1. Contrato-promessa de compra e venda	9
4.2. Escritura de compra e venda.....	9
5. FORMAS DE AQUISIÇÃO	11
5.1. Enquadramento	11
5.2. Tipos de sociedade comercial.....	11
5.3. Organismos de investimento imobiliário	11
6. REGIME FISCAL.....	14
7. CONCLUSÕES	18

I. INTRODUÇÃO

Portugal é atualmente um dos destinos preferenciais para muitos investidores internacionais, tanto institucionais como particulares estrangeiros, que pretendem investir em ativos imobiliários de excelência. Tal deve-se ao facto de Portugal oferecer um aberto à iniciativa privada e ao investimento estrangeiro com oportunidades de investimento numa grande diversidade de setores, incluindo edifícios de escritórios, comerciais e residenciais, bem como nas agroindústrias e no turismo.

Localizado no sudoeste da Europa, Portugal beneficia de uma posição geográfica privilegiada, dotado de um clima ameno e imensa beleza natural, que vai desde as praias de areia e falésias ao longo da costa atlântica até às serras no interior do país, passando por numerosas cidades e vilas com um vasto património cultural e histórico.

Portugal é membro da União Europeia, bloco económico e político que reúne 27 países europeus, que no seu conjunto representam a segunda maior economia mundial, atrás do Estados Unidos.

Com um custo de vida inferior ao da maioria dos países da Europa ocidental e uma boa qualidade de vida, Portugal é um destino adequado para famílias e investidores, sejam empresários ou reformados.

Portugal apresenta ainda um elevado nível de segurança quando comparado com a maioria dos países do mundo, incluindo os da Europa Ocidental.

De acordo com o *Global Peace Index*, Portugal ocupa a 7.ª posição a nível mundial e a 5.ª posição na Europa. Este índice avalia a “paz global” com base em três critérios principais: segurança e proteção social, extensão de conflitos internos e internacionais e grau de militarização.

O presente documento descreve os diversos aspetos jurídicos e práticos do investimento no mercado imobiliário português, designadamente, a natureza dos direitos relativos a bens imóveis, a aquisição de imóveis e as diferentes formas de o fazer e as questões fiscais.

Pode encontrar outras informações relevantes sobre os principais aspetos de fazer negócios ou trabalhar em Portugal em www.macedovitorino.com/en/Why-Portugal, a

qual contém uma descrição dos principais aspetos que interessam a empresas e particulares que pretendam investir em Portugal, nomeadamente:

- Criação de empresas;
- Incentivos ao investimento;
- Obtenção de autorização de residência em Portugal ou de golden visa;
- Contratação de trabalhadores, obrigações dos empregadores e regras relativas ao despedimento;
- Setor imobiliário;
- Fiscalidade em Portugal, incluindo impostos sobre o rendimento, IVA e impostos sobre o património;
- Direitos de propriedade intelectual, software, patentes, marcas e tecnologia; e
- O sistema judicial português e as principais etapas e custos dos processos judiciais.

2. O MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário em Portugal continua a atrair muitos investidores nacionais e internacionais, bem como cidadãos estrangeiros que desejam mudar-se para Portugal.

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), o preço médio das habitações unifamiliares em Portugal atingiu 1.870 euros por metro quadrado no quarto trimestre de 2024, num total de 44.115 transações, o que reflete um aumento de 15,5% em relação ao quarto trimestre de 2023, acima do valor de 10,8% registado no trimestre anterior. Além disso, o número de vendas de habitações unifamiliares aumentou 34,2% em relação ao mesmo período de 2023. ¹

O preço médio por metro quadrado na área metropolitana do Porto era, em outubro de 2024, de 2.789 euros, enquanto os preços na área de Lisboa eram ainda mais elevados, atingindo 4.152 euros por metro quadrado.

O preço médio dos imóveis destinados à habitação no centro de Lisboa varia entre 6.000 e 7.000 euros por metro quadrado, podendo os imóveis mais caros atingir 10.000 euros. Embora este último valor se refira a um segmento *premium*, continua a ser inferior aos preços de imóveis comparáveis em Amesterdão, Madrid e Barcelona.

O mercado de investimento imobiliário em Portugal em 2024 e 2025 revelou um crescimento assinalável nos setores hoteleiro e do comércio de retalho, bem como um renovado dinamismo nos setores de escritórios e logística, impulsionado pelo crescimento económico, pela descida das taxas de juro e pela procura de imóveis sustentáveis e de qualidade superior, o que levou a um aumento do número de transações e dos respetivos valores.

¹ INE: Preços das habitações aceleram em 19 dos 24 municípios mais populosos – 4.º Trimestre de 2024

De acordo com um estudo da CBRE, o volume total de investimento deverá atingir 2,5 mil milhões de euros em 2025, o que representa um aumento de 8% em relação ao ano anterior.²

Lisboa continua a dominar, captando 54% do investimento total, seguida do Porto com 7%.

Os setores hoteleiro e de retalho continuarão a atrair os maiores fluxos de capital, sendo que os setores de escritórios e logística também apresentam uma tendência ascendente devido à procura ocupacional e às pressões de modernização.

² CBRE Portugal Real Estate Market Outlook 2025

3. DIREITO DE PROPRIEDADE E OUTROS DIREITOS REAIS

3.1. ENQUADRAMENTO

Tal como noutros países cujo direito é baseado no direito romano, existem dois tipos básicos de direitos sobre coisas no ordenamento jurídico português:

- Direitos reais, que são oponíveis a qualquer pessoa; e
- Direitos pessoais, que em regra apenas são oponíveis à pessoa (singular ou coletiva) com quem existe uma obrigação contratual.

Os direitos reais, conforme definidos no Código Civil Português, são apenas os previstos na lei e incluem o direito de propriedade e figuras parcelares desse direito como por exemplo o usufruto ou o direito de superfície. Os direitos reais são criados, hipotecados ou transmitidos através de escritura pública ou documento particular autenticado realizados, respetivamente, em notário ou por advogado português. A sua criação, transmissão e oneração está sujeita a registo predial.

Em contrapartida, os direitos pessoais, como o arrendamento e outros direitos de gozo, não estão, geralmente, sujeitos a registo predial, embora alguns arrendamentos, como é o caso dos arrendamentos urbanos com duração superior a seis anos, possam ser registados. Em regra, os direitos pessoais podem ser criados ou transmitidos por meio de contrato celebrado por escrito, não sendo exigida forma especial.

É possível obter informação sobre a aquisição, hipoteca e outros ónus ou encargos sobre bens imóveis, bem como praticar atos de registo predial, online.

3.2. DIREITOS REAIS

Em Portugal, os direitos reais mais comuns são:

- **Direito de propriedade.** Este direito confere ao seu titular o direito de gozar, explorar e dispor de um bem imóvel. Inclui também o direito de edificar, sujeito,

porém, ao disposto nos instrumentos de planeamento urbanístico (Plano Diretor Municipal, por exemplo) e nas regras legais e regulamentares em matéria de licenciamento.

- **Compropriedade.** Existe compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre o mesmo bem imóvel. Cada comproprietário pode vender a sua quota sem o consentimento dos restantes comproprietários, os quais têm direito legal de preferência em caso de venda a quem não seja comproprietário.
- **Propriedade horizontal.** Os edifícios podem ser divididos em unidades independentes, distintas ou isoladas entre si, com saída para a via pública ou para as partes comuns (entradas, escadas, zonas de passagem, etc.). Estas unidades designam-se frações autónomas e podem pertencer a proprietários diversos. Cada proprietário, ou condómino, é proprietário exclusivo da fração autónoma e comproprietário das partes comuns do edifício. Pode vender ou hipotecar livremente a sua fração autónoma mas não poderá vender nem hipotecar a sua quota-parte nas partes comuns. A administração destas cabe ao condomínio, ou seja, ao conjunto de todos os proprietários das frações autónomas.
- **Direito de superfície.** Este direito confere ao seu titular o direito de construir e manter um edifício ou uma plantação num bem imóvel que é propriedade de outra pessoa, singular ou coletiva. O direito de superfície pode ser temporário ou perpétuo, bem como gratuito ou oneroso. Pode igualmente ser transmitido e hipotecado.
- **Usufruto.** O usufruto confere ao seu titular o direito de gozar de forma temporária e plena um bem imóvel pertencente a outra pessoa, fazendo seus os respetivos frutos, os quais podem incluir rendas e outras receitas periódicas. Pode ser vitalício ou ter um prazo. O usufrutuário não pode alterar o bem imóvel objeto do direito.

Em regra, os direitos reais podem ser constituídos por contrato, dado que na grande maioria dos casos a lei prevê-o expressamente.

3.3. DIREITOS PESSOAIS DE GOZO

Os direitos pessoais de gozo mais comuns em Portugal na prática jurídica contemporânea são os seguintes:

- **Arrendamento.** Através do contrato de arrendamento, o arrendatário adquire o direito temporário de usar (gozar) o bem arrendado mediante o pagamento de

renda. No fim do prazo, o arrendatário é obrigado a devolver o bem ao proprietário nos termos que forem acordados.

- **Locação financeira.** Através do contrato de locação financeira, um banco ou empresa de *leasing* adquire o imóvel selecionado pelo locatário, a quem confere o direito de gozar o imóvel mediante o pagamento de uma renda. Ao locatário é ainda conferido o direito de adquirir o bem locado no termo do contrato, através do exercício de uma opção de compra.

O direito português permite às partes estipular as principais condições do arrendamento tais como o valor da renda, os termos da sua atualização, a repartição dos encargos e despesas, o prazo, as condições de renovação e a cessação, respeitando porém as limitações legais aplicáveis em algumas destas matérias – por exemplo, as disposições legais relativas à resolução do contrato de arrendamento com fundamento em incumprimento por parte do arrendatário são de natureza imperativa e não podem ser modificadas pelas partes.

Em geral, o arrendamento pode ser celebrado pelo prazo máximo de trinta anos. Na falta de prazo certo acordado pelas partes, considera-se o contrato celebrado pelo prazo de cinco anos. Os arrendamentos comerciais e para escritórios têm habitualmente uma duração de cinco a dez anos.

Em regra, as rendas são mensais, podendo, no entanto, ser acordada uma periodicidade distinta. Em arrendamentos comerciais, industriais e de escritórios é comum existirem períodos de carência de rendas. Na maior parte dos contratos, as rendas são atualizadas anualmente de acordo com o coeficiente publicado para o efeito pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) até 30 de outubro de cada ano e que resulta da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos 12 meses anteriores e para os quais existam valores disponíveis a 31 de agosto, embora as partes possam acordar com outros critérios para a atualização da renda.

Apenas imóveis licenciados pelo respetivo município podem ser arrendados, devendo o fim do arrendamento ser conforme com o previsto na autorização de utilização correspondente.

A transmissão da posição do arrendatário no âmbito de um trespasse de estabelecimento comercial não requer o consentimento senhorio.

Os arrendatários há mais de dois anos têm direito de preferência em caso de venda ou dação em cumprimento do local arrendado.

O despejo de arrendatários em incumprimento é executado através de um procedimento especial de despejo junto do Balcão Nacional do Arrendamento.

Os contratos relativos a lojas em centros comerciais, retail parks e outros empreendimentos semelhantes, nos quais o proprietário ou gestor também presta ao arrendatário um conjunto de serviços tais como serviços de administração ou limpeza, não são habitualmente contratos de arrendamento, mas sim contratos atípicos de utilização nos quais as partes determinam livremente os termos e condições aplicáveis de acordo com as regras e princípios gerais do direito dos contratos.

Tipicamente, as regras aplicáveis ao funcionamento deste tipo de empreendimentos são definidas num regulamento aprovado pelo respetivo proprietário ou gestor. Períodos de carência, rendas progressivas e rendas com componentes variáveis são igualmente comuns neste tipo de contratos.

Os custos com os fornecimentos, manutenção e benfeitorias são normalmente suportados pelo lojista sob a forma de despesas comuns, as quais podem igualmente incluir taxas de gestão, outros serviços relacionados com áreas comuns e, por vezes, custos de marketing. As despesas podem ser calculadas com base na área das lojas e proporcionalmente à área total do empreendimento.

Embora as partes sejam livres de acordar os respetivos termos e condições, é comum que estes contratos revistam a forma de contratos-padrão não sujeitos a negociação.

4. AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL

4.1. CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Na maioria dos casos, o processo de compra de um imóvel começa com a celebração de um contrato-promessa de compra e venda. Embora não seja obrigatório, estes contratos servem para garantir que a venda será realizada quando o vendedor não pode entregar o imóvel imediatamente - por exemplo, quando a sua construção ou renovação ainda não foi concluída ou quando o imóvel ainda está a ser utilizado pelo vendedor ou por um inquilino - ou quando o comprador pretende obter financiamento.

Com a assinatura do contrato-promessa de compra e venda, é habitual o comprador pagar ao vendedor um sinal (que serve também como princípio de pagamento do preço) e que corresponde habitualmente a entre 10% e 20% do preço.

Os contratos-promessa de compra e venda aos quais seja conferida eficácia real, através da sua celebração por escritura pública em notário ou documento particular autenticado por advogado português, e que sejam registados na Conservatória do Registo Predial servem para garantir a prioridade do promitente-comprador em relação a quaisquer terceiros que venham a adquirir direitos reais sobre o mesmo imóvel.

É ainda comum a realização de registo provisório de aquisição, seja por declaração das partes, seja com base em contrato-promessa de compra e venda, especialmente quando o comprador recorre a financiamento garantido por hipoteca e o banco pretende que a hipoteca seja registada provisoriamente. Este registo é válido por seis meses, podendo ser renovado por iguais períodos, até um ano após a data fixada pelas partes para a celebração da escritura pública de compra e venda, e confere ao comprador prioridade caso o proprietário venda o imóvel a um terceiro.

4.2. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

A aquisição de um imóvel deve ser realizada mediante escritura pública de compra e venda em notário ou documento particular autenticado por advogado português.

A aquisição está sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Imposto do Selo, os quais que devem ser pagos antes da transmissão da propriedade. Há ainda lugar a honorários do notário ou advogado e emolumentos registais.

Com o registo da aquisição, o registo provisório de aquisição, caso tenha sido efetuado, é convertido em definitivo. Em qualquer caso, o comprador deverá promover o registo da aquisição imediatamente após a realização da escritura pública de compra e venda ou do documento particular autenticado. Os registos prediais podem ser efetuados online através do website: <https://www.predialonline.pt/PredialOnline/>.

5. FORMAS DE AQUISIÇÃO

5.1. ENQUADRAMENTO

Os investimentos em imóveis podem ser realizados através de qualquer uma das seguintes formas:

- Aquisição direta da propriedade pelos investidores; e
- Aquisição indireta da propriedade através a constituição de uma sociedade veículo (SPV), portuguesa ou estrangeira.

As SPV portuguesas podem assumir uma das seguintes formas:

- Sociedade comercial; e
- Organismo de investimento imobiliário.

5.2. TIPOS DE SOCIEDADE COMERCIAL

As sociedades comerciais, como as sociedades por quotas e as sociedades anónimas, são os veículos habitualmente utilizados para o investimento imobiliário.

Historicamente, as sociedades anónimas eram a estrutura preferida devido ao seu tratamento fiscal, uma vez que a transmissão das suas ações não estava sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Contudo, na sequência de alterações legislativas, as sociedades anónimas e as sociedades por quotas passaram a ser tratadas de forma idêntica, eliminando-se assim qualquer vantagem anteriormente conferida às sociedades anónimas.

Ainda assim, para sociedades com múltiplos investidores, a sociedade anónima pode continuar a ser a mais vantajosa. Entre outras razões, a transmissão de ações é simples e não está sujeita a registo comercial.

5.3. ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A constituição de organismos de investimento coletivo tem-se tornado cada vez mais frequente em Portugal, impulsionada pelas recentes alterações legislativas. Estas

entidades são reguladas pelas disposições do Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril de 2023, modificado pelo Decreto-Lei n.º 89/2024, de 18 de novembro de 2024.

Os organismos de investimento coletivo classificam-se em duas categorias:

- Organismos de Investimento Coletivo em Valores Mobiliários (OICVM); e
- Organismos de Investimento Alternativo (OIA), que incluem os OIA Imobiliários.

Por seu turno, os OIA Imobiliários podem assumir a forma de:

- Fundo de Investimento; ou
- Sociedade de Investimento Coletivo (SIC).

Estas entidades podem ser estruturadas como abertas, fechadas ou mistas, consoante o número de unidades de participação ou ações emitidas seja variável ou fixo.

Os OIA estão autorizados a adquirir direitos sobre bens imóveis para fins como o arrendamento, a revenda ou outras atividades económicas. Podem igualmente deter ações de sociedades imobiliárias, mas com restrições legais específicas.

A constituição de um OIA Imobiliário depende de autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). Contudo, em casos de subscrição privada, poderá ser suficiente uma notificação prévia, desde que, no caso de uma SIC, esta seja gerida por uma sociedade gestora autorizada.

Em geral, as SIC estão sujeitas às seguintes regras:

- **Natureza Jurídica.** Devem ser constituídas sob a forma de sociedade anónima.
- **Gestão.** Podem ser autogeridas ou geridas por uma sociedade gestora autorizada (heterogeridas).
- **Capital Social Mínimo.** Se a gestão não for delegada numa sociedade gestora, a SIC deve cumprir requisitos específicos de gestão e de capitalização mínima. Devem ser constituídas com um capital social mínimo de 50.000 euros se forem geridas por uma sociedade gestora ou de 300.000 euros se forem autogeridas.
- **Sede.** Quando registadas em Portugal devem ter a sua sede social em Portugal e ser geridas a partir do território nacional.

Os OIA Imobiliários abertos estão, em regra, sujeitos a imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC), mas determinados tipos de rendimento, como rendimentos prediais, mais-valias imobiliárias, rendimentos de capitais e dividendos, estão isentos de tributação.

Os OIA Imobiliários abertos beneficiam ainda de isenção do imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas e Imóveis (IMT), estando sujeitos a Imposto do Selo sobre o respetivo valor líquido global, à taxa de 0,0125%.

Os rendimentos distribuídos aos investidores são tributados da seguinte forma:

- Pessoas singulares residentes são tributadas à taxa de 28%.
- Pessoas coletivas residentes estão sujeitas a IRC às taxas aplicáveis.
- Investidores não residentes (tanto pessoas singulares como pessoas coletivas sem estabelecimento permanente em Portugal) estão, em regra, sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%.

6. REGIME FISCAL

A transmissão de imóveis está sujeita a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a Imposto do Selo.

O IMT é calculado com base no preço de compra ou no valor patrimonial tributário do imóvel, conforme o que for mais elevado.

O quadro seguinte resume as taxas de IMT aplicáveis à aquisição de prédios urbanos para fins não habitacionais em Portugal continental.

VALOR (€)	TAXAS	DEDUÇÕES (€)
Até 104.261	0%	0
De 104.261 a 142.618	2%	2.085,22
De 142.618 a 194.458	5%	6.363,76
De 194.458 a 324.058	7%	10.252,92
De 324.058 a 648.022	8%	13.493,50
De 648.022 a 1.128.287	6%	
Acima de 1.128.287	7,5%	

Nas aquisições por pessoas singulares com menos de 35 anos, os primeiros €324.058 estarão isentos.

O quadro seguinte resume as taxas de IMT aplicáveis à aquisição de prédios urbanos para fins não habitacionais em Portugal Continental.

VALOR (€)	TAXAS	DEDUÇÕES
Até 104.261	1%	0
De 104.261 a 142.618	2%	1.042,61
De 142.618 a 194.458	5%	5.321,15
De 194.458 a 324.058	7%	9.210,31
De 324.058 a 648.022	8%	12.450,89
De 648.022 a 1.128.287	6%	
Acima 1.128.287	7,5%	

A taxa de IMT é de 10%, independentemente do valor, no caso de imóveis detidos ou controlados, direta ou indiretamente, por pessoas coletivas residentes num Estado, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

O Imposto do Selo devido pela aquisição onerosa de imóveis é de 0,8%, incidindo sobre o maior entre o valor declarado e o valor patrimonial do imóvel.

Regra geral, as operações sujeitas a IMT são isentas de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA). Não obstante, tendo em conta que essa isenção não permite ao vendedor deduzir o IVA, existe a possibilidade de aquele, verificados alguns requisitos, renunciar à isenção.

A propriedade de imóveis está sujeita a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O IMI constitui um imposto a cargo do proprietário, cobrado anualmente, e que, dependendo do montante, pode ser pago em duas ou três prestações. O usufrutuário e o superficiário estão igualmente sujeitos ao pagamento de IMI.

As taxas aplicáveis são as seguintes:

- 0,8% em prédios rústicos;
- Entre 0,3% e 0,45% em prédios urbanos; e

- 7,5% sobre propriedades detidas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidades residentes em Estado, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

A taxa aplicável é determinada anualmente pelo município onde o imóvel se situa e pode triplicar caso se trate de um imóvel urbano que se encontre desocupado há mais de um ano ou de prédios em ruínas.

Os imóveis urbanos e os apartamentos consideram-se, em geral, desocupados caso o seu proprietário não tenha contratos de prestação de serviços públicos essenciais em vigor ou não exista consumo de água, eletricidade, gás e telecomunicações nesse imóvel por um período de um ano.

A propriedade de imóveis (excluindo os afetos a atividades comerciais, industriais e de serviços) é ainda tributada no âmbito do Imposto Adicional ao IMI (AIMI).

As pessoas singulares estão isentas de AIMI se a soma do valor patrimonial tributário de todos os seus imóveis não exceder 600.000 euros. Para apurar o valor tributável, isto é, o montante sobre o qual recai o imposto, é necessário somar o valor patrimonial tributário de todos os imóveis de que a pessoa seja titular. Acima do montante de 600.000 euros serão aplicadas as seguintes taxas:

- 0,7% sobre bens imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributários se situe entre 600.000 e 1.000.000 euros;
- 1% sobre bens imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributários se situe entre 1.000.000 e 2.000.000 euros; e
- 1,5% sobre bens imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributários se situe acima de 2.000.000 euros.

Para pessoas coletivas, a taxa de AIMI é inferior (0,4%) e não existe qualquer isenção.

Caso o imóvel seja utilizado como residência de acionista ou membro de órgão social, o AIMI será devido de acordo com as seguintes taxas:

- 0,7% sobre bens imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributários não exceda 1.000.000 euros
- 1% sobre bens imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributários se situe entre 1.000.000 e 2.000.000 euros; e
- 1,5% sobre bens imóveis cuja soma dos valores patrimoniais tributários se situe acima de 2.000.000 euros.

A taxa de AIMI será de 7,5% para pessoas coletivas residentes em Estado, território ou região com um regime fiscal claramente mais favorável.

7. CONCLUSÕES

Os aspetos principais a considerar quando se pretenda adquirir bens imóveis em Portugal são os seguintes:

1. **Razões para Investir em Portugal.** Portugal é hoje um importante destino para investidores internacionais e particulares com património elevado, que procuram oportunidades de investimento no setor imobiliário, nomeadamente em escritórios, comercial, residencial, agroindustrial e turismo. Portugal destaca-se de outros países europeus por ter um custo de vida mais acessível e uma elevada qualidade de vida. Além disso, oferece um ambiente seguro para investidores, ocupando o 7.º lugar a nível global e 5.º na Europa no *Global Peace Index*, bem como um sistema jurídico seguro enquanto Estado-Membro da União Europeia.
2. **Mercado Imobiliário.** Com volumes de investimento projetados em 2,5 mil milhões de euros em 2025, dominados pela região de Lisboa (54%), e oportunidades de crescimento nos mercados hoteleiro, retalho, escritórios, residencial e logístico, Portugal oferece oportunidades de investimento de valor significativo.
3. **Direitos Reais.** Os direitos sobre bens imóveis são classificados como direitos reais (oponíveis *erga omnes*, como o direito de propriedade, exigem escritura pública para a sua aquisição e transmissão e estão sujeitos a registo predial) ou direitos pessoas (oponíveis apenas entre as partes do contrato, como os arrendamentos, que em regra não carecem de registo e são celebrados por escrito). O registo predial, no qual podem obter-se informações sobre aquisição de imóveis e ónus e encargos, é de acesso público e vários atos podem ser praticados online.
4. **Arrendamento.** O regime do arrendamento em Portugal oferece uma flexibilidade semelhante à de outros países da OCDE, estando os contratos de arrendamento limitados a um prazo máximo de trinta anos. Contudo, a pressão sobre o mercado habitacional provoque distorções na oferta e na procura que limitam a contratação de arrendamento a longo prazo. As rendas são normalmente atualizadas de acordo com índice de preços no consumidor.
5. **Aquisição de Imóveis.** O processo de aquisição de imóveis em Portugal inicia-se em regra com a celebração de um contrato-promessa de compra e venda (embora não seja obrigatório) como forma de assegurar a realização da transação quando a entrega imediata do imóvel não é possível (por exemplo, a construção ainda não foi terminada ou o comprador necessita de obter financiamento bancário). A transmissão do imóvel é efetuada através escritura pública de compra e venda e

notário ou documento particular autenticado por advogado português, sendo que em qualquer dos casos há lugar ao pagamento prévio do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto do Selo. A aquisição deve ser imediatamente registada na Conservatória do Registo Predial de modo a garantir a sua eficácia perante terceiros.

6. **Formas de Aquisição.** Os investidores em imobiliário em Portugal podem realizar as aquisições direta ou, indiretamente, através de sociedades veículo (SPV), nacionais ou estrangeiras. As SPV portuguesas mais utilizadas são as sociedades comerciais - sociedades por quotas ou sociedades anónimas estas últimas, muitas vezes preferidas pela facilidade na transmissão de ações) - e os organismos de investimento imobiliário, como os Organismos de Investimento Alternativo (OIA), que podem assumir a forma de fundos ou sociedades, abertos ou fechados. Os OIA beneficiam de isenções fiscais sobre determinados rendimentos, embora as distribuições estejam sujeitas a tributação, devendo ainda cumprir requisitos específicos de capital e gestão.
7. **Aspetos Fiscais.** O investimento imobiliário é tributado através do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT, entre 0% e 7,5% para habitação, podendo atingir 10% no caso de entidades localizadas em paraísos fiscais), do Imposto do Selo 0,8% sobre o valor do imóvel) do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI, entre 0,3% e 0,8%, triplicado para imóveis devolutos) e do Adicional ao IMI (AIMI, até 1,5% para bens de elevado valor). Embora as transmissões imobiliárias estejam, em regra, isentas de IVA e os OIA beneficiem de isenções de IRC relativamente a rendimentos obtidos, as distribuições encontram-se sujeitas a tributação, impondo um planeamento fiscal cuidado para otimização de custos.

© 2025 MACEDO VITORINO

CONTRIBUTOS

Contribuíram para a elaboração deste estudo António Vitorino (Sócio, coordenador do projeto WHYPORTUGAL), Susana Vieira (Sócia, Direito Imobiliário) e André Dias (Sócio, Direito Fiscal).

AVISO IMPORTANTE

Este documento foi elaborado com o auxílio do [KeyTerms.ai](#), um software jurídico de IA multimodal que integra os seguintes modelos de linguagem (LLMs): Perplexity, Grok 3 e OpenAI. Todo o conteúdo gerado por IA foi verificado, revisto e reescrito por advogados.

As opiniões expressas neste estudo têm carácter geral e não devem ser consideradas como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias, deverá contactar um advogado. Se é cliente da MACEDO VITORINO, poderá entrar em contacto connosco através de e-mail endereçado a mv@macedovitorino.com.

SOBRE PORTUGAL

TERRITÓRIO, POPULAÇÃO E LÍNGUA

Portugal está situado na costa sudoeste da Europa, fazendo fronteira apenas com Espanha. Com um território de 92.152 km², Portugal possui a maior zona marítima da Europa. A sua plataforma continental confina com a plataforma americana.

Portugal tem uma história com mais de 800 anos, sendo que as suas fronteiras europeias estão definidas há mais de 500 anos.

O português é a sexta língua mais falada no mundo, sendo falado por cerca de 270 milhões de pessoas em Portugal, Brasil, Angola, Cabo Verde, Moçambique, Guiné-Bissau, São Tomé e Príncipe e Timor.

SISTEMA POLÍTICO

Portugal é uma república parlamentar. O poder legislativo é exercido por um parlamento nacional (Assembleia da República), com 230 deputados. Os deputados são eleitos por sufrágio universal para mandatos de quatro anos. O Governo depende do apoio do Parlamento, que tem o poder de o demitir. O Conselho de Ministros é liderado pelo Primeiro-Ministro, que detém o poder executivo.

O Presidente da República tem poderes limitados, mas pode influenciar as decisões do Parlamento e do Governo, e tem o poder de dissolver a Assembleia da República em circunstâncias excecionais.

RELAÇÕES INTERNACIONAIS

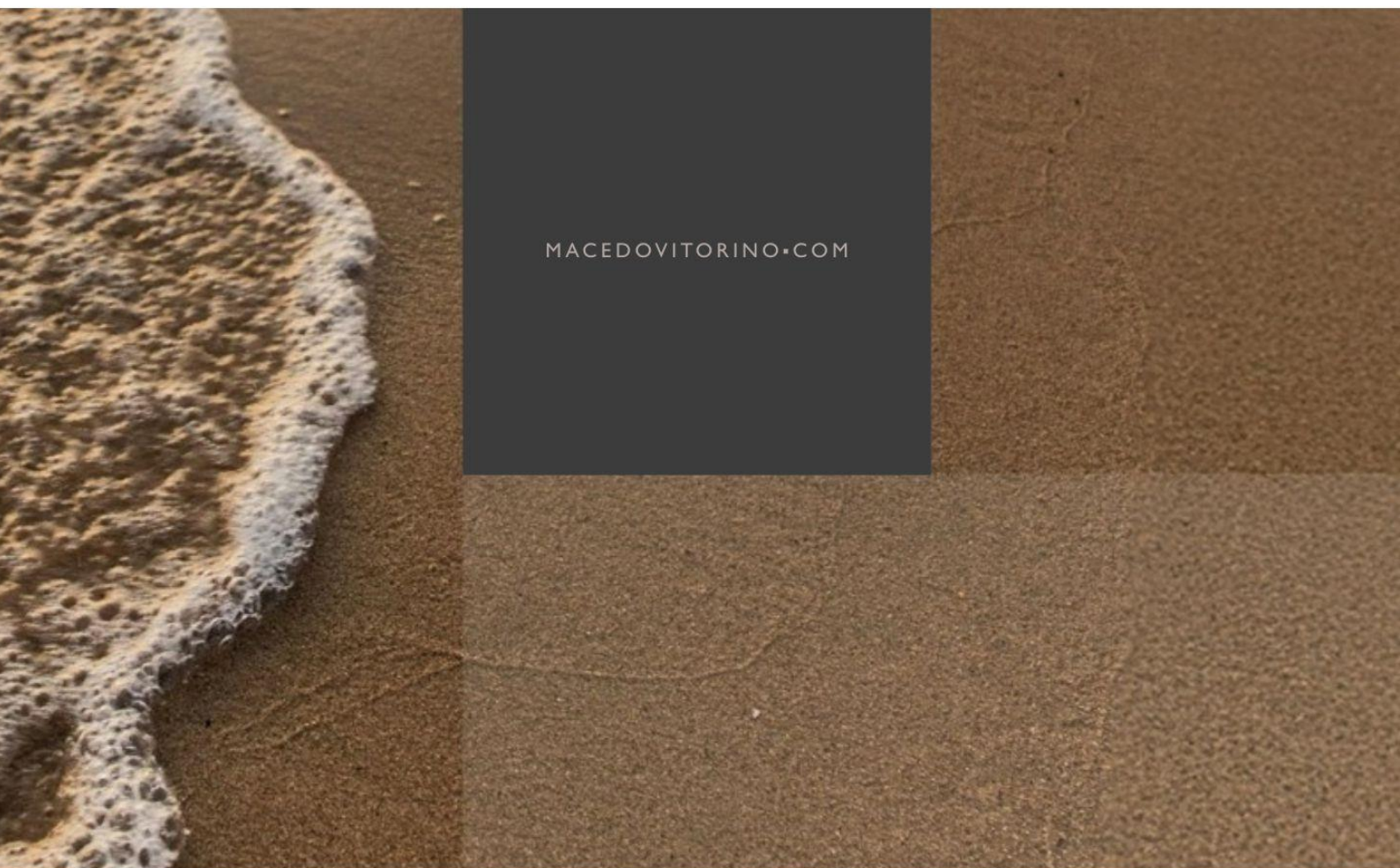
Portugal é membro da União Europeia desde 1986, membro fundador da Zona Euro e da Comunidade dos Países de Língua Portuguesa (CPLP), que agrupa todos os países lusófonos. É também membro da Organização das Nações Unidas (ONU), da NATO e da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE).

MOEDA E SISTEMA BANCÁRIO

Portugal é um dos membros fundadores do euro, a moeda utilizada em 20 países europeus. O euro é a segunda moeda mais transacionada do mundo, a seguir ao dólar americano.



M A C E D O • V I T O R I N O



M A C E D O V I T O R I N O • C O M