

Comprar em Portugal sendo estrangeiro

Um checklist prático — não um guia de portais imobiliários. Os portais mostram casas. Isto ajuda a comprar com clareza: NIF, processo, custos, documentos e armadilhas comuns.

O nosso ponto de vista: qualquer pessoa pode enviar links de portais (Idealista, Green Acres, James Edition, Rightmove, ImmobilienScout24, etc.). O que importa é ter alguém do seu lado na pesquisa, negociação, verificações e escritura. Se um imóvel estiver realmente à venda em Portugal, conseguimos normalmente avançar — diretamente ou em parceria / business share.

1. Estrangeiros podem comprar?

Na maioria dos casos, sim — compradores da UE e fora da UE podem adquirir imóveis residenciais em Portugal. Ser proprietário **não** concede automaticamente residência nem visto. Regras para terrenos agrícolas/protegidos podem diferir. Confirme sempre o seu caso com advogado/assessor fiscal.

Visão oficial (cidadãos UE): gov.pt — Compra e venda de imóveis em Portugal.

2. Antes de se apaixonar por um anúncio

- **NIF** (número de identificação fiscal) — necessário para comprar, celebrar a escritura e a maioria dos passos bancários.
- **Conta bancária em Portugal** — normalmente precisa dela para sinal, pagamento da escritura, crédito e o dia-a-dia da propriedade (utilities, condomínio, impostos).
- **Orçamento além do preço pedido** — planeie cerca de **6–10%+** para custos de compra (IMT, imposto de selo, notário/registo, honorários legais). O IMT exacto depende do preço, uso e localização.
- **Finalidade** — habitação própria permanente, segunda habitação ou investimento? Isto altera impostos e financiamento.
- **Financiamento** — crédito a não residentes é possível, mas mais exigente (muitas vezes com LTV mais baixo). Compare cedo.
- **Adequação da zona** — Lisboa / Cascais / Sintra vs. outras: primeiro o estilo de vida, depois a morada.

3. Como o acompanhamos (direto + com parceiros de confiança)

Núcleo — acompanhamos a compra consigo (buyer's agent, do seu lado): pesquisar e fazer shortlist das casas certas → marcar visitas → acompanhá-lo nas visitas → preparar e apresentar propostas → negociar preço e condições → redigir o contrato-promessa (**CPCV**) com apoio jurídico → fazer due diligence documental → preparar tudo para a **escritura** e estar consigo até à conclusão.

Encontrar a casa certa é só uma parte do caminho. Através do nosso **Buyer Client Service**, coordenamos também um percurso mais pessoal em torno da compra — diretamente onde o acompanhamos, e via parceiros independentes qualificados quando for preciso apoio especializado.

- **Relocation e estilo de vida** — adequação da zona, dia-a-dia, escolas, acessos e serviços.
- **Perspetiva de investimento** — localização, procura, uso e valor a médio/longo prazo.
- **Rede local de confiança** — apresentações a profissionais independentes de direito, fiscalidade, contabilidade, financiamento e relocation, quando útil.
- **Após a compra** — contactos práticos para mobiliário, arrumos, remodelação, interiores, manutenção e serviços locais.

4. O caminho da compra (checklist)

Os mesmos passos de que ouvirá falar no mercado — e que percorremos consigo de ponta a ponta:

- Definir must-haves, teto de orçamento e timeline (call de discovery).
- Fazer shortlist de imóveis (portais + off-market / rede de parceiros).
- Marcar e acompanhar visitas (presenciais ou remotas).
- Proposta → negociar → contrato-promessa (**CPCV**) com apoio jurídico.
- Due diligence: título, licenças, dívidas, condomínio, certificado energético, conformidade urbanística.
- Pagar IMT + imposto de selo conforme devido → assinar a **escritura** → registar a propriedade.

5. Documentos de que vai ouvir falar

- Caderneta predial
- Certidão permanente / extracto do registo predial
- Licença de utilização (quando aplicável)
- Certificado energético
- Ficha técnica da habitação (quando exigida)
- Declaração de não dívida de condomínio (apartamentos)
- **Escritura** — o acto público que transmite a propriedade

Padrão alinhado com a orientação pública portuguesa (gov.pt). O seu advogado confirma o que se aplica ao imóvel concreto.

6. Custos a orçamentar (ordem de grandeza)

- **IMT** — imposto progressivo sobre as transmissões (varia com o valor, continente vs. ilhas, habitação própria vs. secundária).
- **Imposto de selo (IS)** — tipicamente **0,8%** sobre o maior entre preço e valor tributável (mais selo de crédito, se houver financiamento).
- **Notário / registo / Casa Pronta** — honorários para formalizar e registar a escritura.
- **Apoio jurídico** — altamente recomendado para estrangeiros (due diligence + revisão contratual).
- **IMI** — imposto municipal anual sobre imóveis, depois de ser proprietário.

Escalões e isenções de IMT mudam — trate tabelas online só como orientação; confirme as taxas actuais no Portal das Finanças antes de se comprometer.

7. Armadilhas comuns (sobretudo para compradores internacionais)

- Tratar portais imobiliários como aconselhamento — anúncios são marketing, não uma análise de risco.
- Saltar a due diligence porque “na visita parecia bem”.
- Subestimar o cash total necessário na escritura.
- Assumir que comprar imóvel = residência / Golden Visa (as regras mudam; peça aconselhamento especializado).
- Comprar a zona errada para o seu estilo de vida real (deslocações, escolas, silêncio, comunidade).
- Não ter representação do lado do comprador — os outros podem ser remunerados para vender.

8. Use a shortlist dos portais de forma inteligente

Já tem casas guardadas nos portais (Idealista, Green Acres, James Edition, Rightmove, ImmobilienScout24, etc.)? Traga 3–8 links para uma call gratuita de 15–20 min. Ajudamos a identificar sinais de alerta, documentos em falta, realismo de preço e se a zona corresponde à vida que quer — e depois avançamos consigo nas opções certas (diretamente ou com parceiros).

Pronto para o próximo passo?

[Marcar uma call de relocation gratuita](#) · ou [Enviar a shortlist por WhatsApp](#)
marketing.cavalcanti.team/pt/buy-home-portugal-relocation
[+351 300 505 130](https://t.me/cavalcantiteam) · admin@cavalcantiteam.com · EN / PT / FR / ES

Aviso: Este checklist é informação geral apenas para orientação. Não constitui aconselhamento jurídico, fiscal nem de imigração. As regras de imóveis, impostos e residência mudam. Confirme as decisões com profissionais qualificados. As apresentações a parceiros são opcionais e independentes — a CRT não substitui o seu advogado, contabilista ou banco. Cavalcanti RealEstate Team® — buyer's agent, powered by eXp Portugal · AMI 18470.

Referências: gov.pt (cidadãos UE — compra/venda de imóveis); guias de portais imobiliários sobre comprar em Portugal sendo estrangeiro (processo e custos).