



**SAMPSON PROPERTY**  
REAL ESTATE AGENTS

# COMPRAR CASA EM PORTUGAL

SP  
SAMPSON PROPERTY – SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA  
Rua dos Pescadores 131 – Loja 1. 8400-512 Carvoeiro – Lagoa.

# Guia Completo

---

Na Sampson Property estamos comprometidos a fornecer aos nossos clientes toda a informação necessária antes de investirem em Portugal e estaremos aqui, disponíveis, para o ajudar a cada passo do percurso.

Criámos um guia informativo com todas as necessidades, processos, taxas, etc. Esperamos que a informação seja útil e se precisar de ser esclarecido sobre algum dos pontos não hesite em contactar-nos. Nós promovemos um serviço transparente desde o início da sua procura de casa.

## 1. Processo de compra

---

### Serviços legais

Após ter escolhido o imóvel certo e negociado o preço de compra com o seu agente deve escolher um advogado local para agir na defesa dos seus interesses. Os serviços que prestam incluem a análise de documentação, inscrição nas finanças (nº de contribuinte) e a construção de contratos. Aconselhamos que delegue no advogado o documento oficial que permita a sua representação para evitar atrasos no processo.

### Número de contribuinte

Para concluir qualquer transação em Portugal a obtenção do número de contribuinte é necessário. O advogado fará isso por si, iniciará o processo e como não residente apenas será responsável por taxas e pagamento de mais valias quando vender o imóvel.

### Troca de contratos

Depois do advogado analisar a documentação e confirmar que tudo se encontra legal fará a construção do contrato de promessa compra e venda (CPCV). Este é um contrato legalmente criado entre comprador e vendedor registando os detalhes de ambas as partes, do imóvel, plano de pagamentos e outros termos especificamente acordados entre as partes.

Após a assinatura do CPCV um depósito de 10% (este valor pode variar mediante acordo) sem reembolso será pago. Após este passo, de acordo com a legislação em vigor, se o vendedor não cumprir o contrato será responsabilizado pagando o dobro do depósito ao comprador. Se o comprador não cumprir com as suas obrigações perderá o depósito.

### Escritura do imóvel

A escritura será marcada numa data e hora acordada entre ambas as partes num notário e assinada pelo comprador e vendedor ou pelos representantes legais. Esta é a transferência oficial da propriedade do imóvel e a partir deste ponto a casa é sua, todas as chaves serão entregues e as contas de fornecimento de água, eletricidade, gás serão transferidas para o seu nome.

## 2. Custos de compra

---

### Serviços de advocacia

Os advogados cobram, geralmente, 1% do preço total da compra pelos seus serviços (normalmente existe um preço mínimo e máximo numa operação por isso vale a pena recolher alguns orçamentos).

### Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto de Selo

O imposto de selo é de 0.8%. O IMT é pago depende do preço de compra e é pago antes da operação finalizar (escritura) segundo a tabela abaixo:

---

Tabela I – Valores de IMT para a 1ª residência

Valor de transação do imóvel	%	Montante de imposto dedutível
Até € 92.407	0%	0€
De € 92.407 até € 126.403	2%	1.848,14€
De € 126.403 até € 172.348	5%	5.640,23€
De € 172.348 até € 287.213	7%	9.087,19€
De € 287.213 até € 574.323	8%	11.959,32€
Acima de € 574.323	6%	0€

---

Tabela II – Valores de IMT TAX para residência não permanente

Valor de transação do imóvel	%	Montante de imposto dedutível
Até € 92.407	1%	0€
De € 92.407 até € 126.403	2%	924,07€
De € 126.403 até € 172.348	5%	4.716,16€
De € 172.348 até € 287.213	7%	8.163,12€
De € 287.213 até € 550.836	8%	11.035,25€
Acima de € 550.836	6%	0€

Taxas de Notário e Registo normalmente não excedem os 1,000€

### Onde é que uma venda pode assumir custos diferenciados...

Estrutura empresarial (casa é detida por empresa ou numa offshore).

Ainda existem muitos imóveis em Portugal cujos proprietários são empresas e tendem a ser propriedades de valores mais altos.

Neste caso, o imóvel é detido pela empresa e será ativo único. Os compradores farão a aquisição das ações da empresa. O seu advogado procederá da mesma forma como se de um caso normal se tratasse, ao qual é adicionada uma pesquisa documental sobre a empresa verificando o estado da mesma.

Na conclusão do processo há uma transferência das ações após assinatura do acordo celebrado (não há a necessidade de recorrer aos serviços do notário).

Os custos duma compra de imóvel de empresa não incluem IMT, Imposto de selo, Taxas de Registo e do Notário. Terá que pagar os serviços dos advogados e o pagamento de um serviço de gestão/contabilidade para a transferência de propriedade entre 1,200€ e 1,800€.

Para ter informação em profundidade sobre o guia de compra incluindo todos os custos e taxas adicionais após compra de imóvel contacte-nos através do email [info@sampsonproperty.com](mailto:info@sampsonproperty.com).