

abril 2016

MERCADO RESIDENCIAL

DINÂMICA INIGUALÁVEL



PORTUGAL

PÁGINA Nº

05

CARTÃO DE VISITA

Portugal está situado no extremo Sudoeste do continente Europeu e conta atualmente com cerca de 10,5 milhões de habitantes.

PÁGINA Nº

07

FATORES DIFERENCIADORES

Segurança e qualidade de vida são alguns dos fatores que tornam Portugal um paraíso único na Europa.

PÁGINA Nº

09

O DESTINO NA EUROPA

Portugal concorre atualmente com os principais destinos de turismo Europeu. Os números e distinções não deixam margem para dúvida.

PÁGINA Nº

11

INCENTIVOS AO INVESTIMENTO

Programas como o *Golden Visa* ou os benefícios fiscais para o Residente Não Habitual tiveram um papel fundamental na recuperação do setor residencial.

RESIDENCIAL

PÁGINA Nº

13

OPINIÃO

Patrícia Barão e Rui Pereira da Silva.

PÁGINA Nº

17

VISTA PANORÂMICA

O mercado residencial renasce forte e muito diferente do que era há uns anos atrás.

PÁGINA Nº

19

EM NÚMEROS

Todos os indicadores revelam a dinâmica e a boa *performance* do setor.

PÁGINA Nº

21

LISBOA BAIRRO A BAIRRO

Explore e conheça os principais e mais dinâmicos bairros de Lisboa.

LEGAL E FISCAL

PÁGINA Nº

35

ADQUIRIR E DETER CASA EM PORTUGAL



NOTA DE ABERTURA PORQUÊ PORTUGAL?

É com um entusiasmo redobrado que lançamos a primeira edição desta nossa publicação inteiramente dedicada ao mercado residencial. Em primeiro lugar porque é o primeiro grande trabalho de *research* que publicamos neste segmento e, em segundo lugar, porque o momento para o fazer não poderia ser melhor, após a união da JLL com a Cobertura.

Esta união significa um reforço da nossa posição enquanto única consultora *one stop shop* para investidores nacionais e internacionais e é a eles que dedicamos esta publicação, proporcionando dados sobre o mercado, tendências e projeções. O momento é também o ideal porque o mercado residencial se encontra no seu expoente máximo, tendo a reabilitação urbana como um dos seus grandes impulsionadores. Com as alterações à lei do arrendamento, os milhares de edifícios degradados das nossas cidades, passaram a ser intervencionáveis. E assim temos hoje promotores de todos os cantos do mundo a reconstruírem os centros históricos e a alterarem a bom ritmo as paisagens urbanísticas de Lisboa e do Porto.

Trocam-se prédios em ruínas por projetos de qualidade. E altera-se, assim, por completo a vivência das cidades que ganham uma dinâmica imparável, uma energia que atrai gente e que atrai comércio. São ruas renascidas, com prédios habitados, por Portugueses e também por muitos estrangeiros de tantas origens diferentes que todos



MANAGING DIRECTOR
PEDRO LANCASTRE

O mercado residencial encontra-se no seu expoente máximo, tendo a reabilitação urbana como um dos seus grandes impulsionadores.

os dias vão comprando casa em Portugal. Só pela JLL/Cobertura passaram 24 nacionalidades distintas em 2015, do Brasil à China, passando pelo Iraque, Paquistão e Vietname.

Portugal está na moda. E merece estar. Aos olhos da comunidade de investidores internacionais teve uma conduta exemplar, exibe transparência e credibilidade e tem o que outros países nem sempre têm tanto, ou seja, um *cocktail* de coisas positivas: segurança, clima, gastronomia, beleza e simpatia que atrai pessoas e investimento. O que nos dá esperança é que as coisas boas não saem de moda. Só saem se o deixarem de ser. Mantendo a sensatez de quem nos governa, a par da estabilidade fiscal, não haverá razões para duvidar que Portugal dará continuidade ao fantástico caminho que está a percorrer e que a dinâmica do mercado residencial irá manter-se durante os próximos anos, renovando as nossas cidades.

PORTUGAL

CARTÃO DE VISITA

Portugal, um país a Sudoeste da Europa, banhado em toda a sua costa Sul e Oeste pelo Oceano Atlântico. Estende-se ao longo de 92.000 km² e é considerado um dos países com o clima mais ameno do mundo, tendo em média 276 dias de sol por ano. Portugal conta com cerca de 10,5 milhões de habitantes, dos quais 55% se encontram em idade ativa, numa faixa etária entre os 25 e os 64 anos. A população concentra-se principalmente no litoral e nas Áreas Metropolitanas das principais cidades – Lisboa e Porto, cuja população é de 2,8 milhões e de 1,8 milhões de habitantes, respetivamente. O Índice de Desenvolvimento Humano, que compara os principais indicadores de desenvolvimento do país a nível mundial, é de 85%, o que é considerado muito elevado.

Contexto Económico/Político

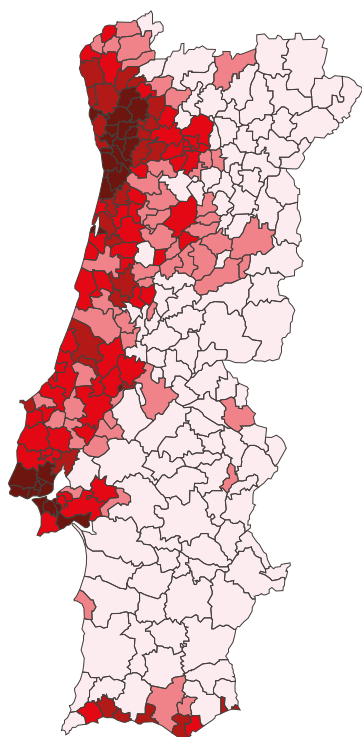
Portugal atravessou recentemente um período de crise económica, que perdurou entre 2011 e 2013. Durante este período, para além do impacto negativo nos principais indicadores económicos gerais, a falta de financiamento bancário teve um impacto desmedido no setor imobiliário e no mercado residencial em particular. No entanto, desde o final de 2013 que este cenário tem vindo a inverter-se, como resultado do programa de austeridade que permitiu que a dívida de Portugal reduzisse significativamente. O crescimento do PIB passa de negativo em 2013 para os 0,9% em 2014, perspetivando-se que o seu crescimento atinja os 1,8% em 2017.

Do mesmo modo, a taxa de desemprego tem registado decréscimos significativos, estimando-se que se fixe nos 13,6% em 2015. Apesar de Portugal ser um país predominantemente importador, as exportações têm registado um aumento significativo, destacando-se como produtos exportados a cortiça, o vinho, o calçado ou os têxteis. Em termos políticos, Portugal vive num regime democrático. A população é caracterizada por uma ideologia política de centro, refletindo-se num contexto político estável.

Posição Global

Portugal é membro de diversas comunidades e tratados globais e europeus, sendo também uma das nações mais globalizadas e pacíficas do mundo. Integra a Organização das Nações Unidas (ONU), a União Europeia (incluindo Zona Euro e Espaço Schengen), a Organização do Tratado do Atlântico Norte (NATO), a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) e a Comunidade dos Países de Língua Portuguesa (CPLP). A CPLP inclui uma população total de 273 milhões, 3,7% da população mundial, o que torna a língua portuguesa como a 5ª mais falada no mundo (por nativos).

A língua portuguesa é a 5ª
mais falada no mundo.



DENSIDADE POPULACIONAL (hab/km²)

- Hab/km² ≤ 50
- 50 < Hab/km² ≤ 500
- 100 < Hab/km² ≤ 200
- 200 < Hab/km² ≤ 500
- Hab/km² ≥ 500

POPULAÇÃO

10,5 MILHÕES

DE HABITANTES
CENSUS 2011

DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE



LÍNGUA OFICIAL

273.000.000

PESSOAS
NO MUNDO INTEIRO
QUE FALAM PORTUGUÊS



9 PAÍSES

PORTUGAL, BRASIL,
CABO VERDE, GUINÉ-BISSAU,
SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE, GUINÉ EQUATORIAL,
ANGOLA, MOÇAMBIQUE E TIMOR LESTE

CLIMA



276 DIAS DE SOL
POR ANO

MOEDA



EURO

TERRITÓRIO

943 km

DE COSTA

PORTUGAL

FATORES DIFERENCIADORES

Portugal tem sido destacado pelo nível de qualidade de vida que proporciona aos seus habitantes. Segurança, desenvolvimento, saúde e educação aliados a geografia única (clima, diversidade cultural, natural e urbana), são os principais fatores que tornam Portugal um paraíso único na Europa.

Qualidade de Vida

Portugal consta nos *rankings* de melhor qualidade de vida. O *InterNations Survey* posicionou o país em 5.º lugar no seu *ranking* mundial de qualidade de vida em 2015, destacando-o nos campos de segurança, bem-estar, felicidade pessoal e, na área da saúde. Lisboa está incluída no *Top 5* mundial da *BBC Travel* como uma das cidades onde se pode viver melhor com menos dinheiro.

Saúde

Portugal encontra-se em 12.º lugar no *ranking* da Organização Mundial de Saúde, à frente de países como o Reino Unido e a Alemanha. De facto, Portugal possui diversas infra-estruturas de qualidade, tanto públicas como privadas, sendo que o Sistema Nacional de Saúde é acessível a todos os cidadãos. Lisboa concentra cerca de 1/3 dos médicos existentes em Portugal, bem como 1/3 dos centros de pesquisa e de desenvolvimento do país.

Educação

Portugal destaca-se também pela qualidade na Educação. Existem diversas escolas públicas e privadas de qualidade em Portugal, sendo que as privadas são principalmente frequentadas pela elite, tendo, de modo geral, melhor reputação que as escolas públicas. Existem também diversas escolas internacionais com muito boa reputação em Portugal, principalmente em Lisboa, Cascais e no Porto. Relativamente ao Ensino Superior, várias universidades portuguesas estão presentes nos *rankings* internacionais. As *Business Schools* da Universidade Católica e da Universidade Nova de Lisboa, encontram-se bem classificadas no principal *ranking* internacional elaborado pelo *Financial Times*. Também a Universidade de Lisboa e a Universidade do Porto se destacam, estando presentes no *Top 500* do *Shanghai Academic Ranking of World Universities*, bem como no *Top 200* em Engenharia. Face ao bom desempenho e credibilidade das instituições de ensino em Portugal, juntamente com a qualidade

de vida que proporciona, o número de estudantes estrangeiros tem aumentado, registando um crescimento de 74% nos últimos 5 anos, facto que tem tornado as universidades Portuguesas cada vez mais internacionais.

Competência Técnica

Portugal é também destacado pelo *World Economic Forum* como o 36.º país mais competitivo do mundo no *Competitiveness Ranking* 2014-2015, destacando-se pela sua excelência em saúde e educação, infra-estruturas, aptidão tecnológica e formação e ensino superior.

36º

país mais competitivo do mundo no
Competitiveness Ranking 2014-2015

O *InterNations Survey*
posicionou Portugal em
5º lugar no seu *ranking*
mundial de qualidade de
vida em 2015.

QUALIDADE DE VIDA

LISBOA

5ª CIDADE

ONDE SE PODE VIVER
MELHOR POR MENOS
DINHEIRO

BBC TRAVEL

SAÚDE

PORTUGAL

12º PAÍS
COM O MELHOR SISTEMA
DE SAÚDEORGANIZAÇÃO MUNDIAL
DE SAÚDE 2015

EDUCAÇÃO

26º EUROPEAN
BUSINESS
SCHOOL
UNIVERSIDADE CATÓLICAFINANCIAL TIMES
EUROPEAN RANKING 2015

LISBOA

6ª CIDADE

NO MUNDO COM
O MELHOR CLIMA

WEATHERWISE MAGAZINE

SEGURANÇA

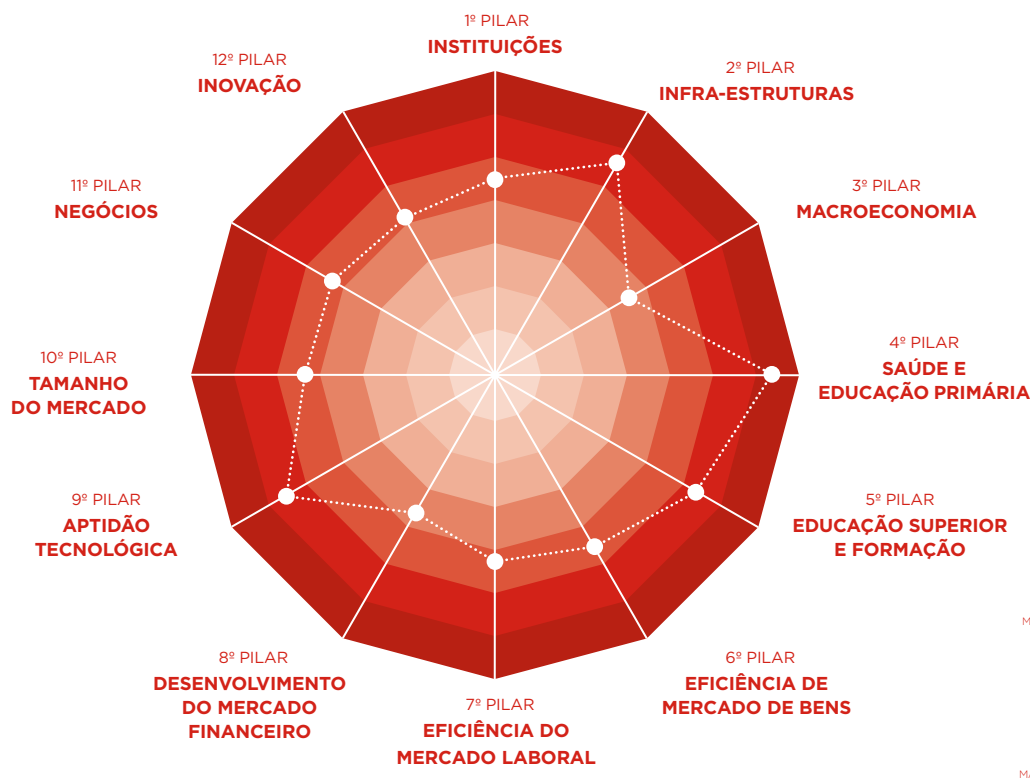
PORTUGAL

11º PAÍS
MAIS PACÍFICO
DO MUNDO

GLOBAL PEACE INDEX 2015

28º EUROPEAN
BUSINESS
SCHOOL
UNIVERSIDADE NOVA
DE LISBOAFINANCIAL TIMES
EUROPEAN RANKING 2015

COMPETITIVIDADE



Fonte: World Economic Forum

PORTUGAL

O DESTINO NA EUROPA

Portugal é atualmente alvo de diversas distinções, estando cada vez mais popular. Para além da diversidade cultural e de uma beleza ímpar, Portugal conta com fatores de distinção como a segurança, o clima ameno, a gastronomia ou a hospitalidade dos portugueses, que lhe conferem um enorme potencial turístico.

Lisboa está no *top* das preferências do turismo global sendo fácil adivinhar os motivos da sua popularidade e o que a torna tão especial: história, tradição, contemporaneidade, beleza, praias, clima, gastronomia e charme, fazem da capital portuguesa um destino único na Europa a preços bastante competitivos.

O crescimento no mercado turístico, através da procura por apartamentos turísticos, tem tido um impacto muito positivo no mercado residencial.

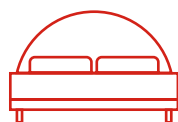


5,3 MILHÕES

hóspedes na região de Lisboa em 2015

↑ **6,4%**
2014 > 2015

De acordo com um inquérito realizado pelo Turismo de Lisboa em 2014, mais de 60% dos turistas inquiridos afirmaram que a viagem superou as suas expectativas e incluem Lisboa no *Top 5* das suas recomendações de destinos a visitar. Esta satisfação é reforçada pelas diversas distinções internacionais e destaques que a cidade tem recebido ultimamente. Os indicadores falam por si e todos, sem exceção, têm evoluído positivamente. Além do crescimento de quase 7% nas dormidas na região de Lisboa em 2015 e mais de 10% no número de passageiros do Aeroporto de Lisboa, também os indicadores operacionais demonstram melhorias significativas. A taxa de ocupação dos hotéis na cidade de Lisboa cresceu 3,4%, fixando-se nos 75,3% em 2015, e o *RevPar*, situou-se nos 63€ no mesmo ano, representando uma melhoria de 11% na *performance* do setor hoteleiro.



12,3 MILHÕES

dormidas na região de Lisboa em 2015

↑ **6,7%**
2014 > 2015

1º

posição que ocupa Lisboa no *ranking* melhor destino de *Short-Break* (Travel Media Awards 2015)

2º

posição que ocupa Lisboa no *ranking* de melhor destino europeu (Best European Destination 2015)

15º

posição que ocupa uma praia portuguesa (Praia da Fábrica no Algarve) – no *ranking* da melhor praia do Mundo (Condé Nast Traveller 2015)



10 MILHÕES

passageiros do aeroporto de Lisboa em 2015

↑ **10,7%**
2014 > 2015



PORTUGAL

INCENTIVOS

AO INVESTIMENTO

Estão atualmente em vigor dois programas de incentivo ao investimento estrangeiro que têm tido um papel fundamental na recuperação do mercado residencial em Portugal: o programa dos *Golden Visa* e os Benefícios Fiscais para Residentes Não Habituais. A par destes programas, os incentivos à Reabilitação Urbana e as alterações efetuadas na Lei do Arrendamento Urbano em 2012 foram também cruciais para a forte dinâmica a que assistimos nos dias de hoje, especialmente nas cidades de Lisboa e Porto.

Autorização de Residência para Atividade de Investimento (*Golden Visa*)

Programa lançado no final de 2012 em Portugal, que se baseia numa legislação com objetivos claros, de fácil compreensão e de implementação simples. O que tem sido determinante para o seu sucesso. Através do investimento em Portugal, este programa permite que cidadãos não-europeus e respetivos agregados familiares, possam obter autorização de residência por um período de cinco anos, permitindo que estes circulem livremente pelos países da zona *Schengen*.

Entre as cinco operações de investimento previstas na lei, duas incidem na aquisição de bens imobiliários e têm sido as mais representativas na atribuição destas autorizações, nomeadamente: a aquisição de ativos imobiliários num valor igual ou superior a 500 mil euros e o investimento de um mínimo de 350 mil euros na aquisição e reabilitação de edifícios construídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana.

90%

do valor investido para obtenção de *Golden Visa* é através de ativos imobiliários

Benefícios Fiscais para Residentes Não Habituais (RNH)

Regime fiscal mais favorável para cidadãos que decidam fixar a sua residência fiscal em Portugal e que não tenham auferido rendimentos em Portugal nos últimos 5 anos. A competitividade do regime português, face a regimes semelhantes de outros países, tem resultado em investimentos relevantes no setor imobiliário nacional. Os benefícios resultantes do “RNH” vão desde uma isenção total até à aplicação de uma taxa única de 20% sobre os rendimentos. O regime não tem custos associados, exigindo apenas que o cidadão permaneça mais de 183 dias em território português, ou que, independentemente, do tempo que passe em território português, detenha em Portugal habitação própria e permanente a 31 de dezembro do ano fiscal em causa.

Lei do Arrendamento

Para que os valores no mercado de arrendamento sejam normalizados, entraram em vigor importantes alterações à Lei do Arrendamento no final de 2012. Esta lei permite que, em 7 anos (5+2) as rendas fiquem livres de condicionalismos, atingindo valores de mercado. A exceção continua a verificar-se para inquilinos com idade superior a 65 anos ou com grau de invalidez superior a 60%, mas mesmo estes, verão as suas rendas serem atualizadas para valores muito próximos de valores de mercado - 1/15 do Valor Patrimonial Tributário. Esta lei, juntamente com um procedimento especial de despejo, que permite de forma célere a cessação do arrendamento no caso de incumprimento por parte do arrendatário, já começou a surtir resultados.

Incentivos Fiscais para a Reabilitação

Regime temporário aplicado à reabilitação de ativos imobiliários que termina a 7 de abril de 2021. As operações urbanísticas abrangidas por esta lei, ficam sujeitas a um procedimento de licenciamento simplificado

e dispensadas de cumprir com algumas disposições técnicas previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica. Este regime aplica-se a ativos afetos total ou predominantemente ao uso residencial e com mais de 30 anos ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana predefinidas. Os principais benefícios fiscais para investidores privados incluem a isenção de IMT, a isenção de IMI por um determinado período e a redução da taxa de IVA sobre os custos de reabilitação, para 6%.

Diversos cidadãos estrangeiros, principalmente Franceses, têm comprado casa em Portugal, atraídos não só pelas vantagens do Estatuto de Residente Fiscal Não Habitual como também pela qualidade de vida que Portugal oferece.



RESIDENCIAL

UM MERCADO CADA VEZ MAIS DIFERENCIADO

Desde 2013 que Portugal tem vindo a recuperar a confiança dos investidores internacionais e nacionais. Com os programas de incentivo e atração de investimento na sua velocidade cruzado – falamos dos *Golden Visa* e do regime fiscal dos Residentes Não Habituais – Portugal tornou-se num dos destinos de investimento imobiliário mais atrativos da Europa. Em simultâneo, o turismo tem vindo a crescer e Lisboa passou a ser uma das capitais europeias mais destacadas.

Estes dois fatores impulsionaram e revitalizaram o mercado imobiliário e obrigaram os promotores a apostar em conceitos até aí pouco desenvolvidos. A forte procura compeliu os promotores a desenvolverem projetos desenhados para o investimento imobiliário puro, passando a ser comuns os apartamentos turísticos e o conceito de Hotel Apartamentos, todos com rentabilidades garantidas e posicionados para o arrendamento de curta duração. Outra das tendências passou a ser o cuidado na escolha dos *layouts* e acabamentos nos projetos de reabilitação, tendo em conta as necessidades e preferências dos novos mercados. A preocupação com a traça dos edifícios, os acabamentos interiores, a oferta de espaços exteriores generosos, os pés direitos, as cozinhas abertas para as salas e a criação de um maior número de suítes nos apartamentos passaram a ser fatores relevantes. Não se chegou ainda ao ponto de se fazerem projetos totalmente *tailor-made* para diferentes nacionalidades, mas definitivamente os projetos residenciais passaram a incorporar características pouco comuns dos de há apenas 5 anos atrás. Para os próximos anos, os promotores terão de responder a estas novas exigências dos mercados externos,



HEAD OF RESIDENTIAL
PATRÍCIA BARÃO

Prevê-se novamente um ano de grande atividade e consolidação do mercado residencial, como o motor da atividade imobiliária em Portugal.

considerando os diferentes mercados-alvo e afinando o *mix* das tipologias de acordo com os objetivos dos diferentes compradores: investimento puro, segunda habitação (para compradores estrangeiros e portugueses) e habitação própria e permanente.

Surgirão também novos conceitos, como residências de estudantes e seniores, condomínios fechados com serviços diferenciadores, que incentivam uma vivência virada para os espaços interiores dos projetos.

Os investidores estrangeiros continuam a acreditar no mercado imobiliário nacional, principalmente nas regiões de Lisboa e Porto, o que permite um *pipeline* muito interessante de projetos residenciais a serem lançados já em 2016, sendo que os empreendimentos lançados em anos anteriores já se encontram numa fase muito próxima da conclusão total de vendas.

Em termos de valorização das zonas residenciais em Lisboa, os preços nas zonas *prime* (Av. Liberdade e Chiado) chegam a atingir valores na ordem dos 10.000 €/m², ainda assim abaixo do que se encontra na grande maioria das capitais europeias.

Prevê-se novamente um ano de grande atividade e consolidação do mercado residencial, como o motor da atividade imobiliária em Portugal.





RESIDENCIAL

LISBOA EM LINHA COM AS PRINCIPAIS CAPITAIS EUROPEIAS

Ao longo dos últimos três anos, Portugal tornou-se num dos destinos de investimento imobiliário mais atrativos da Europa. Esta revitalização surgiu principalmente através do investimento estrangeiro, impulsionado pela conjugação dos seguintes fatores:

- 1) Alterações à legislação do arrendamento, facilitando a desocupação dos edifícios com rendas desajustadas do mercado;
- 2) Lançamento de programas de incentivo e de captação de investimento estrangeiro, tais como os Benefícios Fiscais para Residentes Não Habituais e os *Golden Visa*;
- 3) Turbulência política em determinados países, nomeadamente do norte de África, fazendo com que diversos europeus procurem outros destinos mais seguros para as suas férias;
- 4) Díficil situação económica e política de diversos países, como o Brasil, fazendo com que os investidores procurem diversificar a localização dos seus ativos;
- 5) Flexibilização das leis de licenciamento de construção, permitindo uma maior celeridade na colocação de projetos imobiliários no mercado;
- 6) Elevado *stock* de edifícios com necessidade de reabilitação e respetiva implementação de incentivos fiscais para a Reabilitação Urbana;
- 7) Maior liquidez por parte dos investidores;
- 8) Decréscimo das taxas de juro, fazendo com que o retorno no imobiliário seja mais atrativo;
- 9) Indefinição dos mercados financeiros, privilegiando o investimento imobiliário que é tradicionalmente mais seguro.
- 10) Reconhecimento de Portugal como um dos melhores países para viver, com especial destaque na segurança, clima,



HEAD OF RESIDENTIAL
RUI PEREIRA DA SILVA

diversidade cultural e natural e reduzido custo de vida.

A atratividade do imobiliário trouxe, assim, novos *players* para o mercado doméstico, pelo que assistimos hoje em dia a uma maior variedade das origens, quer dos promotores, quer dos compradores finais, face ao período pré-crise.

A crescente procura pelas zonas históricas e centrais tem provocado uma grande pressão sobre os preços. Os novos empreendimentos que vão surgindo posicionam-se numa gama alta, procurando captar esta importante franja de mercado e também os compradores nacionais mais ativos, que também são maioritariamente deste segmento. Muitos destes empreendimentos, destinam-se a alojamento de curta/média duração e também neste mercado se posicionam

num segmento alto, alinhando Lisboa com as grandes capitais europeias, onde o centro é naturalmente mais caro. A reabilitação em zonas históricas da capital iniciou-se na Baixa, expandindo para outros bairros típicos, tais como Santos, Cais do Sodré, Alfama e Madragoa. A expansão da área de intervenção mantém-se, abrangendo cada vez mais zonas do centro de Lisboa. Com a redução do *stock* de edifícios interessantes para reabilitação, assistiremos no futuro, ao surgimento de projetos de raiz de maior dimensão, mas acreditamos que se mantenham direcionados ao segmento *prime* de mercado. Principalmente nas zonas ribeirinhas, como Alcântara, 24 de Julho e nas proximidades do Parque das Nações, onde se encontram alguns projetos que estavam na gaveta à espera de melhores dias e que deverão finalmente ser concluídos. A inacessibilidade da maioria dos portugueses para comprar nestas zonas centrais, fará com que a procura aumente na periferia e arredores de Lisboa viabilizando novas construções. Prevê-se, assim, que 2016 seja de novo um ano de grande atividade e consolidação do mercado residencial impulsionada não só pelo investimento estrangeiro mas também por investidores nacionais.

RESIDENCIAL

VISTA PANORÂMICA

O mercado habitacional português é tradicionalmente caracterizado pela compra de casa. A facilidade na obtenção de crédito, conjugada com uma lei de arrendamento muito prejudicial para os proprietários, levou a que, durante muitos anos, o acesso à habitação se fizesse por via da aquisição.

O mercado residencial português teve, assim, um “boom” nos anos 90 e no início de 2000, com uma construção massificada principalmente nas zonas periféricas das grandes cidades. A crise dos últimos anos veio alterar estas premissas, tornando o financiamento caro e pouco acessível à maioria dos portugueses, o que levou a uma redução muito significativa da atividade do mercado.

No entanto, no final de 2013 e ao longo de 2014, começou a ser visível uma recuperação deste setor, em particular nas cidades de Lisboa e Porto.

Os regimes legais e fiscais de incentivo ao investimento estrangeiro, como o *Golden Visa* e o Regime Fiscal do Estatuto de Residente Não Habitual, foram dinamizados como tentativa

de combater as dificuldades causadas pela crise, tendo-se revelado um sucesso, e um contributo fundamental para a recuperação do setor.

Também o forte crescimento do turismo e a nova tendência dos apartamentos turísticos tiveram um grande impacto neste mercado. Muitos turistas mudaram os seus hábitos e começaram a preferir estadias mais autênticas e económicas no centro histórico da cidade. Este tipo de procura é correspondido pelos apartamentos turísticos, pelo que assistimos atualmente à reabilitação de uma série de edifícios direcionados especialmente para este uso.

Face a esta nova onda de procura, principalmente externa, e ao regresso em força da compra de casa

em planta, diversos imóveis estão a ser reabilitados ou desenvolvidos respondendo a novas tendências, até então pouco exploradas no mercado nacional. Falamos, por exemplo, de uma maior procura por unidades com suites, da crescente relevância das áreas exteriores e da qualidade crescente dos acabamentos. Todos estes fatores deverão ter predominâncias diferentes, tornando-se muito importante que os promotores definam, à partida, para que mercados os seus projetos se direcionam: mercado nacional ou internacional, para investimento ou uso próprio, para segunda habitação ou residência permanente.

COMPRAR CASA NAS PRINCIPAIS CIDADES EUROPEIAS

Quanto m² consegue comprar com 1 milhão de euros



Fonte: Global Property Guide

Investidores e promotores têm comprado edifícios nos centros históricos de Lisboa e Porto para reabilitação. A reconversão em apartamentos turísticos permite muitas vezes rentabilidades mais elevadas do que o uso meramente residencial.



RESIDENCIAL EM NÚMEROS

Durante o período de crise a venda de casas decresceu significativamente. Segundo os dados do INE, antes de 2011, o número de vendas de habitação em Portugal situava-se numa média trimestral de cerca de 30.000 unidades, tendo decrescido para uma média de cerca de 20.000 unidades entre 2011 e 2013.

No final de 2013 assistiu-se a uma inversão da tendência decrescente, momento em que os programas de incentivo ao investimento estrangeiro começaram a surtir efeito. Em 2015, o mercado recuperou efetivamente, registando uma média trimestral de cerca de 26.000 unidades nos primeiros três trimestres do ano, o que representou um aumento de 32% face ao ano anterior. O mercado residencial iniciou a sua recuperação com a procura estrangeira, mas o mercado nacional tem também um papel essencial neste setor. Apesar de nos últimos anos os portugueses terem comprado casa com maior recurso a capitais próprios, o acesso ao crédito à habitação está a regressar gradualmente. De acordo com dados do Banco de Portugal, o volume médio mensal de crédito concedido pelos bancos, no período pré-crise (2004 – 2008) era de cerca de 1.500 M€ por mês. Em 2009 este volume reduziu significativamente, mas é em 2012, após a entrada da Troika em Portugal, que se atinge o volume mais baixo, de apenas 161 M€ mensais. Em 2015, começou a assistir-se a uma evolução positiva, tendo sido concedidos 334 M€ de crédito à habitação por mês, o que representa um aumento

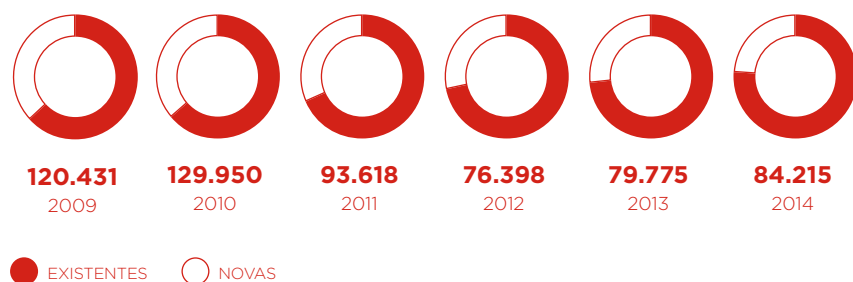
de 73% face ao ano de 2014. A saída do programa de ajustamento financeiro imposto pela União Europeia, em 2014, foi muito importante, mas o programa QE “Quantitative Easing” implementado pelo Banco Central Europeu, no início de 2015, teve um papel determinante na progressiva abertura dos bancos ao crédito, que se verifica desde então. De facto, as condições do crédito bancário são mais vantajosas. Desde fevereiro de 2014 a taxa média de juro de empréstimos à habitação tem vindo a descer, atingindo em novembro de 2015 uma taxa de 2,1%, segundo o Banco de Portugal. Desde o final de 2014, os ativos em Lisboa têm sido os mais procurados relativamente a outras regiões, pelo que os preços refletem esta dinâmica e têm aumentado significativamente. De acordo com o SIR (Sistema de Informação Residencial) os valores médios pedidos na cidade de Lisboa subiram mais de 25% desde o mínimo atingido no início de 2013. Numa análise dos valores mais elevados do mercado, a média de Lisboa registada pela mesma entidade situa-se acima dos 4.500 €/m², mais 18% que há três anos atrás. Se nos focarmos na “nova” Avenida da Liberdade,

dos projetos que surgiram nos últimos 2-3 anos, a JLL registou um valor médio de venda acima dos 7.000 €/m², o que evidencia a clara dinâmica a que a cidade está a assistir.

Nas principais zonas de Lisboa caracterizadas pela JLL, onde podemos encontrar edifícios destinados a um segmento médio/ alto e alto de mercado, os valores *prime* podem variar entre os 3.500 e 9.000 €/m².

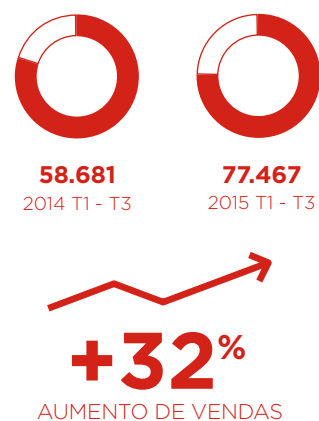
A velocidade das vendas também acelerou nos últimos tempos. De acordo com o SIR95, uma casa de segmento elevado de mercado situada em Lisboa demora atualmente em média 9,7 meses a ser comercializada, enquanto que há dois anos esta média era de 14,1 meses. Se analisarmos a amostra de projetos da Avenida da Liberdade referida anteriormente, dos cerca de 250 apartamentos que surgiram em comercialização nos últimos 2,5 anos (sendo que a maioria da oferta apenas surgiu durante o ano de 2015), apenas 20% estavam disponíveis no início do ano de 2016, tendo sido, a esmagadora maioria, vendida “em planta”, situação que tinha deixado de se verificar durante o tempo de crise.

NÚMERO HABITAÇÕES VENDIDAS EM PORTUGAL

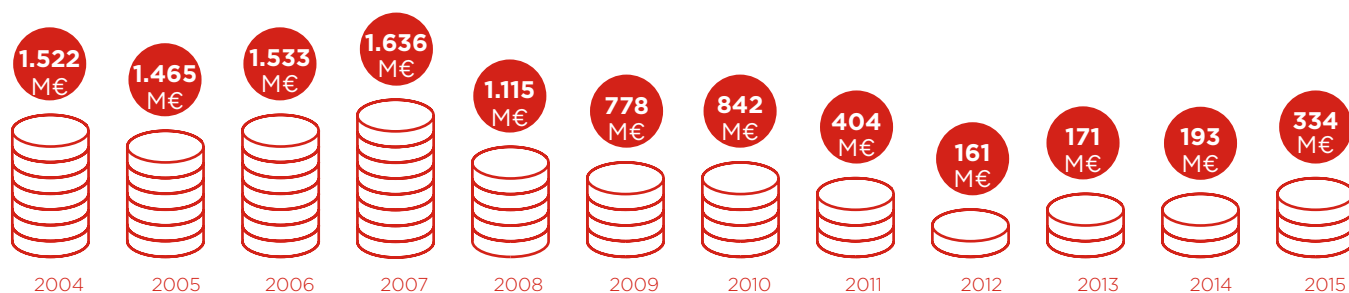


Fonte: INE

2014 VS. 2015



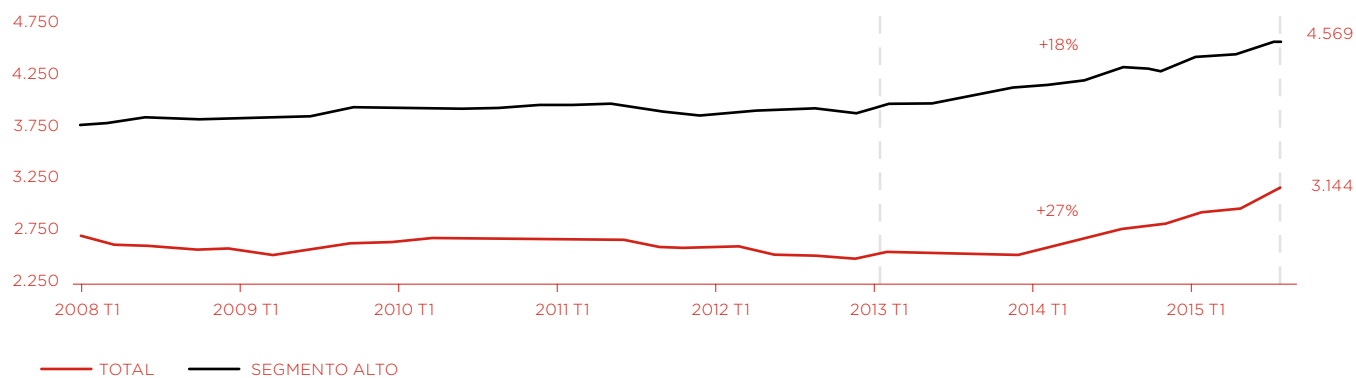
EVOLUÇÃO DO MONTANTE MÉDIO MENSAL DE CRÉDITO À HABITAÇÃO CONCEDIDO EM PORTUGAL



Fonte: INE

EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO PEDIDO EM LISBOA

(€/m²)



Fonte: SIR e SIR 95

RESIDENCIAL

LISBOA BAIRRO A BAIRRO

Localização, localização, localização!

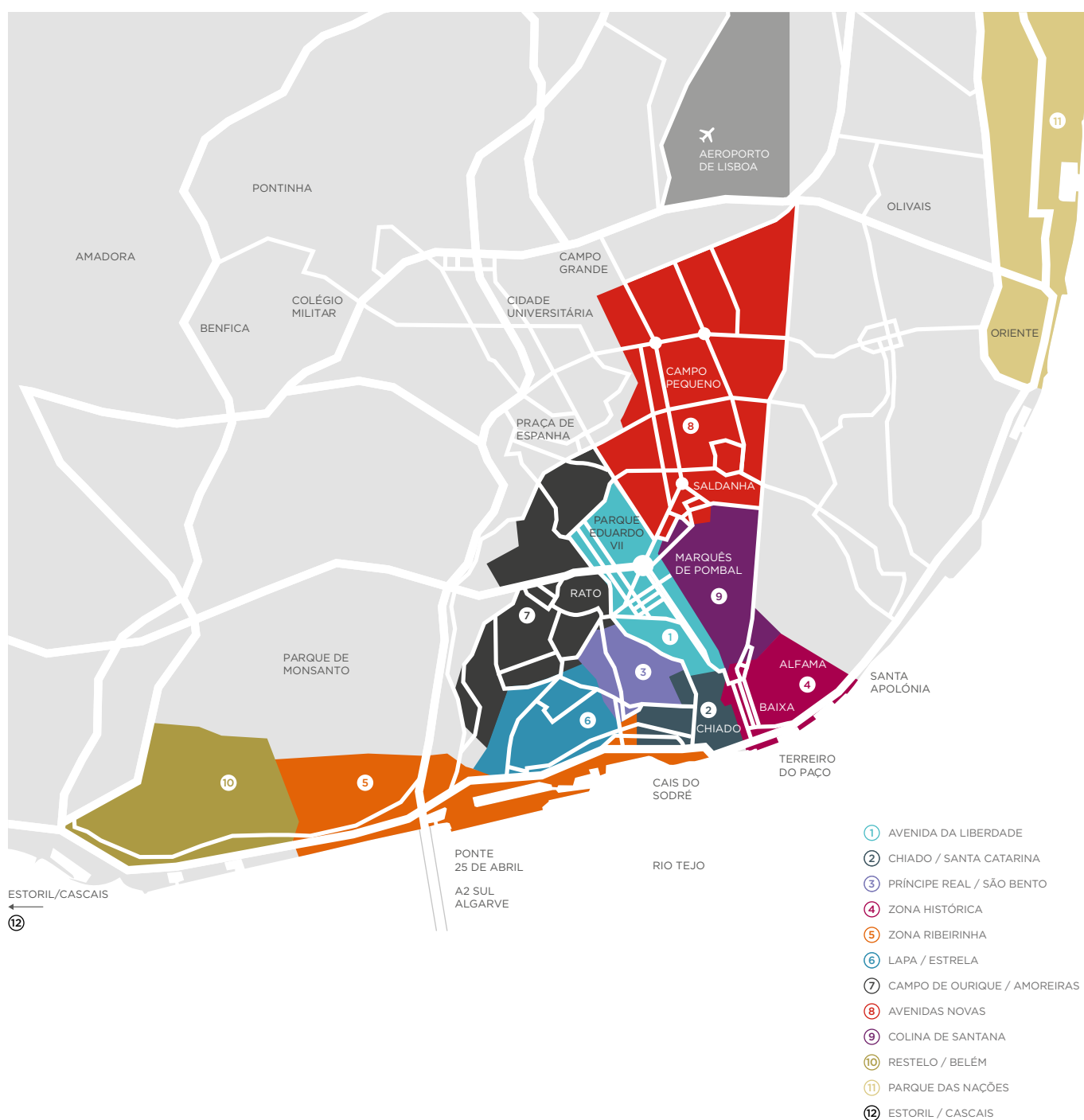
Esta é a famosa máxima da indústria imobiliária para enfatizar que o local onde se situa o imóvel é o fator preponderante e decisivo para quem investe neste setor. Quando falamos do mercado residencial este conceito adquire uma importância ainda maior.

A dinâmica a que se assiste atualmente no mercado residencial em Lisboa trouxe novas oportunidades em zonas onde há alguns anos atrás era muito difícil adquirir casa com as condições de qualidade, comodidade e conforto dos dias de hoje. É o caso, por exemplo, da Avenida da Liberdade, a zona *prime* de escritórios e localização privilegiada do comércio de luxo e hotéis de 5 estrelas da cidade. A reabilitação de um alargado conjunto de edifícios em curso nesta artéria, fez com que o mercado residencial ganhasse aqui um novo protagonismo com o desenvolvimento de diversos projetos exclusivos destinados a habitação. Igualmente no centro da cidade, encontram-se as zonas do Chiado/Santa Catarina, Príncipe Real/São Bento e Baixa Pombalina. A primeira é um dos bairros mais emblemáticos e mais *trendy* de Lisboa, onde se encontram vários restaurantes, museus e a mais dinâmica zona de comércio de rua da capital. Junto ao Chiado, surge o Príncipe Real, que é também um dos bairros residenciais mais cosmopolitas de Lisboa, caracterizado pela existência de vários palacetes e por um dinamismo crescente do comércio de rua e com um perfil mais alternativo.

A dinâmica a que se assiste atualmente no mercado residencial em Lisboa trouxe novas oportunidades em zonas onde há alguns anos atrás era muito difícil adquirir casa com as condições de qualidade, comodidade e conforto dos dias de hoje.

Falando na Baixa Pombalina e em Alfama, a zona mais tradicional, histórica e icónica da cidade, estende-se desde o Terreiro do Paço ao Castelo de São Jorge e são muitos os turistas que percorrem diariamente as ruas típicas do coração de Lisboa com passagem obrigatória pela Rua Augusta. A requalificação a que se assiste hoje nesta zona, rejuvenesce e dá vida a uma das localizações de eleição por parte dos investidores internacionais, sobretudo daqueles que procuram adquirir habitação com o intuito de rendimento. Mas não só as zonas centrais e turísticas que acabámos de referir merecem ser destacadas, outras zonas emergem e se afirmam no mercado residencial. É por estas zonas que iremos passar ao longo desta publicação, uma vez que bairro a bairro, Lisboa ganha uma nova vida, estando hoje na rota do turismo mundial e no mapa dos investidores internacionais, que vêem na capital portuguesa uma oportunidade ímpar para investir em imobiliário residencial no contexto europeu.

ZONAS RESIDENCIAIS DE LISBOA





①

AVENIDA DA LIBERDADE

É o *Central Business District* de Lisboa, onde se localizam as sedes de várias instituições financeiras e empresas multinacionais presentes no país. É também a zona privilegiada do comércio de rua de luxo e onde se encontram os principais hotéis de 5 estrelas da cidade. A reabilitação de um alargado conjunto de edifícios em curso nesta artéria, uma das mais centrais e mais importantes de Lisboa, fez com que o mercado residencial ganhasse aqui um novo protagonismo com o desenvolvimento de diversos projetos exclusivos destinados a habitação. É uma das zonas mais procuradas por investidores estrangeiros, nomeadamente Brasileiros, Franceses e Chineses, devido à centralidade, ao prestígio e à proximidade com oferta de retalho de luxo.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: INTERNACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA

Estilo: COSMOPOLITA

Segmento: ALTO

USO: INVESTIMENTO

Objetivo: VALORIZAÇÃO DE CAPITAL

VALOR PRIME



€/m²

6.000 a 9.000

2

CHIADO / SANTA CATARINA

É um dos bairros mais emblemáticos e mais *trendy* de Lisboa, onde se encontram vários restaurantes, museus e o mais dinâmico comércio de rua da capital.

Esta zona representa a morada de excelência para o mercado residencial com diversos edifícios reabilitados e apartamentos com *cachet*, muitos com vistas deslumbrantes sobre o rio Tejo, o Castelo de São Jorge e a cidade, fatores que a tornam uma das mais exclusivas de Lisboa e que está a atrair diversos investidores internacionais.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: INTERNACIONAL E NACIONAL

USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA

Estilo: COSMOPOLITA

Segmento: ALTO

USO: INVESTIMENTO

Objetivo: SHORT-TERM RENTAL

VALOR PRIME



€/m²

5.500 a 8.000





3

PRÍNCIPE REAL / SÃO BENTO

Caracterizado pela existência de diversos palacetes e edifícios de charme e por um dinamismo crescente do comércio de rua *hipster* e alternativo, o Príncipe Real é também uma das zonas residenciais mais cosmopolitas e em voga de Lisboa. Estas qualidades têm sustentado uma procura crescente nesta zona, não só para residência própria, mas também para rendimento. Famílias tradicionais, cidadãos nacionais e estrangeiros de perfil alternativo e investidores no mercado de arrendamento de curta duração, são quem vive e investe neste que é um dos bairros mais apetecíveis da cidade.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: INTERNACIONAL E NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA

Estilo: COSMOPOLITA

Segmento: ALTO

USO: INVESTIMENTO

Objetivo: SHORT-TERM RENTAL

VALOR PRIME



€/m²

4.750 a 7.500

4

ZONA HISTÓRICA

Da Baixa a Alfama, esta zona concentra os bairros mais tradicionais, históricos e icónicos da cidade. Desde o Terreiro do Paço ao Castelo de São Jorge, são muitos os turistas que percorrem diariamente as ruas típicas do coração de Lisboa com passagem obrigatória pela Rua Augusta, considerada pela edição espanhola da revista *Condé Nast Traveller* como “uma das mais belas do mundo”. A requalificação a que se assiste hoje nesta zona, rejuvenesce e dá vida a uma das localizações de eleição por parte dos investidores internacionais, sobretudo daqueles que procuram adquirir habitação com o intuito de rendimento no arrendamento de curta duração.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: INTERNACIONAL

USO: INVESTIMENTO

Objetivo: SHORT-TERM RENTAL

VALOR PRIME

€/m²

4.000 a 6.500





5

ZONA RIBEIRINHA

Zona central que tem despertado muito interesse do segmento jovem lisboeta e de investidores pelo seu potencial de arrendamento de curta duração.

A proximidade ao rio, a vivência atual da zona, que atrai cada vez mais novos e modernos conceitos de restauração, aliada à boa rede de transportes públicos, levarão certamente à sua consolidação como zona residencial de referência no médio prazo.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: INTERNACIONAL
USO: INVESTIMENTO

Objetivo: *SHORT-TERM RENTAL*

VALOR PRIME



€/m²

4.000 a 5.500

6

LAPA / ESTRELA

É considerada uma das melhores zonas residenciais de Lisboa, tendo associada uma imagem de grande prestígio e “*status social*”.

É um bairro procurado principalmente pela classe alta lisboeta e também por alguns estrangeiros que vivem e trabalham em Portugal. É caracterizado pela presença de muitas embaixadas, palácios e empreendimentos de luxo, muitos com vista sobre o rio e cidade. A zona oferece todos os serviços do dia-a-dia e destaca-se a presença de vários colégios privados.

TARGET PRINCIPAL

ORIGEM: NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA
Estilo: FAMÍLIAS
Segmento: ALTO

VALOR PRIME

€/m²
4.000 a 5.000





⑦

**CAMPO DE OURIQUE /
AMOREIRAS**

É uma zona muito central e consolidada na cidade de Lisboa. É caracterizada por uma vida de bairro bastante dinâmica e usufrui da proximidade ao *Amoreiras Shopping Center*. Os edifícios são antigos com a típica construção lisboeta, que não ultrapassa os 4 andares. No entanto, no interior destes edifícios tradicionais, encontram-se apartamentos totalmente reabilitados.

TARGET PRINCIPAL

ORIGEM: NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA
Estilo: FAMÍLIAS
Segmento: MÉDIO-ALTO

VALOR PRIME

€/m²
3.000 a 5.500

8

AVENIDAS NOVAS

É uma das maiores e mais consolidadas zonas residenciais de Lisboa, sendo muito bem servida de comércio, serviços e transportes públicos. Dada a sua dimensão, acaba por se dividir em diversos bairros com características muito próprias. O Bairro Azul, pequeno, mas com muito boa oferta de conveniência e acessos, situado junto do *El Corte Inglés*; a zona do Saldanha/Avenida da República, que se caracteriza por um misto de habitação e serviços; e a zona de Alvalade/Avenida de Roma, cuja vida de bairro é muito típica e dinâmica, são dos principais bairros situados nesta grande zona.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA
Estilo: FAMÍLIAS
Segmento: MÉDIO-ALTO

VALOR PRIME



€/m²
3.000 a 5.750





9

COLINA DE SANTANA

Localizada no coração de Lisboa, tem um elevado potencial para o mercado residencial e deverá ser uma das próximas zonas a reabilitar. Inclui um dos bairros mais multiculturais de Lisboa – a Mouraria. Com as suas vielas pela encosta do Castelo, tem sido alvo de diversos trabalhos de reabilitação urbana.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: NACIONAL
 USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA
 Estilo: FAMÍLIAS
 Segmento: MÉDIO/MÉDIO-ALTO
 USO: INVESTIMENTO
 Objetivo: SHORT-TERM RENTAL

VALOR PRIME



€/m²
 3.000 a 4.500

10

RESTELO / BELÉM

Para muitos, uma das melhores zonas residenciais de Lisboa, o bairro do Restelo situado junto ao rio, mas fora do centro da capital, é caracterizado pela oferta de moradias, grandes mansões e apartamentos de grandes dimensões. É também zona de embaixadas e tem uma vasta oferta de colégios privados, que servem as muitas famílias que lá residem.

Em Belém, um local de passagem obrigatória pelos turistas, os museus, os jardins e a proximidade com o rio são o grande atrativo da zona.

TARGET PRINCIPAL

ORIGEM: NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA
Estilo: FAMÍLIAS
Segmento: ALTO

VALOR PRIME

€/m²
3.500 a 6.000





11

PARQUE DAS NAÇÕES

Começou a ser desenvolvida no final dos anos 90, sendo constituída por zonas distintas destinadas a escritórios e a habitação.

É caracterizada pela arquitetura moderna e pelos espaços verdes e de lazer situados junto ao rio.

Apesar de não ser uma zona central, oferece uma boa rede de transportes públicos, serviços e comércio, sendo atualmente uma zona dinâmica e de eleição para muitas famílias portuguesas e investidores estrangeiros que valorizam a modernidade.

TARGET PRINCIPAL



ORIGEM: NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA
Estilo: FAMÍLIAS
Segmento: MÉDIO-ALTO

VALOR PRIME



€/m²
3.500 a 5.000

12

ESTORIL / CASCAIS

Fora da cidade de Lisboa, mas com uma situação excecional junto ao mar, começou por ser a estância balnear da Casa Real Portuguesa e rapidamente se estendeu às famílias nobres, ou da alta burguesia que começaram a veranejar em Cascais. Durante a II Guerra Mundial, devido à neutralidade de Portugal, tornou-se o refúgio da realeza europeia, o que a consolidou definitivamente como a zona mais glamorosa da Grande Lisboa. Das grandes mansões aos apartamentos de super luxo, esta zona é a casa do *jet set* nacional, de muitos estrangeiros com altos cargos nas grandes multinacionais presentes em Portugal e outros atraídos pelo *lifestyle* exclusivo e inigualável desta região, onde se destaca a presença dos principais colégios internacionais.

TARGET PRINCIPAL

ORIGEM: INTERNACIONAL E NACIONAL
USO: HABITAÇÃO PRÓPRIA

Estilo: *LIFESTYLE*

Segmento: ALTO

VALOR PRIME

€/m²

5.000 a 12.000



LEGAL E FISCAL ADQUIRIR E DETER CASA EM PORTUGAL

Apresentamos neste capítulo, os principais passos e custos na aquisição e detenção de uma propriedade residencial em Portugal.



A informação contida neste capítulo deverá ser sempre confirmada juridicamente.

Os conteúdos deste documento explanam o conhecimento e experiência que a JLL tem do mercado imobiliário português e da sua interpretação da Lei.

Como é detida uma propriedade residencial em Portugal

ESTRUTURAS LEGAIS	Direito de Propriedade	Direito pleno e exclusivo, fruição e disposição do ativo, ilimitada no tempo.
	Propriedade Horizontal	Direito de Propriedade de uma fração separada num edifício ou conjunto de edifícios, incluindo a compropriedade das áreas comuns, na proporção relativa ao valor de cada fração (permilagem).
	Direito de Superfície	Direito, temporário ou perpétuo, sobre um edifício construído num terreno propriedade de terceiros (em parte ou total).
TRANSAÇÕES	Aquisição Direta (mais comum no setor residencial)	Transferência direta dos direitos de propriedade de um ativo imobiliário (feito comumente através de uma Escritura Pública). Não há restrições na aquisição de ativos imobiliários por estrangeiros ou cidadãos não residentes.
	Procedimento Comum	Antes da celebração da transação através da Escritura Pública, a compra de um ativo residencial começa com uma Reserva da Propriedade seguida de um Contrato - Promessa de Compra e Venda (CPCV). Reserva corresponde a um simples acordo de futura compra e venda entre as partes, o qual inclui o pagamento de uma caução pelo potencial comprador. Contrato - Promessa de Compra e Venda (CPCV): contrato onde as partes definem as condições da futura transação, nomeadamente, prazo para a celebração da Escritura, preço, condições de pagamento, direitos de preferência, declarações e garantias, incumprimento, entre outros. Com o CPCV é também comum a existência de um pagamento, a título de sinal, cujo valor varia, normalmente, entre 20% a 30% do preço da venda do imóvel acordado. Em caso de incumprimento: (1) pelo comprador, o vendedor tem o direito a ficar com o sinal e (2) pelo vendedor, o comprador tem direito a resolver o contrato e a receber em dobro a quantia entregue como sinal até à data. Escritura Pública , ou documento particular autenticado, corresponde ao momento em que a propriedade sobre o imóvel se transmite. A transferência de título deverá ser registada no Registo Predial, até um prazo de 2 meses a contar da data da escritura (art.8º c) do C. R. Predial).
DOCUMENTOS LEGAIS	Caderneta Predial	Documento emitido ou atualizado há menos de 1 ano pelo Serviço de Finanças, onde consta a identificação, localização e descrição do prédio, os dados de avaliação do prédio, os dados de avaliação do mesmo para efeitos de impostos, identificação, localização e elementos da fração autónoma, os titulares e a informação sobre as isenções vigentes.
	Certidão do Registo Predial ou Código de acesso à certidão predial permanente	Trata-se de um documento oficial da Conservatória do Registo Predial que mostra o historial do imóvel, desde o terreno, passando pela construção, pelas sucessivas vendas e sucessões hereditárias, hipotecas e eventuais arrestos ou penhoras, entre outros ónus que possam existir. Este documento tem que ser emitido há menos de 6 meses pela referida conservatória.
	Documento comprovativo de renúncia ao Direito de Preferência	Documento emitido pela Câmara Municipal e/ou Instituto do Património Arqueológico e Arquitetónico, nos casos específicos em que o Estado tem direito de preferência.
	Licença de Utilização	A licença ou autorização de utilização é o documento passado pelas autarquias da área do imóvel e que confere a uma fração ou conjunto de frações a legalidade para a sua utilização.
	Ficha Técnica	Um documento descritivo das principais características técnicas e funcionais da propriedade.
	Certificado Energético	Documento que avalia a eficácia energética de um imóvel e que é obrigatório no processo de transmissão do mesmo.

FASE	IMPOSTO	DESCRIÇÃO
AQUISIÇÃO	Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)	O IMT, imposto a liquidar antes da escritura pública, incide sobre as transmissões do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis. Nos imóveis para habitação aplicar-se-á uma taxa progressiva, revista anualmente, entre os 0% e 6% sobre o valor mais elevado entre o valor de transação e o valor patrimonial tributário. Existem algumas isenções, como no caso da aquisição de propriedades que sejam objeto de reabilitação.
	Imposto de Selo	O Imposto de selo, imposto a liquidar antes da escritura pública, é cobrado à taxa de 0,8% sobre o valor mais elevado entre o valor de transação e o valor patrimonial tributário.
	IVA	Isto (a isenção pode ser alvo de renúncia).
PROPRIEDADE	Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	O Imposto Municipal sobre Imóveis é pago por todos aqueles que sejam proprietários de um ativo até ao dia 31 de dezembro do ano vigente a que se refere o imposto. A taxa do IMI varia entre 0,2% e 0,5% (prédios urbanos avaliados pelas regras do IMI) do valor patrimonial tributário (VPT) e depende da sua localização. Estas taxas previstas são elevadas ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína. Existem algumas isenções, como no caso das propriedades que sejam objeto de reabilitação urbana.
	Imposto de Selo	O Imposto de Selo é também cobrado a uma taxa de 1% sobre a propriedade ou sobre o direito de superfície de prédios urbanos, com um valor patrimonial tributário igual ou superior a 1 milhão de euros.
	Taxa de Conservação de Esgotos (TCE)	Depende do Concelho. Em Lisboa é 1/8 da taxa de IMI, sendo paga anualmente.
RENDIMENTOS PREDIAIS	Imposto Incidente (Residentes e Não - Residentes)	Os rendimentos prediais (valor anual de renda, deduzidos os custos de manutenção e de conservação da propriedade, incluindo o IMI) têm uma taxa autónoma de 28%. Contudo, os residentes em Portugal poderão optar pelo englobamento com os restantes rendimentos existentes.
VENDA DE PROPRIEDADE	Mais-valias	As mais-valias imobiliárias correspondem à diferença entre o valor de venda e o valor de aquisição, acrescido de todos os encargos efetuados com a sua valorização nos últimos 5 anos, bem como todas as despesas realizadas com a aquisição e alienação do mesmo. São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente no caso de reinvestimento (valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel), nos 36 meses seguintes à venda (ou nos 24 meses anteriores à compra).
	Residentes	50% das mais-valias são englobadas nos rendimentos tributáveis globais.
	Não - Residentes	A tributação das mais-valias resultantes da transmissão de imóveis por não residentes incide sobre a totalidade do incremento patrimonial a uma taxa de 28%.

CIDADÃOS NÃO - RESIDENTES

Não existem restrições para a aquisição de propriedade por parte de estrangeiros ou cidadãos não residentes em Portugal. Contudo, algumas formalidades têm de ser cumpridas:

- A obtenção de um número de identificação fiscal (NIF) português;
- Cidadãos estrangeiros com residência fiscal fora da União Europeia têm de nomear um residente fiscal português (individual ou uma entidade legal) como o seu representante fiscal perante as autoridades fiscais portuguesas.



SERVIÇOS RESIDENCIAIS



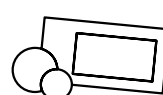
Vendas



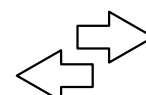
Arrendamento



Agência
Internacional



Investimento



Compra e Venda
de Terrenos



Avaliações



Research



Definição
de Produto



Consultoria
Estratégica



Gestão
de Projectos

PRINCIPAIS CONTACTOS



MANAGING
DIRECTOR

PEDRO LANCASTRE

T + 351 21 358 32 22
pedro.lancastre@eu.jll.com



HEAD
OF RESIDENTIAL

PATRÍCIA BARÃO

T + 351 21 358 32 22
patricia.barao@eu.jll.com



HEAD
OF RESIDENTIAL

RUI PEREIRA DA SILVA

T + 351 21 358 32 22
rps@cobertura.pt



HEAD OF STRATEGIC
CONSULTANCY & RESEARCH

MARIA EMPIS

T + 351 21 358 32 22
maria.empis@eu.jll.com

JLL EM PORTUGAL

Lisboa - Escritórios
Edifício Heron Castilho
Rua Braamcamp, n° 40 - 8°
1250-050 Lisboa
T +351 213 583 222
F +351 213 583 223

Lisboa - Loja
Rua Rodrigo da Fonseca, 14
1250-192 Lisboa
Portugal
T +351 213 121 520
E cobertura@cobertura.pt

Sintra - Loja
Rua António dos Reis, 153 - Linhó
2710-302 Sintra
Portugal
T +351 219 105 600
E sintra@cobertura.pt

AMI 8654

www.jll.pt

Siga-nos nas redes sociais
f in g+ e

COPYRIGHT© JONES LANG LASALLE IP, INC. 2016. Esta publicação é propriedade da JLL e não pode ser copiada, reproduzida ou divulgada de qualquer forma ou através de qualquer processo, total ou parcialmente, sem a autorização prévia e por escrito da JLL. É baseada em materiais que acreditamos serem fidedignos. Embora tenham sido feitos todos os esforços para assegurar o seu rigor, não garantimos que não possam existir erros factuais.