

## Operações sobre Imóveis

2018

**Transações de imóveis na RAM geraram 467,9 milhões de euros em 2018, dos quais 13,3% representaram vendas a não residentes**

### 1. Transações Totais de Imóveis na RAM

#### As transações de imóveis cresceram em número mas decresceram em valor

Em 2018, foram transacionados 4 992 imóveis na RAM, mais 2,5% que em 2017 (4 868 prédios), os quais geraram o montante de 467,9 milhões de euros (-7,1% face a 2017). O número de imóveis vendidos é o mais alto desde 2010, enquanto o valor transacionado é o segundo mais elevado desde 2009, logo depois do valor de 2018.

O acréscimo do número de imóveis vendidos ficou a dever-se ao aumento verificado nas transações de prédios rústicos (+11,6%) e de prédios mistos (+6,0%), já que o número de transações de prédios urbanos sofreu uma redução de 0,7%. Quanto ao decréscimo em termos de valor, este ficou a dever-se à diminuição ocorrida nos prédios urbanos (-5,7%) e nos prédios mistos (-52,0%). Em consequência, o valor médio registou igualmente uma diminuição, de 9,4% (passou de 103,5 milhões de euros em 2017, para 93,7 milhões de euros em 2018), resultado da diminuição observada nos prédios urbanos (-5,1%) e nos prédios mistos (-54,7%). Note-se que os prédios urbanos foram determinantes na evolução destas operações, pois o seu peso relativo no total é bastante elevado (70,2% no número e 94,1% no valor total das transações de 2018).

**Figura 1 - Imóveis Transacionados, segundo o Tipo de Prédio, na RAM (2012-2018)**

Tipo de prédio	2012		2013		2014		2015		2016			2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	3 325	237 343	3 084	259 008	2 665	196 068	3 674	246 635	3 958	366 325	92 553	4 868	503 938	103 521	4 992	467 946	93 739	2,5	-7,1	-9,4
Urbanos	1 908	216 495	1 836	218 847	1 571	177 277	2 307	224 896	2 636	343 364	130 260	3 528	467 070	132 390	3 505	440 271	125 612	-0,7	-5,7	-5,1
Em propriedade horizontal	1 307	142 153	1 302	134 125	997	107 465	1 477	130 947	1 618	193 428	119 548	2 131	275 443	129 255	2 174	258 183	118 759	2,0	-6,3	-8,1
Rústicos	1 326	15 984	1 164	30 165	1 003	13 170	1 255	14 163	1 206	13 874	11 504	1 191	12 829	10 771	1 329	16 131	12 138	11,6	25,7	12,7
Mistos	91	4 864	84	9 996	91	5 622	112	7 576	116	9 087	78 335	149	24 040	161 339	158	11 545	73 068	6,0	-52,0	-54,7

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.



Do total de imóveis transacionados em 2018, 36,8% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se os municípios de Santa Cruz (17,5%) e Calheta (11,2%). No que respeita ao valor transacionado, o Funchal manteve a liderança, concentrando no ano em análise 57,8% do total do valor dos imóveis transacionados, seguindo-se o município de Santa Cruz, com 17,8%. Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2018 foi significativamente mais elevado no município do Funchal (147,0 mil euros), seguindo-se Santa Cruz (95,4 mil euros). Estes foram os únicos municípios com valores acima da média regional (93,7 mil euros).

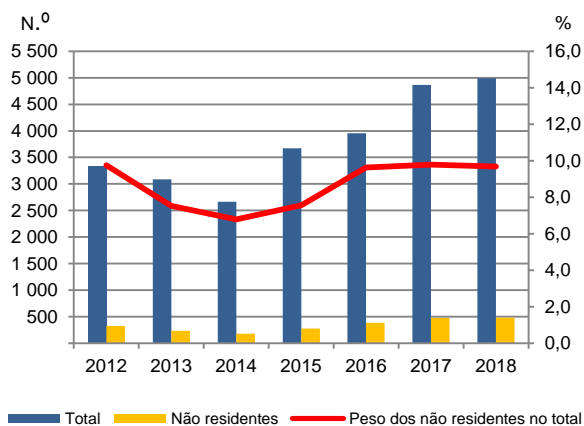
## 2. Aquisição de Imóveis por não Residentes

### Imóveis adquiridos por não residentes representaram 13,3% do total de imóveis transacionados em 2018

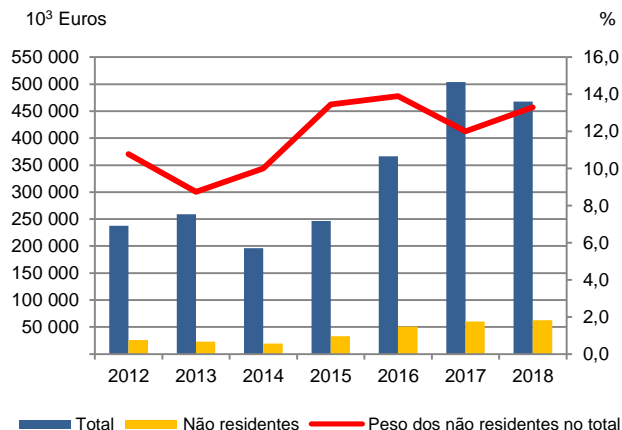
No período entre 2012 e 2018, do total de imóveis transacionados na RAM, 8,9% foram adquiridos por não residentes, correspondendo a um total de 2 356 prédios. A tendência crescente daquela proporção, que marcou o período entre 2015 e 2017, foi interrompida em 2018, diminuindo ligeiramente de 9,8% em 2017, para 9,7% em 2018 (-0,1 pontos percentuais). Em termos absolutos, em 2018, foram vendidos 483 imóveis a não residentes, +1,5% que no ano precedente.

No que diz respeito ao valor global, em termos médios os imóveis adquiridos por não residentes representavam 12,1% do valor total das transações efetuadas entre 2012 e 2018, tendo-se registado uma proporção máxima de 13,5% em 2015, sendo que a segunda proporção mais alta é a de 2018 (13,3%). Neste ano, o valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi de 62,4 milhões de euros, crescendo 3,2% face ao ano anterior.

**Figura 2 - Evolução do Número de Imóveis Transacionados - Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros na RAM (2012-2018)**



**Figura 3 - Evolução do Valor dos Imóveis Transacionados - Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros na RAM (2012-2018)**



**Em 2018, aumentou a diferença entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes e o valor médio do conjunto do mercado**

Em 2018 aumentou para 38% (23% em 2017) a diferença entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes (129,2 mil euros) e o valor médio das transações globais (93,7 mil euros).

**Figura 4 – Imóveis Adquiridos por não Residentes Estrangeiros, segundo o Tipo de Prédio na RAM (2016 a 2018)**

Tipo de prédio	2016			2017			2018			Variação 2018/2017 (%)			Peso dos não residentes no total (%) - 2018	
	N.º	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total	Valor médio	N.º	Valor total
<b>Total</b>	<b>382</b>	<b>50 998</b>	<b>133 503</b>	<b>476</b>	<b>60 471</b>	<b>127 039</b>	<b>483</b>	<b>62 381</b>	<b>129 153</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>	<b>1,7</b>	<b>9,7</b>	<b>13,3</b>
Urbanos	314	49 369	157 227	324	56 966	175 820	351	59 179	168 600	8,3	3,9	-4,1	10,0	13,4
Em propriedade horizontal	137	21 851	159 497	191	31 916	167 102	167	26 496	158 656	-12,6	-17,0	-5,1	7,7	10,3
Rústicos	62	764	12 318	136	1 872	13 768	111	1 531	13 794	-18,4	-18,2	0,2	8,4	9,5
Mistos	6	865	144 167	16	1 633	102 031	21	1 671	79 586	31,3	2,4	-22,0	13,3	14,5

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

No referido ano cresceu a proporção de imóveis vendidos a não residentes com um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros, representando 4,1% do número de imóveis adquiridos por não residentes (2,9% em 2017) e 25,3% do valor total (17,7% em 2017). Nesta categoria de vendas de imóveis estiveram em causa 20 imóveis (14 em 2017) e 15,8 milhões de euros (10,7 milhões de euros em 2017).

O número e o valor dos imóveis adquiridos por não residentes com valor igual ou superior a 500 mil euros cresceram gradualmente na Região entre 2012 e 2018. De referir que foi neste período que se iniciaram, em termos efetivos, as “Autorizações de Residência em Portugal para Atividades de Investimento – ARI”, vulgarmente designadas por Vistos Gold.



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

**Figura 5 – Imóveis Adquiridos por não Residentes Estrangeiros, por Escalão de Valor Unitário na RAM (2012 a 2018)**

Ano	Total de imóveis adquiridos por não residentes			Imóveis adquiridos por não residentes, com valor unitário ≥500.000€			Peso dos imóveis com valor unitário ≥500.000€, no total dos imóveis adquiridos por não residentes (%)		Peso das aquisições de não residentes no total da região (%)	
	N.º	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total	N.º	Valor total
2012	324	25 572	78 926	2	...	...	0,6	...	9,7	10,8
2013	232	22 652	97 638	4	2 770	692 500	1,7	12,2	7,5	8,7
2014	181	19 596	108 266	6	3 858	643 000	3,3	19,7	6,8	10,0
2015	278	33 190	119 389	7	7 139	1 019 857	2,5	21,5	7,6	13,5
2016	382	50 998	133 503	10	6 057	605 690	2,6	15,6	9,6	10,6
2017	476	60 471	127 039	14	10 697	764 046	2,9	17,7	9,8	12,0
2018	483	62 381	129 153	20	15 790	789 545	4,1	25,3	9,7	13,3

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

Sinal convencional: ... Valor confidencial.

### **Alemanha, Reino Unido e França foram os países de residência mais representativos dos estrangeiros compradores de imóveis**

Em 2018, 21,9% do valor total dos imóveis vendidos na RAM a não residentes corresponderam a vendas a residentes na Alemanha, o principal país de residência dos compradores de imóveis na Região naquele ano. Seguiram-se o Reino Unido (19,3%), a França (9,7%), a África do Sul (8,9%) e Suíça (6,1%). No seu conjunto, os 5 principais países de residência dos compradores que adquiriram imóveis na Região em 2018, representavam 65,9% do valor global de vendas a não residentes nesse ano.

Face a 2017, a Alemanha mantém a sua posição de liderança, o Reino Unido repete o 2.º lugar, enquanto a França sobe da 4.ª posição para a 3ª, tomando o lugar da Rússia, país que perde importância de forma significativa (passa para a 9.ª posição). A África do Sul (que sobe de 5.º para 4.º) e a Suíça fecham o top-5, sendo que este último país não constava da lista dos 10 principais países de residência dos compradores não residentes em 2017.



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

**Figura 6 – Principais Países de Residência dos Compradores não Residentes Estrangeiros, em Valor Transacionado (e peso no Total das Aquisições de não Residentes Estrangeiros) na RAM (2012 a 2018)**

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1º	Venezuela (20,5%)	Venezuela (33,4%)	Reino Unido (36,1%)	França (20,6%)	Reino Unido (23,0%)	Alemanha (23,2%)	Alemanha (21,9%)
2º	Reino Unido (18,2%)	Reino Unido (14,2%)	África do Sul (10,3%)	Reino Unido (17,0%)	Alemanha (14,5%)	Reino Unido (21,2%)	Reino Unido (19,3%)
3º	França (11,5%)	Rússia (11,2%)	Rússia (8,3%)	Venezuela (10,2%)	França (10,6%)	Rússia (8,9%)	França (9,7%)
4º	África do Sul (...)	África do Sul (9,3%)	Venezuela (7,1%)	África do Sul (8,6%)	África do Sul (10,5%)	França (7,0%)	África do Sul (8,9%)
5º	Estónia (...)	França (3,6%)	França (6,5%)	Alemanha (5,7%)	Venezuela (10,4%)	África do Sul (6,7%)	Suíça (6,1%)
6º	Estados Unidos (6,3%)	Suíça (3,3%)	Suíça (5,5%)	Hong Kong (...)	Suíça (5,7%)	Países Baixos (6,4%)	Venezuela (5,4%)
7º	Rússia (6,0%)	Áustria (3,2%)	Alemanha (5,1%)	Suíça (3,5%)	Rússia (4,8%)	Venezuela (3,9%)	Estados Unidos (3,2%)
8º	Alemanha (2,7%)	Alemanha (2,5%)	Suécia (...)	Rússia (3,5%)	Suécia (...)	Suécia (3,5%)	Espanha (3,1%)
9º	Luxemburgo (1,9%)	Brasil (1,9%)	Polónia (2,0%)	Estados Unidos (2,6%)	Ucrânia (...)	Estados Unidos (3,0%)	Rússia (2,7%)
10º	Brasil (...)	Itália (1,8%)	Luxemburgo (...)	Suécia (...)	Países Baixos (2,1%)	Bulgária (2,8%)	Bélgica (2,2%)
<b>Total dos 5 principais</b>	<b>68,3%</b>	<b>71,6%</b>	<b>68,4%</b>	<b>62,0%</b>	<b>68,9%</b>	<b>67,0%</b>	<b>65,9%</b>
<b>Total dos 10 principais</b>	<b>86,9%</b>	<b>84,3%</b>	<b>88,2%</b>	<b>78,9%</b>	<b>86,8%</b>	<b>86,6%</b>	<b>82,6%</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

Sinal convencional: ...- Valor confidencial.

### É essencialmente no Funchal e na Calheta onde se localizam os imóveis adquiridos por não residentes (47,6%) em 2018

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes é ligeiramente distinta da do conjunto dos imóveis transacionados na Região, que é liderado pelo Funchal e Santa Cruz, como atrás foi referido. O município do Funchal mantém a liderança nos imóveis vendidos na RAM a não residentes, seja em número (28,0%), seja em valor (42,5%). Contudo, é a Calheta que surge na 2.ª posição no que se refere ao valor (19,9% do total) e também em termos de número (19,7%) de imóveis vendidos a não residentes. Note-se que em 2016 e 2017, a Calheta havia liderado em termos de número de imóveis adquiridos por não residentes. Os terceiros valores mais elevados foram observados em Santa Cruz: em número representam 15,9% e em valor 18,0%.



**Direção Regional de Estatística da Madeira**

*"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"*

**Figura 7 – Imóveis Transacionados, Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros,  
por Município  
(2018)**

Região NUTS III	2018				
	N.º total de imóveis transacionados	Valor total dos imóveis transacionados (10 <sup>3</sup> €)	N.º de imóveis adquiridos por não residentes	Valor dos imóveis adquiridos por não residentes (10 <sup>3</sup> €)	% do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, face ao valor total dos imóveis transacionados
<b>Reg. Aut. Madeira</b>	<b>4 992</b>	<b>467 946</b>	<b>483</b>	<b>62 381</b>	<b>13,3</b>
Calheta	561	28 420	95	12 427	43,7
Câmara de Lobos	345	21 134	19	1 530	7,2
Funchal	1 839	270 252	135	26 524	9,8
Machico	217	13 032	17	1 804	13,8
Ponta do Sol	209	10 612	40	3 504	33,0
Porto Moniz	53	1 283	6	248	19,3
Ribeira Brava	407	13 870	39	2 451	17,7
Santa Cruz	875	83 458	77	11 244	13,5
Santana	141	3 567	25	1 069	30,0
São Vicente	114	5 187	21	674	13,0
Porto Santo	231	17 132	9	907	5,3

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

Em 2018, a Calheta surgiu em destaque no rácio entre o valor dos imóveis adquiridos por não residentes face ao valor global dos imóveis transacionados, que neste município atingiu os 43,7%. Seguiu-se a Ponta do Sol, onde 33,0% do valor total das vendas foram efetuadas a não residentes na Região.

Esta proporção, como já referido, foi de 13,3% para o total dos imóveis vendidos na Região e acima desse valor encontravam-se ainda os municípios de Santana (30,0%), do Porto Moniz (19,3%), da Ribeira Brava (17,7%), de Machico (13,8%) e de Santa Cruz (13,5%).

No município do Funchal, apesar de se registar o maior valor absoluto de vendas de imóveis a não residentes, a proporção desse valor face ao total das transações em 2018 foi de 9,8%, abaixo do valor obtido para a Região. Câmara de Lobos (7,2%) e Porto Santo (5,3%) apresentaram as proporções mais baixas.

### **RAM com peso no país mais significativo na aquisição de imóveis por não residentes do que no total de imóveis**

De referir que do total de imóveis transacionados no país em 2018, a RAM representou 2,1% em número e 1,8% em valor. Na fatia respeitante a aquisições feitas por não-residentes aquela percentagem fixou-se em 2,4% e 1,8% respetivamente. Como já foi anteriormente referido, a percentagem do valor dos imóveis



adquiridos por não residentes estrangeiros, face ao valor total dos imóveis transacionados na RAM foi de 13,3%, superior à percentagem nacional que não ultrapassou os 13,0%.

### 3. Contratos de mútuo com hipoteca voluntária

No que toca aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se uma diminuição no número de contratos celebrados (-1,0%) em 2018, verificando-se, no entanto, um aumento no valor médio dos prédios hipotecados em cerca de 12,0 mil euros (de 121,2 mil euros em 2017 para 133,2 mil euros em 2018). O comportamento dos prédios urbanos determinou não apenas o decréscimo observado no número de prédios hipotecados (-3,7%), mas também o acréscimo registado em termos do valor médio dos prédios hipotecados (+12,9%).

Dos 1 286 prédios hipotecados em 2018, 45,4% localizavam-se no município do Funchal, 26,2% em Santa Cruz e 7,6% em Câmara de Lobos.

Quanto ao valor total dos prédios hipotecados, o Funchal liderava com cerca de 59,5% do total regional, seguido de Santa Cruz (20,3%).

**Figura 8 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Prédios Hipotecados, na RAM (2017 e 2018)**

	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	N.º	Valor Total 10³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total 10³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total	Valor Médio
<b>Total</b>	<b>1 299</b>	<b>157 430</b>	<b>121 193</b>	<b>1 286</b>	<b>171 296</b>	<b>133 200</b>	<b>-1,0</b>	<b>8,8</b>	<b>9,9</b>
Urbanos	1 234	150 338	121 830	1 188	163 357	137 506	-3,7	8,7	12,9
Em propriedade horizontal	794	86 839	109 369	742	83 005	111 867	-6,5	-4,4	2,3
Rústicos	26	2 647	101 808	59	4 459	75 581	126,9	68,5	-25,8
Mistos	39	4 445	113 974	39	3 479	89 206	0,0	-21,7	-21,7

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

O crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante atingiu, em 2018, o valor de 503 euros, determinando um acréscimo anual de 14,3%.

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 6,8%, revertendo-se deste modo a redução registada em 2017, de -5,5%.

O município do Funchal continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que foi neste município onde se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2018.



Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2017 e 2018 foi no município do Funchal onde se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+14,2 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município de São Vicente que apresentou o maior acréscimo (+135,6%).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi o município da Ribeira Brava a registar o maior acréscimo em valor (+327 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município da Calheta que registou o maior aumento (+129,4%).

**Figura 9 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Crédito Hipotecário Concedido segundo o Tipo de Intervinentes, na RAM (2011 a 2018)**

Unidade: Milhares de euros

	Credores							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Região Autónoma da Madeira</b>	<b>126 661</b>	<b>27 784</b>	<b>55 870</b>	<b>46 319</b>	<b>46 004</b>	<b>9 819</b>	<b>9 276</b>	<b>9 908</b>
Calheta	0	0	18	130	300	41	170	390
Câmara de Lobos	100	261	7	54	727	69	412	456
Funchal	122 605	25 664	54 228	45 569	44 155	6 253	7 494	7 304
Machico	930	310	181	114	253	195	455	608
Ponta do Sol	145	0	136	0	0	220	128	146
Porto Moniz	0	0	55	0	0	0	0	0
Ribeira Brava	1 059	365	669	150	290	60	0	327
Santa Cruz	774	1 028	421	152	279	2 832	327	583
Santana	550	0	80	0	0	0	140	0
São Vicente	345	120	15	0	0	150	80	70
Porto Santo	154	37	59	150	0	0	70	25

	Devedores							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Região Autónoma da Madeira</b>	<b>131 763</b>	<b>58 658</b>	<b>80 192</b>	<b>66 565</b>	<b>103 092</b>	<b>84 915</b>	<b>125 175</b>	<b>144 685</b>
Calheta	2 896	1 176	957	1 075	2 021	2 790	3 674	2 537
Câmara de Lobos	6 755	2 509	3 337	2 252	4 978	4 737	8 830	8 827
Funchal	71 319	38 629	58 443	44 204	79 831	53 999	75 745	89 899
Machico	8 022	2 812	1 957	1 387	1 830	3 504	5 345	6 077
Ponta do Sol	3 660	1 002	1 334	771	471	1 496	1 985	2 750
Porto Moniz	643	258	525	138	426	135	460	349
Ribeira Brava	5 269	1 191	1 064	801	1 326	884	2 142	2 534
Santa Cruz	26 037	8 556	9 147	13 360	8 779	15 099	21 471	25 554
Santana	2 625	770	1 416	1 025	1 398	485	1 607	1 156
São Vicente	1 680	873	1 147	886	539	798	979	2 306
Porto Santo	2 857	884	866	666	1 494	987	2 937	2 696

**Fonte:** Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça.

**Nota:** Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor.





## Nota Metodológica

### Transações de imóveis

Resultam de informação proveniente da Direção Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, relativa a prédios objeto de contratos de compra e venda celebrados por escritura pública em cartórios notariais, mas também prédios objeto de compra e venda para os quais não é exigível escritura, registados pelas Conservatórias do Registo Predial (situações previstas no D.L. nº 263-A/2007, de 23 de julho e no art.º 24º do D.L. n.º 116/2008, de 4 de julho).

Note-se que os valores divulgados pelo INE e pela DREM têm como referência os contratos, sendo contudo contabilizado o número de prédios contemplados em cada contrato, com desagregação entre prédios urbanos (total e em propriedade horizontal), rústicos e mistos. De igual modo são incluídas nestas estatísticas todos os tipos de imóveis alvo de transação, independentemente da sua utilização (habitação, comércio, serviços, indústria, etc.) e da natureza dos intervenientes (pessoas singulares ou coletivas).

Incluem-se nos atos de compra e venda os prédios ou frações vendidos no todo ou em parte. Não está contemplada a informação sobre heranças e partilhas com herdeiros, no sentido de que os atos de partilha da herança entre os herdeiros não dão origem a um contrato de compra e venda de imóveis.

A desagregação territorial da informação (disponível até ao nível do município) tem por base a localização do imóvel, e a informação relativa ao país do comprador tem por base o seu país de residência. Trata-se de informação com periodicidade de apuramento anual. A informação para o total das transações encontra-se disponível desde 1994. A informação relativa a transações que envolvem não residentes em Portugal, com desagregação por país de residência do comprador, encontra-se disponível para o período 2012-2017.

### Comparação com outras fontes

O INE e a DREM já divulgam informação sobre o valor e o número das transações de imóveis residenciais, contempladas no âmbito do Índice de Preços da Habitação (apenas para o país), com base nas declarações de liquidação do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), resultantes de transmissões onerosas do direito de propriedade sobre bens imóveis (seja por via de “aquisição do direito de propriedade” ou de “contratos de troca ou permuta”). Este imposto é liquidado pela Autoridade Tributária e Aduaneira através da declaração apresentada pelo sujeito passivo sem o qual não é possível proceder-se à assinatura de um contrato de compra e venda de imóveis. Em consequência, comparações entre os dados agora apresentados neste destaque e os divulgados no âmbito da publicação do Índice de Preços da Habitação deverão ter em conta o facto destes últimos se restringirem às transações de imóveis destinados à habitação e não à totalidade de contratos de compra e venda de imóveis realizadas em Cartório Notarial. Assim, salienta-se que os resultados relativos aos contratos de compra e venda de prédios alvo da presente análise têm como referência prédios urbanos, rústicos e mistos e, no caso dos prédios urbanos, incluem



outros tipos de utilização além da habitação (tais como comércio, serviços, indústria e terrenos para construção).

## Conceitos

**Imóvel** - prédio rústico ou urbano e valor que, não sendo imóvel por natureza, é por lei declarado enquanto tal, como os frutos dos prédios, direitos inerentes a prédios e os fundos consolidados.

**Prédio misto** - identificação atribuída a um prédio composto por uma parte rústica e outra urbana, quando nenhuma das partes pode ser classificada como principal.

**Prédio rústico** - prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

**Prédio urbano** - prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

