

Operações sobre Imóveis

2019

Transações de imóveis na RAM geraram 476,1 milhões de euros em 2019, dos quais 13,9% representaram vendas a não residentes

1. Transações Totais de Imóveis na RAM

As transações de imóveis cresceram em número e valor

Em 2019, foram transacionados 5 214 imóveis na RAM, mais 4,4% que em 2018 (4 992 prédios), as quais geraram o montante de 476,1 milhões de euros (+1,7% face ao ano anterior). Atendendo à série disponível, em termos de número, é o registo mais alto dos últimos 11 anos, enquanto em valor é o segundo mais elevado no mesmo período de tempo, depois de 2017.

O acréscimo do número de imóveis vendidos ficou a dever-se ao aumento verificado em todos os tipos de prédios transacionados: de prédios mistos (+12,0%), de prédios rústicos (+11,4%) e de prédios urbanos (+1,5%). Quanto ao acréscimo em termos de valor, este ficou a dever-se aos aumentos ocorridos nos prédios mistos (+92,1%) e nos prédios rústicos (+26,5%), já que o valor de transações de prédios urbanos sofreu uma redução de 1,5%. Em contrapartida, o valor médio registou uma diminuição de 2,6% (passou de 93,7 milhões de euros em 2018, para 91,3 milhões de euros em 2019). Note-se que os prédios urbanos foram determinantes na evolução destas operações, pois o seu peso relativo no total é bastante elevado (68,2% no número e 91,1% no valor total das transações de 2019).



**Figura 1 - Imóveis Transacionados, segundo o Tipo de Prédio, na RAM
(2012-2019)**

Tipo de prédio	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018			2019			Variação 2019/2018 (%)		
	N.º	Valor total (10³ €)	N.º	Valor total (10³ €)	N.º	Valor total (10³ €)	N.º	Valor total (10³ €)	N.º	Valor total (10³ €)	N.º	Valor total (10³ €)	N.º	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	N.º	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	4 868	503 938	4 992	467 946	93 739	5 214	476 057	91 304	4,4	1,7	-2,6
Urbanos	1 908	216 495	1 836	218 847	1 571	177 277	2 307	224 896	2 636	343 364	3 528	467 070	3 505	440 271	125 612	3 556	433 474	121 899	1,5	-1,5	-3,0
Em propriedade horizontal	1 307	142 153	1 302	134 125	997	107 465	1 477	130 947	1 618	193 428	2 131	275 443	2 174	258 183	118 759	2 194	252 653	115 156	0,9	-2,1	-3,0
Rústicos	1 326	15 984	1 164	30 165	1 003	13 170	1 255	14 163	1 206	13 874	1 191	12 829	1 329	16 131	12 138	1 481	20 402	13 776	11,4	26,5	13,5
Mistos	91	4 864	84	9 996	91	5 622	112	7 576	116	9 087	149	24 040	158	11 545	73 068	177	22 181	125 317	12,0	92,1	71,5

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

Do total de imóveis transacionados em 2019, 36,3% localizavam-se no município do Funchal, seguindo-se os municípios de Santa Cruz (15,5%) e Calheta (13,3%). No que respeita ao valor transacionado, o Funchal manteve a liderança, concentrando no ano em análise 60,5% do total do valor dos imóveis transacionados, seguindo-se o município de Santa Cruz, com 15,5%. Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2019 foi significativamente mais elevado nos municípios do Funchal (152,0 mil euros) e de Santa Cruz (91,3 mil euros). Estes foram os únicos municípios a apresentarem valores acima da média regional (91,3 mil euros).

2. Aquisição de Imóveis por não Residentes

Imóveis adquiridos por não residentes representaram 9,1% do total de imóveis transacionados em 2019

Em 2019, 9,1% dos imóveis transacionados na RAM foram vendidos a não residentes na Região, correspondendo a 476 prédios. Em termos de valor, aquelas transações geraram 66,2 mil euros, ou seja, 13,9% do total transacionado.

As vendas de imóveis a não residentes diminuíram 1,4% em número, tendo no entanto aumentado em valor (+6,1% face a 2018).

Entre 2012 e 2019 a proporção do número de imóveis adquiridos por não residentes face ao total de imóveis transacionados evoluiu de forma irregular. Decresceu entre 2012 e 2014, ano em que atinge o seu mínimo (6,8%), sucedendo-se crescimentos entre 2015 e 2017, com este último ano a registar a proporção máxima da série (9,8%), Em 2019 (9,1%), reforça-se a tendência decrescente iniciada em 2018 (9,7%).

No que diz respeito ao valor global, em termos médios, os imóveis adquiridos por não residentes representavam 12,4% do valor total das transações efetuadas entre 2012 e 2018, tendo-se registado uma proporção máxima de 13,9% em 2016 e 2019.



Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



Figura 2 - Evolução do Número de Imóveis Transacionados - Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros na RAM (2012-2019)

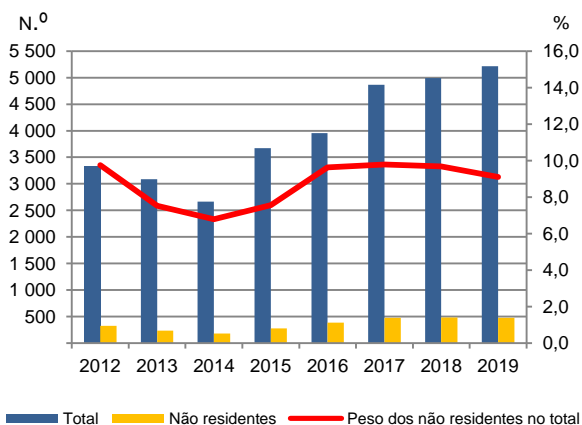
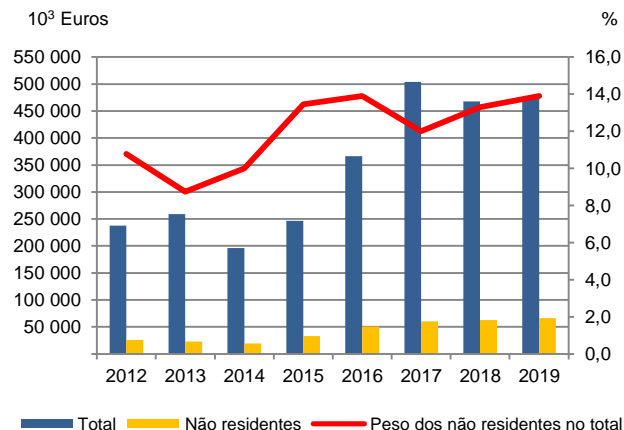


Figura 3 - Evolução do Valor dos Imóveis Transacionados - Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros na RAM (2012-2019)



Em 2019, aumentou a diferença entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes e o valor médio do conjunto do mercado

Em 2019 aumentou para 52% (38% em 2018) a diferença entre o valor médio dos imóveis adquiridos por não residentes (139,0 mil euros) e o valor médio das transações globais (91,3 mil euros).

Figura 4 – Imóveis Adquiridos por não Residentes Estrangeiros, segundo o Tipo de Prédio na RAM (2016 a 2019)

Tipo de prédio	2016			2017			2018			2019			Variação 2019/2018 (%)			Peso dos não residentes no total (%) - 2019	
	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 (10³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total	Valor médio	N.º	Valor total
Total	382	50 998	133 503	476	60 471	127 039	483	62 381	129 153	476	66 174	139 021	-1,4	6,1	7,6	9,1	13,9
Urbanos	314	49 369	157 227	324	56 966	175 820	351	59 179	168 600	184	32 803	178 279	-47,6	-44,6	5,7	5,2	7,6
Em propriedade horizontal	137	21 851	159 497	191	31 916	167 102	167	26 496	158 656	179	29 751	166 207	7,2	12,3	4,8	8,2	11,8
Rústicos	62	764	12 318	136	1 872	13 768	111	1 531	13 794	113	3 620	32 033	1,8	136,4	132,2	7,6	17,7
Mistos	6	865	144 167	16	1 633	102 031	21	1 671	79 586	26	4 373	168 178	23,8	161,7	111,3	14,7	19,7

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

No ano em referência, o cresceu a proporção de imóveis vendidos a não residentes com um valor unitário igual ou superior a 500 mil euros, representando 3,6% do número de imóveis adquiridos por não residentes (4,1% em 2018) e 19,4% do valor total (25,3% em 2018). Nesta categoria de vendas de imóveis estiveram em causa 17 imóveis (20 em 2018) e 12,9 milhões de euros (15,8 milhões de euros em 2018).



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, registando em 2019 uma ligeira descida. 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.

Figura 5 – Imóveis Adquiridos por não Residentes Estrangeiros, por Escalão de Valor Unitário na RAM (2012 a 2019)

Ano	Total de imóveis adquiridos por não residentes			Imóveis adquiridos por não residentes, com valor unitário $\geq 500.000\text{€}$			Peso dos imóveis com valor unitário $\geq 500.000\text{€}$, no total dos imóveis adquiridos por não residentes (%)		Peso das aquisições de não residentes no total da região (%)	
	N.º	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	N.º	Valor total	N.º	Valor total
2019	476	66 174	139 021	17	12 870	757 059	3,6	19,4	9,1	13,9
2018	483	62 381	129 153	20	15 790	789 545	4,1	25,3	9,7	13,3
2017	476	60 471	127 039	14	10 697	764 046	2,9	17,7	9,8	12,0
2016	382	50 998	133 503	10	6 057	605 690	2,6	15,6	9,6	10,6
2015	278	33 190	119 389	7	7 139	1 019 857	2,5	21,5	7,6	13,5
2014	181	19 596	108 266	6	3 858	643 000	3,3	19,7	6,8	10,0
2013	232	22 652	97 638	4	2 770	692 500	1,7	12,2	7,5	8,7
2012	324	25 572	78 926	2	0,6	...	9,7	10,8

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

Sinal convencional: ... Valor confidencial.

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

Em 2019, 20,0% do valor total dos imóveis vendidos na RAM a não residentes corresponderam a vendas a residentes no Reino Unido, o principal país de residência dos compradores de imóveis na Região naquele ano. Seguiram-se a Alemanha (19,2%), a França (11,3%), a África do Sul (6,3%) e Suíça (5,1%). No seu conjunto, os 5 principais países de residência dos compradores que adquiriram imóveis na Região em 2019, representavam 61,9% do valor global de vendas a não residentes nesse ano.

Face a 2019, o Reino Unido ultrapassa a Alemanha na posição de liderança, enquanto a França mantém a 3ª posição. A África do Sul e a Suíça também mantêm a 4ª e 5ª posição, respetivamente, fechando assim o top-5.

Na lista dos 10 principais países de residência dos compradores não residentes em 2019 (representam 80,2% do valor total dos imóveis vendidos a não residentes), surgem a Roménia (3,7%, na 8ª posição) e a Suécia (3,6%, na 9ª posição), países que não constavam em 2018.



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 2019)

Ordenação	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1º	Venezuela (20,5%)	Venezuela (33,4%)	Reino Unido (36,1%)	França (20,6%)	Reino Unido (23,0%)	Alemanha (23,2%)	Alemanha (21,9%)	Reino Unido (20,0%)
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%)	Alemanha (19,2%)
3º	França (11,5%)	Rússia (11,2%)	Rússia (8,3%)	Venezuela (10,2%)	França (10,6%)	Rússia (8,9%)	França (9,7%)	França (11,3%)
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%)	África do Sul (6,3%)
5º	Estónia (...)	França (3,6%)	França (6,5%)	Alemanha (5,7%)	Venezuela (10,4%)	África do Sul (6,7%)	Suíça (6,1%)	Suíça (5,1%)
6º	Estados Unidos (6,3%)	Suíça (3,3%)	Suíça (5,5%)	Hong Kong (...)	Suíça (5,7%)	Países Baixos (6,4%)	Venezuela (5,4%)	Bélgica (3,9%)
7º	Rússia (6,0%)	Áustria (3,2%)	Alemanha (5,1%)	Suíça (3,5%)	Rússia (4,8%)	Venezuela (3,9%)	Estados Unidos (3,2%)	Estados Unidos (3,7%)
8º	Alemanha (2,7%)	Alemanha (2,5%)	Suécia (...)	Rússia (3,5%)	Suécia (...)	Suécia (3,5%)	Espanha (3,1%)	Roménia (3,7%)
9º	Luxemburgo (1,9%)	Brasil (1,9%)	Polónia (2,0%)	Estados Unidos (2,6%)	Ucrânia (...)	Estados Unidos (3,0%)	Rússia (2,7%)	Suécia (3,6%)
10º	Brasil (...)	Itália (1,8%)	Luxemburgo (...)	Suécia (...)	Países Baixos (2,1%)	Bulgária (2,8%)	Bélgica (2,2%)	Espanha (3,3%)
Total dos 5 principais	68,3%	71,6%	68,4%	62,0%	68,9%	67,0%	65,9%	61,9%
Total dos 10 principais	86,9%	84,3%	88,2%	78,9%	86,8%	86,6%	82,6%	80,2%

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 (49,4%) em 2019

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 (27,5%), seja em valor (42,0%). Contudo, é a Calheta que surge na 2.ª posição no que se refere ao valor (17,5% do total) e também em termos de número (21,8%) 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 18,3% e em valor 17,0%.



**Figura 7 – Imóveis Transacionados, Total e Adquiridos por não Residentes Estrangeiros,
por Município
(2019)**

Região NUTS III	2019				
	N.º total de imóveis transacionados	Valor total dos imóveis transacionados (10 ³ €)	N.º de imóveis adquiridos por não residentes	Valor dos imóveis adquiridos por não residentes (10 ³ €)	% do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, face ao valor total dos imóveis transacionados
Reg. Aut. Madeira	5 214	476 057	476	66 174	13,9
Calheta	695	27 954	104	11 600	41,5
Câmara de Lobos	404	21 938	17	1 265	5,8
Funchal	1 894	287 934	131	27 797	9,7
Machico	251	13 715	21	1 915	14,0
Ponta do Sol	239	13 752	37	5 777	42,0
Porto Moniz	62	1 310	7	532	40,6
Ribeira Brava	428	13 429	25	2 407	17,9
Santa Cruz	806	73 606	87	11 273	15,3
Santana	134	4 624	25	1 760	38,1
São Vicente	111	3 850	11	552	14,3
Porto Santo	190	13 944	11	1 298	9,3

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

Em 2019, a Ponta do Sol surgia 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 42,0%. Seguiu-se a Calheta, onde 41,5% do valor total das vendas foram efetuadas a não residentes na Região.

Esta proporção, como já referido, foi de 13,9% para o total dos imóveis vendidos na Região e acima desse valor encontravam-se ainda os municípios do Porto Moniz (40,6%), de Santana (38,1%), da Ribeira Brava (17,9%), de Santa Cruz (15,3%), de São Vicente (14,3%) e de Machico (14,0%).

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 2019 foi de 9,7%, abaixo do valor obtido para a Região. Porto Santo (9,3%) e Câmara de Lobos (5,8%) 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 2019, a RAM representou 2,3% em número e 1,8% em valor. Na fatia respeitante a aquisições feitas por não-residentes aquela percentagem fixou-se em 2,4% e 1,9% respetivamente. Como já foi anteriormente referido, a percentagem do valor dos imóveis



Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



adquiridos por não residentes estrangeiros face ao valor total dos imóveis transacionados na RAM foi de 13,9%, superior à percentagem nacional, que não ultrapassou os 13,3%.

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 (-6,1%) em 2019, verificando-se, também, uma diminuição no valor médio dos prédios hipotecados em cerca de 8,0 mil euros (de 133,2 mil euros em 2018 para 125,2 mil euros em 2019). O comportamento dos prédios urbanos determinou não apenas o decréscimo observado no número de prédios hipotecados (-5,3%), mas também o que foi observado em termos do valor médio dos prédios hipotecados (-8,6%).

Dos 1 208 prédios hipotecados em 2019, 46,9% localizavam-se no município do Funchal, 25,1% em Santa Cruz e 8,9% em Câmara de Lobos.

Quanto ao valor total dos prédios hipotecados, o Funchal liderava com cerca de 55,8% do total regional, seguido de Santa Cruz (21,6%) e Câmara de Lobos (7,8%).

Figura 8 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Prédios Hipotecados, na RAM (2018 e 2019)

	2018			2019			Variação 2019/2018 (%)		
	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total 10 ³ €	Valor Médio (€)	N.º	Valor Total	Valor Médio
Total	1 286	171 296	133 200	1 208	151 285	125 236	-6,1	-11,7	-6,0
Urbanos	1 188	163 357	137 506	1 125	141 355	125 649	-5,3	-13,5	-8,6
Em propriedade horizontal	742	83 005	111 867	734	81 941	111 636	-1,1	-1,3	-0,2
Rústicos	59	4 459	75 581	32	4 083	127 594	-45,8	-8,4	68,8
Mistos	39	3 479	89 206	51	5 847	114 647	30,8	68,1	28,5

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

O crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante atingiu, em 2019, o valor de 465 euros, determinando um decréscimo anual de 7,6%.

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 21,0%, mantendo a tendência de crescimento verificado no ano anterior (6,8%).

O município de Câmara de Lobos passou a ser aquele que concentrou o maior valor de crédito hipotecário concedido (66,4%), enquanto o do Funchal continuou a concentrar o recebido (60,5%), dado que foram



Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



nestes municípios onde se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2019.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2018 e 2019 foi no município do Funchal onde se registou o maior decréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (-9,8 milhares de euros), mas em termos relativos foi o município de São Vicente que apresentou o maior decréscimo (-56,7%).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi o município de Câmara de Lobos a registar o maior acréscimo em valor (+7 504 milhares de euros) e em percentagem (+1 647,4%).

Figura 9 – Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária, Crédito Hipotecário Concedido segundo o Tipo de Intervenientes, na RAM (2011 a 2019)

Unidade: Milhares de euros

	Credores									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Região Autónoma da Madeira	126 661	27 784	55 870	46 319	46 004	9 819	9 276	9 908	11 986	
Calheta	0	0	18	130	300	41	170	390	30	
Câmara de Lobos	100	261	7	54	727	69	412	456	7 959	
Funchal	122 605	25 664	54 228	45 569	44 155	6 253	7 494	7 304	2 361	
Machico	930	310	181	114	253	195	455	608	280	
Ponta do Sol	145	0	136	0	0	220	128	146	0	
Porto Moniz	0	0	55	0	0	0	0	0	0	
Ribeira Brava	1 059	365	669	150	290	60	0	327	118	
Santa Cruz	774	1 028	421	152	279	2 832	327	583	1 237	
Santana	550	0	80	0	0	0	140	0	0	
São Vicente	345	120	15	0	0	150	80	70	0	
Porto Santo	154	37	59	150	0	0	70	25	0	

	Devedores									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Região Autónoma da Madeira	131 763	58 658	80 192	66 565	103 092	84 915	125 175	144 685	132 526	
Calheta	2 896	1 176	957	1 075	2 021	2 790	3 674	2 537	2 426	
Câmara de Lobos	6 755	2 509	3 337	2 252	4 978	4 737	8 830	8 827	10 191	
Funchal	71 319	38 629	58 443	44 204	79 831	53 999	75 745	89 899	80 136	
Machico	8 022	2 812	1 957	1 387	1 830	3 504	5 345	6 077	5 529	
Ponta do Sol	3 660	1 002	1 334	771	471	1 496	1 985	2 750	2 454	
Porto Moniz	643	258	525	138	426	135	460	349	318	
Ribeira Brava	5 269	1 191	1 064	801	1 326	884	2 142	2 534	3 131	
Santa Cruz	26 037	8 556	9 147	13 360	8 779	15 099	21 471	25 554	24 490	
Santana	2 625	770	1 416	1 025	1 398	485	1 607	1 156	1 130	
São Vicente	1 680	873	1 147	886	539	798	979	2 306	998	
Porto Santo	2 857	884	866	666	1 494	987	2 937	2 696	1 722	

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

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



Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



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 2012-2018.

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



Direção Regional de Estatística da Madeira
"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"



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.

