



Tudo o que você precisa saber para fazer negócios em Portugal

Carlos Marques
Guimênia Nogueira



Investir e Viver em Portugal

World Travel Awards



Pelo terceiro ano consecutivo, *Portugal* foi considerado o

“Melhor Destino da Europa” e *Lisboa* “Melhor Destino City Break”.

Lisboa recebeu ainda o prémio de “Melhor Porto de Cruzeiros Europeu” pela quarta vez consecutiva. Por sua vez, o Algarve foi eleito pela sexta vez “Melhor Destino de Praia”, galardão que já tinha também conquistado em 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017, tal como a Madeira que é pela sexta vez o “Melhor destino insular” renovando um título ganho em 2013, 2014, 2016, 2017 e 2018. A estas distinções, juntou-se a do Instituto Turismo de Portugal como “Melhor Organismo Oficial de Turismo”.

Invista conosco!



Saiba como...



Usufrua do Seu Imóvel... Nós ajudamos!



GOLDEN VISA
AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA
ATIVIDADE DE INVESTIMENTO

AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO

As disposições legais abrem a possibilidade aos investidores estrangeiros de requerer uma autorização de residência para atividade de investimento, a quem tiver entrada regular em território nacional, nomeadamente mediante a realização de:

Transferência de capitais no montante igual ou superior a 1 milhão de euros;

Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros

Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho.

DOCUMENTOS E OUTROS REQUISITOS



Passaporte ou outro documento de viagem válido, com validade mínima de três meses;;



Comprovativo da entrada e permanência legal em território nacional



Comprovativo de seguro de saúde;



Requerimento para consulta do Registo Criminal português pelo SEF;



Certificado de registo criminal do país de origem ou do País onde resida há mais de um ano;



Prova da situação contributiva regularizada mediante apresentação de declaração negativa de dívida atualizada emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira e pela Segurança Social

OUTROS REQUISITOS...

Número de Identificação Fiscal (NIF) e Representante Legal:

O NIF poderá ser obtido junto da **Autoridade Tributária e Aduaneira**, sendo dispensada a presença do requerente, mediante apresentação de Procuração.

O **Representante Fiscal**, que deverá ser residente em território nacional e possuidor de NIF português, poderá, igualmente, ser nomeado e aceitar essa representação mediante procuração, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, não sendo necessária, uma vez mais, a presença do requerente.

IMPLICAÇÕES FISCAIS

Na aquisição de bens imóveis em Portugal, o investidor terá de suportar os seguintes encargos referentes à sua aquisição (igual ou superior a 500.000,00€):



IMPLICAÇÕES FISCAIS

IMT

✓ Pago em momento anterior à realização do contrato definitivo de compra e venda.

✓ Calculado sobre o valor constante do acto ou do contrato, ou se superior, sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, constante da respectiva caderneta predial:

- ❖ Prédios urbanos / frações destinadas exclusivamente a habitação: +/- 6%
- ❖ Outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas: 6,5%;
- ❖ Prédios Rústicos: 5%.

IMPLICAÇÕES FISCAIS

IS

- ✓ No acto de assinatura da escritura, o imposto é liquidado à taxa de 0.8%; .

IMI

- ✓ Incide sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, a uma taxa que varia entre 0,3 % e 0,5 % (fixado anualmente pelo respetivo município) e de 0,8 % para prédios rústicos.

NOTARIAS
e REGISTO

- ✓ Os emolumentos notariais e de registo são suportados pelo comprador no acto de assinatura da escritura.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

- 1 – Verificação das necessidades, preferências, e capacidade financeira
- 2 – Visitas aos imóveis pré-selecionados
- 3 – Seleção do(s) Imóvel(eis) e Proposta
- 4 – Aceitação da Proposta com acerto dos valores e timings
- 5 – Realização do Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV)
- 6 – Realização da Escritura



ESCRITURA



Documentos dos Intervenientes

- ✓ Passaporte ou Cartão do Cidadão / (Certidão Permanente para Empresas)
 - ✓ Numero de Identificação Fiscal (NIF)
 - ✓ Conta bancária
 - ✓ Naturalidade e morada

ESCRITURA

Documentos do Imóvel



- ✓ Caderneta Predial Urbana/Mista/Rústica (documento fiscal – menos de 6 meses)
 - ✓ Certidão da Conservatória do Registo Predial
(www.predialonline.pt – código válido)
 - ✓ Licença de Utilização (Original ou inscrita na Certidão Predial)
 - ✓ Comprovativo de pagamento dos Impostos (IMT e IS)
 - ✓ Ficha Técnica de Habitação (FTH) certificada
 - ✓ Certificado Energético (CE) válido

ESCRITURA

Outras informações...



- ✓ Verificar Impostos de aquisição por conta do comprador :
 - IS (Imposto de Selo): 0,8%
 - IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis)
 - <http://apemip.info/info/IMT.cfm>
- ✓ Actas do condomínio
 - ✓ Imposto Anual - IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis): 0,3 a 0,5%
 - ✓ Custos Conservatória / Notário: +/- 500-700€ / registo



Lisboa
Cascais
Algarve
Tavira

**CARPE
DOMUS**
CONSULTADORIA & MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Usufrua do Seu Imóvel... Nós ajudamos!



Grande LISBOA



Segurança e Tranquilidade



Um dos países mais seguros da Europa

Excelente clima



300 dias de sol/ ano e
temperaturas amenas

Qualidade de vida

An aerial photograph of a modern residential complex. The central feature is a large, rectangular green lawn with a geometric pattern of light-colored paths. To the right, there is a large, multi-story building with a swimming pool and lounge area. The surrounding area is densely packed with modern apartment buildings and lush greenery, including many palm trees. In the background, a residential neighborhood is visible on a hillside under a clear blue sky.

Estabilidade social, custo de vida competitivo, gastronomia, cultura e lazer











Cascais

*Praias, golfe,
casino, 30 kms
Lisboa*







Algarve

Golfe, Praias, Temperaturas amenas







Os nossos imóveis

❖ Apartamentos

❖ Moradias

❖ Edifícios

❖ Armazéns

❖ Quintas

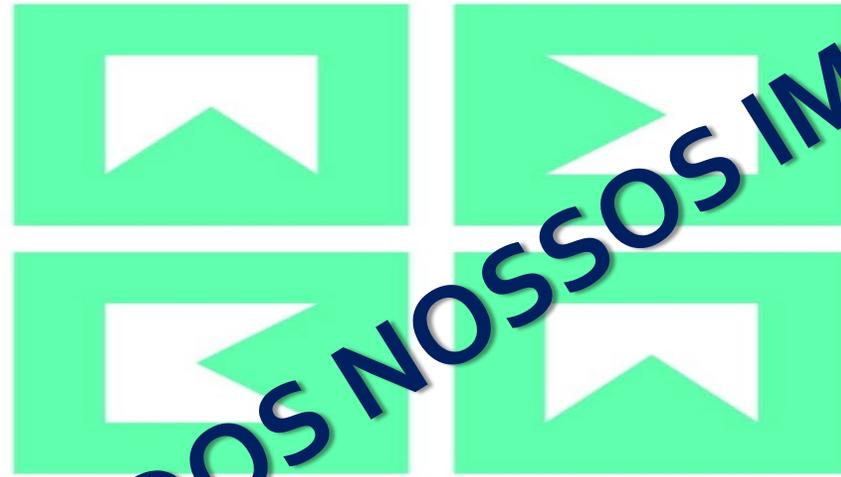
❖ Hotéis

❖ Terrenos





ALGUNS DOS NOSSOS IMÓVEIS



CARPE
DOMUS

CONSULTORIA & MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Novos apartamentos T1, T2, T3 no Edifício Cabanas Space, Tavira, Algarve.



Desde
177.000€

Moradias V2 e V3 no Castro Marim Golfe & Country Clube



4% Rendimento /ano
90 dias férias /ano

Desde
307.500€

Novos apartamentos T1, T2, T3 no Edifício Navegantes, na Figueira da Foz, Coimbra



Desde
92.500€

Novos apartamentos T1, T2, T3 e T4 no Edifício Atrium Lagoa, Algarve.



Desde
123.000€

Moradia T6+1 com piscina, a estrear,
na Quinta do Perú, Setúbal



1.265.000€

Moradia T2+1 e T3+1 com piscina, Condomínio Fechado 5* no Carvoeiro, Algarve



**Possibilidade
Rendimento Garantido**

**Desde
465.000€**

Quinta Histórica do Sec. XVIII, 512.400m², Sardoal



1.000.000€

Soberba moradia V3+1 com piscina e vista mar no centro de Cascais



1.380.000€

Fantástica moradia V3+2 com acesso direto à praia em Colares, Sintra



1.598.000€



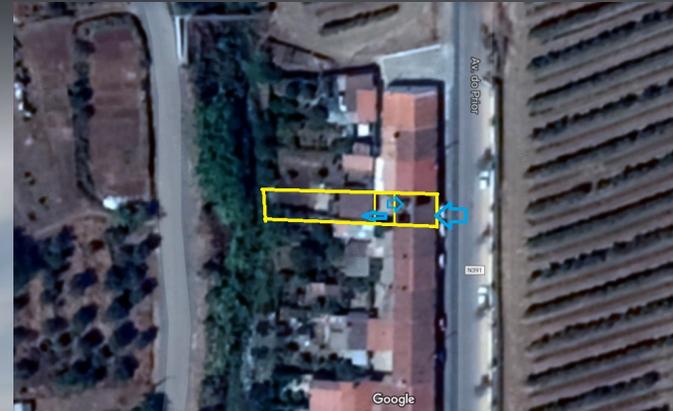
**Loteamento 12 moradias em Condomínio
Fechado Estoril, Cascais**

3.000.000€

Loteamento 678.128m² para construção de 700 apartamentos e moradias em Vilamoura, Algarve



91.000.000€



Moradia T2, para reformar, em Beja

25.500€

DIGA-NOS O QUE PROCURA...

NÓS AJUDAMOS!



Carlos Marques

Telemóvel/Whatsapp: (+351) 914553919

Email: geral@carpedomus.pt

Site: www.carpedomus.pt

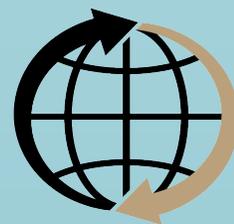
Telefone: (+351) 214053760

CONTACTE-NOS





Guimênia Nogueira
INTERNATIONAL BUSINESS CONSULTING



**REDE INTERNACIONAL
DE IMÓVEIS**

Telemóvel/Whatsapp: (+351) 926622699

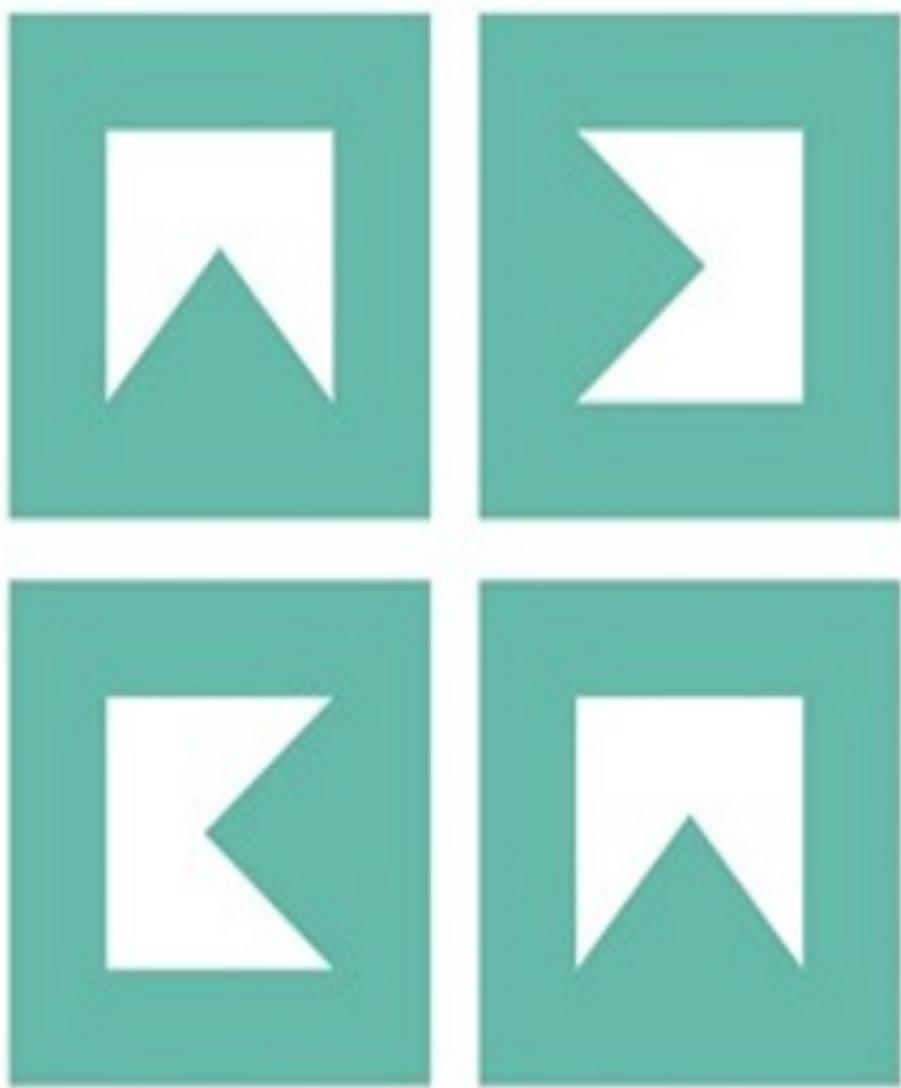
Email: info@guimenianogueira.com

Site: www.guimenianogueira.com

Telefone (Brasil): (+55) 85999559497

CONTACTE-NOS





CARPE DOMUS

CONSULTADORIA & MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Usfrua do Seu Imóvel... Nós ajudamos!

A neon sign with the words "REDE" and "SHOW" stacked vertically. "REDE" is in blue neon and "SHOW" is in yellow neon. The sign is enclosed in a blue neon rectangular frame with rounded corners. The background is a dark blue brick wall.

REDE SHOW

Obrigado
a todos!