

Herdar uma Casa em Portugal em 2026: Vender, Arrendar ou Ficar com o Imóvel?

Recebeu uma casa por herança e não sabe qual é a melhor decisão? Descubra os principais passos legais, os custos envolvidos e como transformar um imóvel herdado numa oportunidade.

Receber uma casa por herança pode representar uma oportunidade importante para o futuro financeiro de uma família. No entanto, também pode trazer dúvidas, responsabilidades e decisões difíceis.

Em Portugal, é frequente que os imóveis sejam herdados por vários familiares, o que pode tornar o processo mais complexo. Entre questões legais, impostos, despesas de manutenção e diferentes opiniões dos herdeiros, nem sempre é fácil decidir o que fazer.

Vender, arrendar ou manter o imóvel? A resposta depende da situação familiar, das características da propriedade e dos objetivos de cada herdeiro.

Conheça os principais aspetos que deve considerar antes de tomar uma decisão.

1. O que acontece quando se herda uma casa?

Quando uma pessoa falece e deixa património, os seus bens passam a integrar a herança, que será atribuída aos herdeiros de acordo com a lei ou com as disposições testamentárias válidas.

Se existir um imóvel, é necessário tratar de procedimentos administrativos e fiscais antes de regularizar a sua titularidade.

Entre os passos mais importantes encontram-se:

- Identificar os herdeiros através da habilitação de herdeiros.
- Comunicar o óbito e os bens transmitidos à Autoridade Tributária, nos prazos legais aplicáveis.
- Verificar a situação jurídica e fiscal do imóvel.
- Avaliar a necessidade de realizar a partilha.
- Promover os registos necessários.

A existência de vários herdeiros não significa que cada um seja automaticamente proprietário exclusivo de uma divisão ou de uma parte física da casa.

Até à partilha, existe normalmente uma herança indivisa, em que os herdeiros têm direitos sobre o património hereditário nos termos legalmente previstos.

2. É obrigatório pagar impostos por herdar uma casa?

Esta é uma das dúvidas mais frequentes.

Em Portugal, os cônjuges ou unidos de facto, descendentes e ascendentes estão, em regra, isentos de Imposto do Selo sobre as transmissões gratuitas por herança.

Contudo, outros beneficiários, como irmãos, sobrinhos ou pessoas sem relação familiar abrangida pela isenção, podem estar sujeitos à taxa de 10% de Imposto do Selo sobre os bens tributáveis transmitidos.

Mesmo quando existe isenção, podem manter-se obrigações declarativas e custos associados aos procedimentos legais.

Além disso, depois da transmissão, podem existir encargos como IMI, condomínio, seguros e manutenção.

Dica profissional: Antes de decidir vender ou arrendar, faça um levantamento de todas as despesas do imóvel. Conhecer os custos reais ajuda a evitar decisões precipitadas.

3. Vender a casa herdada: quando faz sentido?

A venda pode ser uma solução interessante quando os herdeiros não pretendem utilizar o imóvel ou quando existem custos elevados de manutenção.

Também pode ser uma alternativa adequada quando vários familiares desejam receber o valor correspondente aos seus direitos na herança.

Entre as principais vantagens estão:

- Transformar o património imobiliário em liquidez.
- Reduzir encargos associados à conservação.
- Facilitar a distribuição do valor entre herdeiros.
- Evitar a manutenção prolongada de um imóvel desocupado.

No entanto, vender exige preparação.

É importante conhecer o valor de mercado, verificar a documentação e compreender as implicações fiscais da operação.

A eventual tributação de mais-valias deve ser analisada individualmente, considerando as regras fiscais aplicáveis, incluindo o valor de aquisição fiscalmente relevante e as despesas legalmente dedutíveis.

4. Arrendar a casa herdada: uma fonte de rendimento?

Se o imóvel estiver localizado numa zona com procura habitacional, o arrendamento pode representar uma oportunidade de rendimento periódico.

Esta opção permite manter o património familiar e obter receitas que podem ajudar a suportar as despesas da propriedade.

Contudo, ser senhorio também implica responsabilidades.

Antes de colocar a casa no mercado de arrendamento, considere:

- O estado de conservação e eventuais obras necessárias.
- O valor de renda praticado na localização.
- A tributação dos rendimentos prediais.
- Os encargos de condomínio, seguros e manutenção.
- A gestão contratual e os riscos de incumprimento.

Quando existem vários herdeiros, importa esclarecer quem administra o imóvel e como são tomadas as decisões.

Dica profissional: Compare o rendimento líquido estimado do arrendamento com o valor que poderia obter através da venda. Esta análise ajuda a perceber qual das opções é mais adequada aos seus objetivos.

5. Manter a casa na família: uma decisão emocional e financeira

Nem todas as decisões imobiliárias devem ser tomadas exclusivamente com base no retorno financeiro.

Uma casa herdada pode representar memórias familiares, tradições e uma ligação emocional importante.

Algumas famílias optam por conservar o imóvel para utilização própria, férias ou futura habitação de filhos e netos.

Esta decisão pode fazer sentido, desde que exista capacidade financeira para suportar os encargos.

É importante estabelecer regras claras sobre a utilização, a manutenção e a distribuição das despesas, especialmente quando existem vários titulares.

Sem uma organização adequada, aquilo que deveria ser um património familiar pode tornar-se uma fonte de conflitos.

6. E quando os herdeiros não chegam a acordo?

A existência de opiniões diferentes é uma das situações mais delicadas na gestão de imóveis herdados.

Um herdeiro pode querer vender, outro pode preferir arrendar e outro pode desejar manter a casa.

Quando não existe consenso, é essencial compreender os direitos de cada interveniente e os mecanismos legais disponíveis.

Dependendo da situação, poderá ser possível negociar a aquisição dos direitos de outros herdeiros, chegar a um acordo de partilha ou recorrer aos procedimentos legais adequados para resolver o impasse.

Importa distinguir a venda de um imóvel pertencente à herança da transmissão de um quinhão hereditário, pois são operações juridicamente diferentes.

O aconselhamento jurídico especializado pode ser particularmente importante nestes casos.

Dica profissional: Antes de iniciar negociações familiares, obtenha uma avaliação fundamentada do imóvel. Um valor de referência credível pode facilitar o diálogo e reduzir divergências.

7. Como saber quanto vale uma casa herdada?

O valor patrimonial tributário indicado na caderneta predial não corresponde necessariamente ao valor de mercado do imóvel.

Para determinar um preço de comercialização adequado, devem ser considerados vários fatores:

- Localização e acessibilidades.
- Área e tipologia.
- Estado de conservação.
- Características do edifício.
- Oferta de imóveis semelhantes.
- Procura existente na região.
- Necessidade de obras ou modernização.

Uma análise comparativa de mercado permite compreender melhor o posicionamento do imóvel e definir uma estratégia de venda realista.

Esta informação é especialmente útil quando os herdeiros precisam de negociar entre si ou decidir o futuro da propriedade.

Vender, arrendar ou manter: qual é a melhor opção?

Não existe uma solução universal para todos os imóveis herdados.

Opção	Principal vantagem	Aspeto a considerar
Vender	Obter liquidez	Preço, impostos e acordo entre herdeiros
Arrendar	Gerar rendimento periódico	Gestão, manutenção e fiscalidade
Manter	Preservar o património familiar	Custos contínuos e utilização futura

A decisão deve resultar de uma análise equilibrada entre necessidades financeiras, objetivos familiares e condições do mercado.

Uma herança imobiliária merece uma decisão informada

Herdar uma casa não significa ter de a vender imediatamente, nem implica que mantê-la seja sempre a melhor solução.

O mais importante é compreender a situação jurídica, conhecer os custos e avaliar o potencial do imóvel antes de assumir compromissos.

Com informação adequada e acompanhamento profissional, é possível tomar decisões mais seguras, preservar relações familiares e encontrar uma solução ajustada às necessidades dos herdeiros.

Se recebeu um imóvel por herança e está a ponderar o que fazer, conhecer o seu valor de mercado pode ser um excelente ponto de partida.

Precisa de ajuda sobre este tema?

Elisabete Vicêncio Consultor Imobiliário — MaisConsultores TEAM 📍 Portugal 📞
962000137 ✉️ elisabete.vicencio@maisconsultores.pt

🏠 AMI: 23990

👉 Fale comigo sem compromisso.