



S&D CONSULTORIA

Contabilidade | Fiscalidade | Consultoria de Investimentos

GUIA PRÁTICO 2026

Construção Civil em Cabo Verde

Novas Licenças, Reforma Fiscal Imobiliária e Oportunidades para Agentes Imobiliários

O que vai encontrar neste guia:
• As novas regras do ITI e do IPI que substituíram o IUP
• O processo de licenciamento de obras segundo o Decreto-Lei n.º 18/2011
• Os incentivos fiscais do Orçamento de Estado 2026 para a habitação
• O que mudou para agentes imobiliários e promotores
• Oportunidades concretas para investidores da diáspora

Documento elaborado pela S&D Consultoria com base em fontes oficiais do Governo de Cabo Verde, IFC, OPACC e legislação vigente.

ÍNDICE

1. O Contexto da Construção Civil em Cabo Verde	2
2. O Quadro Legal do Licenciamento	2
3. A Grande Reforma Fiscal: ITI e IPI	3
4. O Orçamento de Estado 2026 e a Habitação	5
5. O Que Mudou para Agentes Imobiliários	6
6. O Processo de Licenciamento Passo a Passo	7
7. Oportunidades para Investidores da Diáspora	7
8. Perguntas Frequentes	8
9. Como a S&D Consultoria Pode Ajudar	9

1. O Contexto da Construção Civil em Cabo Verde

Cabo Verde atravessa um momento de transformação acelerada no setor da construção civil e do mercado imobiliário. Com um crescimento do PIB de 7,3% em 2024 e a receção de 18 milhões de turistas, o arquipélago consolidou a sua posição como destino privilegiado para investimento imobiliário no Atlântico.

A inauguração do **TechPark CV** em maio de 2025, um investimento de 51,85 milhões de euros apoiado pelo Banco Africano de Desenvolvimento, reforça ainda mais a confiança no desenvolvimento infraestrutural do país. Em apenas 18 meses de operação, o parque tecnológico já emprega 311 jovens profissionais e acolhe 23 empresas de sete países diferentes.

Para quem opera no setor da construção civil, para os agentes e promotores imobiliários e, em especial, para o investidor da diáspora que pretende construir ou comprar em Cabo Verde, **2026 trouxe mudanças estruturais que é obrigatório conhecer**. A reforma fiscal imobiliária, a simplificação dos processos de licenciamento prevista no Orçamento de Estado e as novas regras de tributação patrimonial alteram completamente a forma como se faz negócio no setor.

Os Números que Importam

Indicador	Valor	Fonte
Crescimento do PIB 2024	7,3%	Governo de Cabo Verde
Turistas recebidos	18 milhões	Dados oficiais 2024
Investimento TechPark CV	51,85 M€	Banco Africano de Desenvolvimento
PMEs no setor da construção	98% do tecido empresarial	IFC / INE
Taxa base do novo IPI	0,1% do valor patrimonial	Lei n.º 55/X/2025

Tabela 1: Indicadores-chave do setor da construção civil e imobiliário em Cabo Verde (2025-2026)

2. O Quadro Legal do Licenciamento

O licenciamento de obras em Cabo Verde continua a ser regido pelo **Decreto-Lei n.º 18/2011, de 28 de março**, que estabelece o regime jurídico de licenciamento, fiscalização e cumprimento das normas urbanísticas e de construção. Este diploma mantém-se como referência fundamental para qualquer projeto de construção civil, desde a habitação unifamiliar até aos empreendimentos turísticos de grande dimensão.

O licenciamento articula-se ainda com o **Plano Nacional de Ordenamento do Território e Urbanismo (PNOTU)**, que define as regras de ocupação do solo, os instrumentos de gestão

territorial e as condições de edificabilidade em cada ilha. Para o agente imobiliário e o promotor, isto significa que qualquer projeto deve respeitar o enquadramento municipal, nomeadamente os planos de pormenor e os regulamentos de zoneamento aprovados pelas câmaras municipais.

Licenças Necessárias para Construir

Tipo de Licença	Entidade Emissora	Requisitos Principais
Licença urbanística / Licença de construção	Câmara Municipal	Plantas arquitetónicas, cumprimento do zoneamento, relatório de impacto ambiental quando aplicável
Licença de utilização	Câmara Municipal	Vistoria final da obra, confirmação de conformidade com o projeto aprovado
Alvará de construção	Entidades competentes do município	Submissão do projeto de execução, certidão de registo predial, pagamento de taxas
Licença comercial / industrial	Ministério da Indústria, Comércio e Energia	Para empresas de construção e indústria de materiais de construção

Tabela 2: Licenças obrigatórias para operar no setor da construção civil em Cabo Verde

A grande novidade para 2026, prevista no Orçamento de Estado, é a **simplificação e desmaterialização do processo de licenciamento**, que deverá reduzir o tempo de aprovação e facilitar a submissão eletrónica de documentação.

3. A Grande Reforma Fiscal: ITI e IPI

A alteração mais significativa para agentes imobiliários, promotores e investidores em 2026 é a entrada em vigor, a 1 de janeiro, de dois novos diplomas fiscais que revolucionaram a tributação do património em Cabo Verde:

- **Lei n.º 54/X/2025:** Cria o Código do ITI (Imposto sobre a Transmissão de Imóveis)
- **Lei n.º 55/X/2025:** Cria o Código do IPI (Imposto sobre a Propriedade de Imóveis)

Ambos revogaram o antigo **Imposto Único sobre o Património (IUP)**, que vigorava desde 1998 e que se encontrava desajustado da realidade económica e imobiliária atual.

O ITI: O Novo Imposto na Compra e Venda

O **Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI)** incide sobre as transmissões onerosas ou gratuitas de bens imóveis localizados em território nacional. Trata-se de um **imposto municipal**, cuja receita reforça diretamente as autarquias locais.

Aspecto	Regra em 2026
Taxa de referência	1% sobre o valor patrimonial inscrito na matriz
Sujeito passivo	Adquirente do imóvel (por regra)
Incidência alargada	Inclui contratos-promessa com tradição, cessões de posição contratual e procurações irrevogáveis com objetivo de transmissão
Isenções	Estado e autarquias; instituições de crédito em processos de execução; prédios classificados como monumentos nacionais; possibilidade de isenções municipais para projetos de desenvolvimento estratégico

Tabela 3: Características do ITI (Imposto sobre a Transmissão de Imóveis)

Para o agente imobiliário, esta alteração é fundamental: **operações antes não tributadas, como certas cessões de posição contratual, passam a estar sujeitas a ITI**, o que exige maior cautela na estruturação dos negócios.

O IPI: O Novo Imposto Anual sobre a Propriedade

O **Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI)** substitui a componente anual do antigo IUP e representa uma redução drástica da carga fiscal para a grande maioria dos proprietários.

ANTES (IUP)	AGORA (IPI)
Taxa base anual: 1,5% do valor patrimonial	Taxa base anual: 0,1% do valor patrimonial
Prédios devolutos: Taxa normal	Prédios devolutos: 25% de agravamento (+20% ao ano)
Avaliação: Valores frequentemente desatualizados	Avaliação: Avaliação objetiva por Comissões Municipais

Tabela 4: Comparação entre o antigo IUP e o novo IPI

Exemplo prático: um apartamento com valor patrimonial de 5.085.503 CVE pagará cerca de 4.322 CVE de IPI anual, contra os 26.227 CVE que pagaria com o antigo IUP. Uma poupança superior a 80%.

4. O Orçamento de Estado 2026 e a Habitação

O **Orçamento de Estado para 2026** consagra um programa estrutural de promoção do acesso à habitação, com impacto direto na atividade da construção civil e no trabalho dos agentes imobiliários.

Os Três Eixos do Programa

1. Reabilitação da habitação e promoção da segurança habitacional
2. Mercado de arrendamento
3. Construção e aquisição de habitação

Medidas Concretas para 2026

Medida	Detalhe	Beneficiário
Garantias pessoais do Estado	Vabilização de crédito à habitação própria para jovens até 35 anos	Jovens compradores
Bonificação de juros	Até 55% da taxa de juro no regime bonificado jovem; até 50% no regime bonificado geral	Compradores de primeira habitação e emigrantes
Habitação a preços controlados	Incentivos fiscais à construção e venda: crédito fiscal ao investimento, isenção do IPI, isenção de imposto de selo, redução da taxa de DI	Promotores imobiliários
Isenção de encargos notariais e de registo	Para aquisição, construção, reabilitação e arrendamento	Pessoas singulares
Isenção de imposto de selo no financiamento	Na contratação de crédito à habitação	Compradores
Aumento da dedução em sede de IRPS	Majoração do limite da dedução dos encargos com renda e financiamento de habitação	Contribuintes com rendimentos de trabalho
Simplificação do licenciamento	Desmaterialização e aceleração dos processos de aprovação de obras	Promotores e construtores

Tabela 5: Medidas do Orçamento de Estado 2026 para o setor da habitação

Para o agente imobiliário e o promotor, estas medidas traduzem-se num **aumento previsível da procura**, especialmente no segmento da habitação acessível e no mercado de arrendamento, áreas historicamente deficitárias em Cabo Verde.

5. O Que Mudou para Agentes Imobiliários

Embora não exista um diploma específico que crie uma nova licença profissional para agentes imobiliários, o **ecossistema regulatório e fiscal em 2026 exige uma nova postura** de quem opera no mercado:

1. Obrigação de Conhecimento Técnico Aprofundado

A complexidade do novo Código do ITI exige que o agente imobiliário compreenda as novas formas de incidência tributária. Uma cessão de posição contratual ou uma promessa de compra e venda com tradição antecipada pode gerar obrigações fiscais inesperadas para o cliente. **O agente que não dominar estas regras assume riscos de responsabilidade civil e perde credibilidade.**

2. Verificação da Situação Fiscal do Imóvel

Com a entrada do IPI, a certidão da Câmara Municipal torna-se documento essencial em qualquer transação. O comprador deve confirmar que o imóvel não acumula dívidas de IPI nem está classificado como devoluto ou em ruínas, situações que acarretam agravamentos de 25% ou mais.

3. Due Diligence Obrigatória

O agente imobiliário deve garantir que o imóvel possui:

- Licença de utilização (para obras construídas a partir da data legalmente estabelecida);
- Registo predial atualizado, sem ónus ou hipotecas;
- Conformidade com o PNOTU e com o plano de pormenor da zona;
- Distância mínima de 80 metros da linha de costa (para imóveis costeiros).

4. Transparência na Mediação

O contrato de mediação imobiliária deve ser claro quanto às obrigações do agente, nomeadamente na verificação da documentação legal e na informação ao comprador sobre os novos impostos ITI e IPI. A S&D Consultoria recomenda que os agentes imobiliários trabalhem em parceria com advogados e contabilistas certificados para garantir a conformidade total da transação.

6. O Processo de Licenciamento Passo a Passo

Para o investidor da diáspora ou o empreendedor local que pretende construir, o processo mantém a estrutura do Decreto-Lei n.º 18/2011, mas com a perspetiva de simplificação prevista no OE 2026:

1. Verificação prévia no município

Consultar o plano de pormenor e confirmar a edificabilidade do terreno.

2. Elaboração do projeto

Por arquiteto e engenheiro habilitados, em conformidade com as normas técnicas.

3. Pedido de licença urbanística

Submissão à Câmara Municipal de plantas, memória descritiva e estudo de impacto ambiental quando exigido.

4. Emissão do alvará de construção

Após aprovação do projeto e pagamento das taxas municipais.

5. Fiscalização durante a obra

Inspeções periódicas para verificação do cumprimento do projeto aprovado.

6. Pedido de licença de utilização

Após conclusão da obra, mediante vistoria final.

7. Registo predial

Inscrição do imóvel no Registo Predial, essencial para qualquer transação futura.

A **desmaterialização prevista no OE 2026** deverá permitir, em breve, a submissão eletrónica de grande parte desta documentação, reduzindo o tempo de espera e os deslocamentos às câmaras municipais.

7. Oportunidades para Investidores da Diáspora

Se reside no estrangeiro e pretende investir na construção civil ou no mercado imobiliário em Cabo Verde, 2026 apresenta condições excecionais:

- **Carga fiscal reduzida:** O IPI a 0,1% torna a manutenção do património significativamente mais barata.
- **Isenções na aquisição:** Encargos notariais e de registo isentos para aquisição de habitação própria.
- **Bonificação de juros:** Até 55% para emigrantes cabo-verdianos que comprem a primeira habitação no arquipélago.

- **Financiamento bancário:** Disponível até 70% do valor do imóvel, embora com taxas de juro na ordem dos 8% para estrangeiros não residentes.
- **Green Card:** Investimentos imobiliários acima de determinado limiar podem abrir caminho à residência permanente em Cabo Verde.

8. Perguntas Frequentes

Q: É necessária uma licença específica para ser agente imobiliário em Cabo Verde?

R: Atualmente, não existe uma licença profissional específica e exclusiva para agentes imobiliários, mas a atividade deve ser exercida através de uma empresa legalmente constituída, com licença comercial válida e em conformidade com as normas do Código do Trabalho e da legislação fiscal. A S&D Consultoria aconselha a constituição de uma sociedade comercial para o efeito.

Q: Qual a diferença entre ITI e IPI?

R: O ITI paga-se uma única vez, no momento da compra ou venda do imóvel. O IPI é um imposto anual, pago pelo proprietário, com taxa base de 0,1% do valor patrimonial.

Q: Um imóvel devoluto paga mais imposto?

R: Sim. O IPI prevê um agravamento de 25% para prédios devolutos ou em ruínas, com acréscimo de 20% ao ano, até um máximo de 100%. Isto visa combater a especulação imobiliária e o abandono urbano.

Q: Posso construir em Cabo Verde sem residir no país?

R: Sim, mas necessita de constituir uma empresa local ou contratar um promotor/construtor habilitado, além de garantir representação fiscal e legal no território. A S&D Consultoria presta este acompanhamento integral.

Q: As obras já licenciadas em 2025 são afetadas pela nova legislação?

R: O licenciamento de obras continua regido pelo Decreto-Lei n.º 18/2011. A grande mudança de 2026 incide sobre a tributação dos imóveis (ITI e IPI) e sobre os incentivos à habitação previstos no OE 2026. Obras já em curso devem cumprir as normas em vigor à data do licenciamento.

9. Como a S&D Consultoria Pode Ajudar o seu Negócio Imobiliário

A **S&D Consultoria** é uma empresa de contabilidade, fiscalidade e consultoria de investimentos sediada em Cabo Verde, com atuação nacional e especial foco no acompanhamento de empreendedores e investidores da diáspora.

Os nossos serviços para o setor da construção civil e imobiliário incluem:

- Consultoria fiscal especializada: estruturação de operações imobiliárias ao abrigo do novo ITI e IPI;
- Constituição de sociedades imobiliárias: Lda ou Unipessoal por Quotas para promotores e agentes;
- Acompanhamento contabilístico certificado: por Contabilista Certificado inscrito na OPACC, em conformidade com o SNCRF;
- Obtenção de NIF para não residentes: processo totalmente tratado, incluindo representação fiscal;
- Apoio no licenciamento de obras: articulação com câmaras municipais e acompanhamento do processo de desmaterialização;
- Due diligence imobiliária: verificação de certidões prediais, situação fiscal do imóvel e regularidade do vendedor;
- Candidaturas a financiamento: planos de negócios e estudos de viabilidade para programas como o IMPULSIONA e linhas de crédito à habitação.


NÃO DEIXE O SEU INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXPOSTO A RISCOS FISCAIS OU LEGAIS

Contacte a S&D Consultoria e agende uma consulta estratégica para o seu projeto em Cabo Verde.

CONTACTOS S&D CONSULTORIA

 Email: info@consultoria.cv

 Website: www.consultoria.cv

 Sede: São Vicente, com atuação em todas as ilhas e atendimento remoto para clientes no estrangeiro

Documento elaborado pela S&D Consultoria com base em fontes oficiais do Governo de Cabo Verde, IFC, OPACC, Banco Africano de Desenvolvimento e legislação vigente. A informação contida neste guia tem caráter meramente informativo e não dispensa a consulta de um profissional qualificado para casos concretos.

© 2026 S&D Consultoria. Todos os direitos reservados.