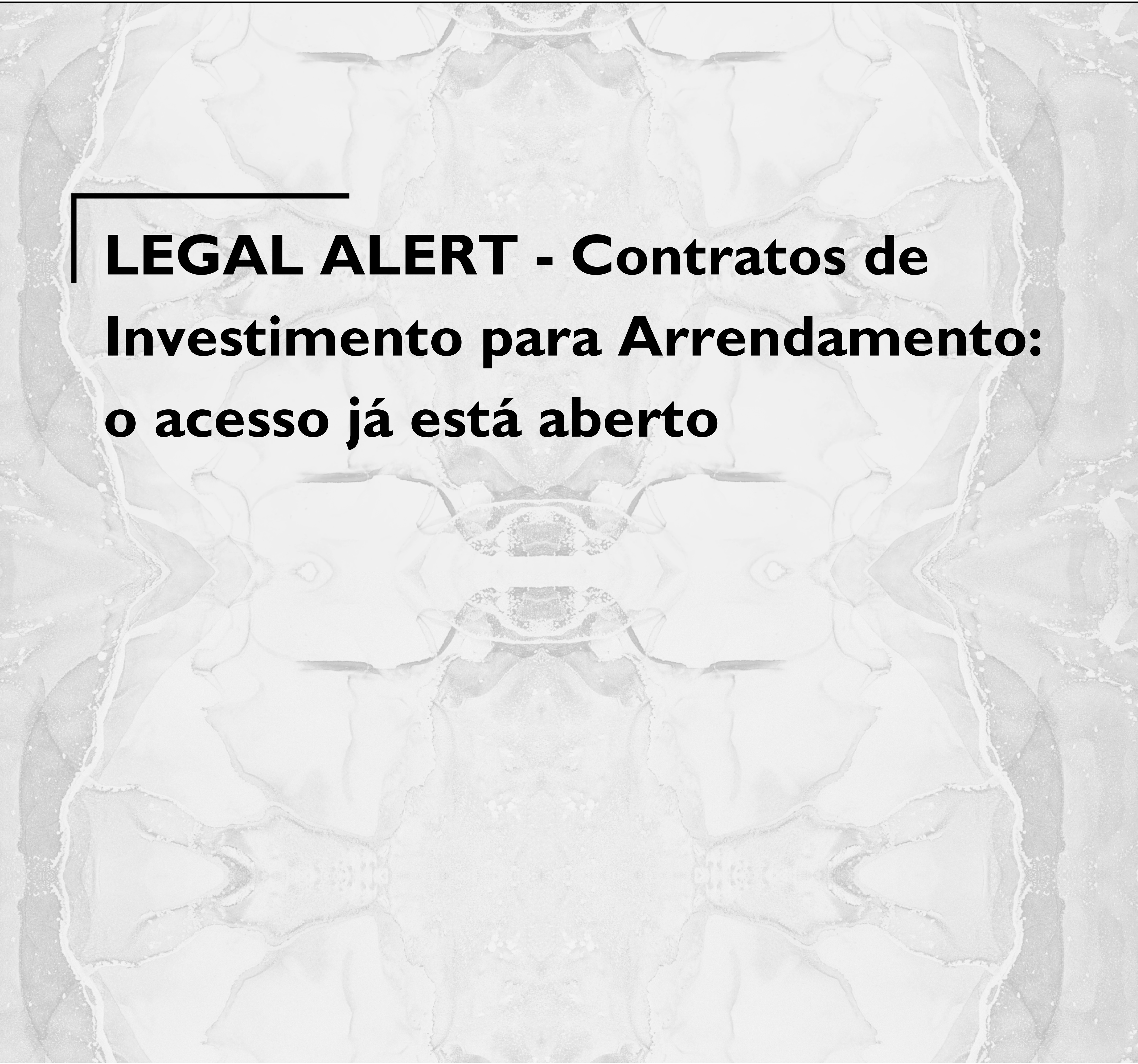


Building Projects Over Strong Relationships

A full-page background image featuring a complex, symmetrical marbled pattern in shades of gray and white, resembling stone or liquid marble. The pattern is highly detailed with swirling, organic shapes.

LEGAL ALERT - Contratos de Investimento para Arrendamento: o acesso já está aberto

LEGAL ALERT - Contratos de Investimento para Arrendamento: o acesso já está aberto

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, criou os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA). Faltava a regulamentação que permite passar à prática, e essa regulamentação foi publicada a 30 de setembro, através da Portaria n.º 447-A/2026/I. Desde 1 de outubro, os investidores podem candidatar-se aos CIA.

O CIA pode ser celebrado por um prazo entre 10 e 25 anos. Durante esse período, o investidor tem os benefícios fiscais garantidos. Fica também protegido contra futuras alterações legislativas que afetem o equilíbrio económico e financeiro do investimento. Num mercado marcado pela instabilidade fiscal, esta é a principal vantagem do regime.

Que investimentos são elegíveis

→ Aquisição, construção ou reabilitação de edifícios para arrendamento habitacional ou para arrendamento destinado a subarrendamento habitacional.

→ Pelo menos 70% da área total de construção tem de ser afeta a esse fim.

→ As rendas não podem ultrapassar o limite de renda moderada: 2,5 vezes a RMMG, cerca de €2.300 por mês em 2026. As atualizações anuais seguem o NRAU, mas nunca podem ultrapassar esse teto.

→ Se o CIA estiver enquadrado no Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA), os limites do RSAA aplicam-se em simultâneo.

Quem pode ser investidor

Requisitos gerais

Podem candidatar-se pessoas singulares, pessoas coletivas ou outras entidades que cumpram cinco requisitos:

- Capacidade técnica e de gestão;
- Contabilidade regularmente organizada e adequada ao acompanhamento do investimento;
- Lucro tributável que não seja determinado por métodos indiretos;
- Situação fiscal e contributiva regularizada;
- Cumprimento dos requisitos gerais exigidos por lei para a sua atividade.

Experiência mínima

A capacidade técnica prova-se com mais de 3 anos de experiência em investimento ou promoção imobiliária, ou em gestão imobiliária ou de arrendamento habitacional.

Esta experiência não tem de ser do próprio investidor. Pode ser demonstrada através de:

- sócios com 25% ou mais do capital ou dos direitos de voto;
- sociedades participadas pelo investidor em 25% ou mais;
- membros da administração ou gerência.

Na prática, um veículo criado especificamente para o projeto pode candidatar-se, desde que a experiência exista no grupo ou na equipa de gestão.

Atenção: os requisitos de contabilidade, métodos de tributação, situação fiscal e contributiva e requisitos gerais têm de se manter durante todo o contrato, e não apenas no momento da candidatura.

LEGAL ALERT - Contratos de Investimento para Arrendamento: o acesso já está aberto

Como funciona o processo

Todo o processo decorre na plataforma eletrónica do IHRU, sem papel. O calendário legal é este:

- Até 20 dias após a submissão: o IHRU pede correções à candidatura, se necessário.
- 20 dias após a submissão (ou 10 dias após a correção): o IHRU envia a proposta de minuta do contrato.
- A minuta é aprovada por despacho dos Ministros das Finanças e da Habitação.
- 10 dias após o despacho: o IHRU assina o contrato e envia-o ao investidor.

A candidatura inclui:

- identificação do investidor e dos representantes;
- título sobre os imóveis: propriedade, direito de superfície, usufruto ou contrato-promessa;
- descrição dos prédios, das obras previstas, das áreas de construção e do número estimado de habitações;
- prazo pretendido para o contrato;
- códigos de acesso às certidões da AT e da Segurança Social;
- declaração sob compromisso de honra.

Atenção aos prazos de caducidade. A candidatura caduca automaticamente se o investidor:

- não fizer as correções pedidas em 30 dias;
- não aceitar a minuta em 90 dias;
- não assinar o contrato em 30 dias após recebê-lo.

Se a candidatura caducar, é possível apresentar uma nova.

A declaração sob compromisso de honra tem um conteúdo bastante mais amplo do que a designação sugere. Obriga o investidor a confirmar, entre outros pontos:

- que não está insolvente;
- que cumpre as regras de prevenção do branqueamento de capitais;
- que os seguros obrigatórios dos imóveis estão em vigor;
- que não tem condenações que afetem a honorabilidade profissional, nem ele nem os seus administradores;
- que não consta de listas de sanções internacionais: ONU, UE, OFAC (EUA) e Reino Unido.

Declarações falsas podem levar à resolução do CIA e a participação criminal. Para investidores internacionais e estruturas com várias camadas societárias, esta declaração exige uma verificação prévia rigorosa de toda a cadeia de detenção.

O que o investidor ganha

Os benefícios estão previstos no DL 97/2026:

- IMT e Imposto do Selo: isenção na aquisição dos imóveis;
- IMI: isenção nos primeiros 8 anos e redução de até 50% da taxa no restante período do contrato;
- AIMI: isenção durante toda a vigência do contrato;
- IVA: taxa de 6% nas empreitadas elegíveis e restituição de 50% do IVA em serviços de arquitetura e engenharia.

LEGAL ALERT - Contratos de Investimento para Arrendamento: o acesso já está aberto

Obrigações durante o contrato

→ Relatório anual de execução, a submeter até ao final de janeiro de cada ano. O IHRU transmite esta informação à AT até ao final de fevereiro.

→ Identificação das habitações. Quando o projeto envolve obras de construção, ampliação ou alteração, ou mudança de uso, as habitações têm de ser identificadas no prazo de 20 dias após a obtenção do título de utilização. Isto inclui dados de registo predial, matriz, tipologia e áreas.

→ Subarrendamento. Os contratos de arrendamento para subarrendamento têm de conter cláusulas obrigatórias: exclusividade de afetação, cumprimento do teto de renda, dever de informação e colaboração com a fiscalização do IHRU e da AT. Se faltarem, o senhorio pode resolver o contrato.

→ Venda ou saída do investimento. A transmissão da posição contratual precisa de autorização do Ministro da Habitação. O IHRU tem 10 dias para propor e o Ministro tem 10 dias para decidir. Quem compra tem de cumprir os mesmos requisitos de elegibilidade.

→ Certidões do CIA, integrais ou específicas, obtidas a qualquer momento, de forma automática e gratuita. São úteis em operações de financiamento e em due diligence.

Em caso de incumprimento, o CIA pode ser resolvido. Isso implica perder os benefícios e repor os valores já aproveitados, com juros.

Em resumo

A portaria torna o CIA um regime operacional, com prazos curtos e um processo totalmente digital. É um sinal claro de que o Estado quer contratos celebrados rapidamente.

No entanto, a rapidez do processo não reduz as exigências. A elegibilidade prova-se na candidatura e tem de se manter durante até 25 anos, sob fiscalização cruzada do IHRU e da AT. Três decisões pesam mais no sucesso do investimento do que o benefício fiscal:

- a escolha do veículo, porque é aí que se demonstra a experiência;
- a verificação prévia da estrutura acionista, por causa do compromisso de honra;
- a estratégia de saída, porque a transmissão depende de autorização ministerial.

A equipa de Investimento Imobiliário da MATLAW acompanha investidores e promotores em todas as fases: análise de elegibilidade, estruturação do veículo, candidatura na plataforma do IHRU e cumprimento das obrigações ao longo do contrato.

geral@matlaw.pt | (+351) 210 434 150

Este Legal Alert tem caráter meramente informativo e não dispensa aconselhamento jurídico adequado ao caso concreto.