Nota Informativa – Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA)

info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com



Em síntese

A Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, regulamenta os Contratos de Investimento para Arrendamento (CIA), destinados à aquisição, construção ou reabilitação de imóveis para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional[DL1] . Vem assim concretizar o acesso aos benefícios fiscais já previstos no Decreto-Lei n.º 97/2026, sujeito ao cumprimento de requisitos e obrigações durante a vigência do contrato.

Enquadramento

O regime dos CIA consta do Anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, e produz efeitos desde 1 de setembro de 2026, tendo a Portaria entrado em vigor em 1 de outubro de 2026. O contrato é celebrado com o Estado, representado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por um prazo entre 10 e 25 anos ou igual ao da parceria público-privada em que se integre. A sua tramitação na plataforma eletrónica do IHRU.

O que são os CIA e que benefícios conferem

O CIA identifica os imóveis, os benefícios e as condições da sua atribuição, mas não garante a imutabilidade legislativa. Caso alterações legislativas ou regulamentares ao regime de rendas ou a outro regime contratual relevante afetem o equilíbrio económico-financeiro, há direito a indemnização nos termos do artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

Os benefícios apresentados abaixo já constavam do artigo 3.º do Anexo I do Decreto-Lei. A Portaria não os cria nem altera, antes regulamenta os requisitos e o procedimento dos CIA. Esta previsão não confirma, por si só, a disponibilidade operacional da plataforma.

Imposto	Benefício
IMT	Isenção nas aquisições elegíveis de terrenos, prédios e frações destinados ao investimento e ao arrendamento no âmbito do CIA.
Imposto do Selo	Isenção na transmissão desses imóveis
IMI	Isenção até oito anos, incluindo o ano da aquisição, seguida de redução de 50 % da taxa no período remanescente, até ao limite do artigo 16.º, n.º 3, do Regime Financeiro das Autarquias Locais.
Adicional ao IMI	Isenção durante toda a vigência do CIA



Imposto	Benefício
IVA	Taxa reduzida nas empreitadas elegíveis (verba 2.42.2 da lista I do Código do IVA), bem como restituição de 50 % do montante equivalente ao IVA de serviços de arquitetura e engenharia, projetos e estudos de construção ou reabilitação, excluindo projetos e estudos de urbanização.
Imposto do Selo (verba 29.2 da TGIS)	Redução de 50 % da taxa da verba 29.2, proporcional aos ativos do organismo de investimento alternativo objeto de arrendamentos abrangidos pelo CIA. Não se confunde com a redução de 25 % prevista no artigo 24.º-A do EBF para organismos de investimento alternativo no âmbito do RSAA.

As isenções de IMT e IMI e a redução de IMI dependem de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

A taxa reduzida de IVA segue as regras de afetação proporcional do artigo 10.º, n.os 3 e 4, do Decreto-Lei, com as necessárias adaptações. A restituição é pedida eletronicamente a partir do segundo mês seguinte à emissão dos documentos e até um ano após essa emissão. Confirmada a elegibilidade pelo IHRU, a AT analisa o pedido em 90 dias.

Quem pode investir e que imóveis são elegíveis

Pode investir uma pessoa singular, coletiva ou outra entidade que disponha de capacidade técnica e de gestão, tenha contabilidade organizada adequada e cujo lucro tributável não seja determinado por métodos indiretos. Deve ainda ter a situação fiscal e contributiva regularizada e cumprir os requisitos da atividade. Os quatro últimos requisitos devem manter-se durante toda a vigência do contrato.

É também necessária experiência comprovada superior a três anos em investimento ou promoção imobiliários, gestão imobiliária ou gestão de arrendamento habitacional. Para este efeito, conta igualmente a experiência dos membros dos órgãos de administração, direção ou gerência, dos titulares diretos ou indiretos de pelo menos 25 % do capital ou votos do investidor, ou das entidades em que este detenha, direta ou indiretamente, pelo menos 25 %.

Quanto ao investimento, a Portaria e o regime aplicável exigem que:

- pelo menos 700/1000 da área total de construção seja destinada a arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento, podendo o remanescente ter usos complementares ou compatíveis com a habitação;

- as rendas dos arrendamentos e subarrendamentos não excedam 2,5 vezes a retribuição mínima mensal garantida prevista para 2026, limite atualizável por portaria nos termos legais;

- a atualização das rendas observe o artigo 24.º do NRAU, sem ultrapassar o teto aplicável;
- se o CIA se destinar a arrendamento acessível, sejam cumulativamente cumpridos os requisitos e limites do Regime Simplificado de Arrendamento Acessível (RSAA).

Este teto de renda abrange também os pagamentos por bens, equipamentos e partes acessórias permanentemente ligados ao imóvel, bem como por serviços que o valorizem, ainda que contratados separadamente. No arrendamento, considera-se o valor anual dividido pelos meses decorridos em cada ano, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei.

O CIA fixa o prazo para celebrar os arrendamentos, que pode ir até cinco anos desde a assinatura no caso de imóveis a construir ou reabilitar, com prorrogação pelo IHRU por impedimento justificado. Nos demais casos elegíveis, o prazo é de até um ano. Os contratos devem abranger pelo menos oito meses por cada ano completo de vigência, salvo impedimento justificado.

Como se candidata e celebra um CIA

A candidatura deve incluir a identificação do investidor e dos seus representantes, os poderes e direitos sobre os imóveis necessários ao investimento e aos arrendamentos, a descrição dos prédios, obras, áreas e habitações, o prazo pretendido, os códigos de acesso às declarações de regularidade fiscal e contributiva e a declaração sob compromisso de honra do Anexo I da Portaria. Quando aplicável, deve ainda indicar o enquadramento no RSAA, em programa municipal ou parceria público-privada.

O procedimento está sujeito aos prazos abaixo, que são curtos e exigem atenção.

Fase	Prazo
IHRU notifica o investidor para corrigir a candidatura, em caso de desconformidade	20 dias após a submissão
IHRU envia a minuta do CIA	20 dias após a submissão (10 dias após a correção, se houve notificação)
IHRU remete a proposta final após pedido de alteração ou retificação	20 dias desde a receção do pedido
IHRU assina e envia o CIA ao investidor	10 dias desde o despacho de aprovação da minuta
Caducidade: investidor não corrige a candidatura	30 dias



Fase	Prazo
Caducidade: falta de aceitação da minuta e de identificação e documentação do signatário	90 dias após o envio
Caducidade: investidor não assina	30 dias após o envio do contrato

A Portaria não explicita quando começa a contar o prazo de 30 dias sem retificação, pelo que esse momento deve ser confirmado no procedimento. Se a mudança de representante for comunicada e documentada dentro do prazo de assinatura, o IHRU reenvia o contrato em 20 dias, iniciando-se novo prazo de 30 dias para assinar.

A minuta só pode ser alterada para assegurar a conformidade com a candidatura ou corrigir erros de escrita. A sua aceitação deve incluir a identificação e os poderes do signatário, sendo a minuta aprovada por despacho das áreas das finanças e habitação e disponibilizada na plataforma. Se ocorrer caducidade, é possível apresentar nova candidatura, aproveitando os elementos válidos.

Quando não haja obras, ou estas sejam apenas de conservação e sem alteração de uso, as habitações são identificadas na candidatura. Nos restantes casos previstos na Portaria, a identificação é comunicada em 20 dias desde a constituição do título de utilização, nos termos do RJUE. Em ambos os casos, a listagem segue o Anexo II e integra o CIA.

Obrigações durante o contrato e consequências do incumprimento

O investidor deve entregar o relatório anual até ao final de janeiro, nos termos a definir por despacho, prestar a informação solicitada e comunicar ocorrências que comprometam o investimento ou as obrigações assumidas. Por sua vez, o IHRU transmite os dados à AT até ao final de fevereiro. Durante o contrato, mantêm-se os deveres fiscais e contributivos e a proibição de transmitir os imóveis sem transmissão simultânea da posição contratual.

No arrendamento para subarrendamento, os contratos com o operador devem identificar expressamente as habitações, prever a afetação exclusiva a subarrendamento habitacional e os limites de renda e, se aplicável, o RSAA. Devem ainda prever a informação ao investidor, a colaboração na fiscalização e a autorização de acesso e partilha de dados entre IHRU e AT. A falta destas previsões determina a resolução pelo senhorio.

- As alterações ao CIA fazem-se por aditamento, seguindo, com as devidas adaptações, o procedimento da celebração. Se a proposta de aditamento caducar, o CIA em vigor não é afetado.

- A transmissão exige a alienação de todos os imóveis abrangidos ao novo investidor, a demonstração da sua elegibilidade e a inclusão, no título, da assunção das condições, deveres e responsabilidades, sob pena de nulidade. A proposta deve ser comunicada ao IHRU com 20 dias de antecedência e depende de despacho da área da habitação. Para esse efeito, a Portaria prevê 10 dias para a proposta do IHRU e 10 para o despacho, seguindo-se um aditamento tripartido. O regime prevê ainda um ónus sujeito a registo gratuito pelo IHRU, nos termos de portaria própria.

- Quanto às certidões, a Portaria prevê a sua obtenção automática através da plataforma, a qualquer momento e sem custos. Pode ser obtida certidão integral ou específica do CIA, útil, por exemplo, em processos de financiamento ou de due diligence.

O IHRU pode propor a resolução por incumprimento contratual imputável ao investidor, incumprimento fiscal ou contributivo ou recusa injustificada ou falsidade de informação sobre os deveres legalmente identificados. A resolução depende de despacho das áreas das finanças e habitação e implica a perda dos benefícios até à notificação, bem como a sua reposição nas percentagens abaixo.

Momento do incumprimento	Benefícios a repor
Primeiros 10 anos de vigência	100 %
Após o decurso de 10 anos e antes de faltarem cinco anos para o termo do CIA	50 %
Últimos 5 anos de vigência	30 %

Nos CIA com menos de 15 anos, os primeiros 10 e os últimos cinco anos podem sobrepor-se, sem que o diploma preveja uma solução expressa. Por isso, a percentagem aplicável exige apreciação específica.

A reposição deve ser feita em 30 dias desde a notificação da resolução, acrescida de juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, sob pena de execução. O IHRU comunica a resolução à AT no prazo de 20 dias a contar do despacho.[DL1]

Aspetos a ter em conta

Antes de avançar, importa confirmar os benefícios municipais e a experiência elegível, planear os prazos e a ocupação contratual mínima, preparar as cláusulas com operadores e acautelar as restrições à transmissão e à saída do investimento.

Consulte os diplomas: Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro e Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (Anexo I).

Thinking about tomorrow? Let's talk today.



Patrícia Viana
patricia.viana@abreuadvogados.com



Tiago Mendonça de Castro
tiago.m.castro@abreuadvogados.com



info@abreuadvogados.com
abreuadvogados.com

Abreu advogados