

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS E FINANÇAS**Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro**

Sumário: Regulamenta as disposições do regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA), aprovado no anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, relativas aos procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA, aos requisitos de elegibilidade dos investidores e às obrigações a que estes ficam sujeitos.

No âmbito das várias medidas estabelecidas no Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, para incentivar a oferta de habitação, inclui-se a criação do regime dos contratos de investimento para arrendamento habitacional (CIA).

O arrendamento constitui uma alternativa habitacional relevante, não apenas pela flexibilidade e mobilidade habitacional que proporciona, mas também pela ausência do esforço financeiro resultante da aquisição de casa própria, libertando recursos para outros investimentos pessoais e familiares.

Porém, a acrescer aos desafios gerais, designadamente os decorrentes do preço dos solos e dos custos de construção, a disponibilização de oferta de arrendamento enfrenta desafios suplementares, decorrentes da exposição a um longo período de retorno do investimento.

O investimento para arrendamento requer, por isso, um quadro de estabilidade jurídica e fiscal que confira previsibilidade e segurança ao investimento e ao financiamento necessário para o efeito.

O novo regime dos CIA, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, visa criar o quadro de estabilidade fiscal e legislativa necessário para o investimento na aquisição, construção e reabilitação de imóveis destinados a arrendamento habitacional ou subarrendamento habitacional, por regra, até ao máximo de 25 anos. Durante o período de vigência do CIA, os benefícios fiscais previstos para este investimento ficam garantidos, sendo o investidor, igualmente, protegido em caso de eventuais alterações legislativas futuras com impacto no equilíbrio económico e financeiro do investimento.

O regime dos CIA determina a regulamentação, por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, das disposições do regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA), aprovado no anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (regime dos CIA), designadamente as relativas aos procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA, aos requisitos de elegibilidade dos investidores e às obrigações a que estes ficam sujeitos, nos termos, respetivamente, do n.º 5 do artigo 1.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º daquele regime.

Assim:

Nos termos previstos no n.º 5 do artigo 1.º do regime dos CIA, aprovado no anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, e dele parte integrante, e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do mesmo regime, bem como da alínea c) do n.º 1 do artigo 199.º da Constituição, manda o Governo, pelo Ministro de Estado e das Finanças e pelo Ministro das Infraestruturas e Habitação, o seguinte:

Artigo 1.º**Objeto**

A presente portaria regulamenta as disposições do regime dos contratos de investimento para arrendamento (CIA), aprovado no anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (regime dos CIA), relativas aos procedimentos e requisitos para a apresentação e aprovação do CIA, aos requisitos de elegibilidade dos investidores e às obrigações a que estes ficam sujeitos.

Artigo 2.º**Investimento**

1 — Os CIA têm por objeto investimentos na aquisição, construção ou reabilitação de edifícios para arrendamento habitacional ou arrendamento para subarrendamento habitacional, que observem os seguintes requisitos:

a) Pelo menos 700/1000 da área total de construção dos edifícios abrangidos pelo CIA seja afeta a arrendamento habitacional ou a arrendamento para subarrendamento habitacional;

b) O valor da renda mensal dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional não exceda o limite previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, tendo presente o disposto no artigo 3.º do mesmo decreto-lei.

2 — A atualização da renda dos contratos referidos no número anterior efetua-se nos termos do artigo 24.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, não podendo, porém, exceder o limite máximo aplicável nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

3 — Quando o CIA se destine a arrendamento acessível, regulado pelo regime simplificado de arrendamento acessível, aprovado no anexo III do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio (RSAA), são cumulativamente aplicáveis os requisitos e limites máximos de renda estabelecidos nesse regime aos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento e subarrendamento habitacional abrangidos pelo CIA.

Artigo 3.º**Investidor**

1 — Pode celebrar um CIA, enquanto investidor, uma pessoa singular, pessoa coletiva ou entidade que cumpra os seguintes requisitos:

a) Possuir capacidade técnica e de gestão;

b) Possuir contabilidade regularmente organizada de acordo com as disposições legais em vigor e que seja adequada às análises requeridas para a apreciação e o acompanhamento do investimento;

c) O lucro tributável não ser determinado por métodos indiretos de avaliação;

d) Apresentar a situação fiscal e contributiva regularizada;

e) Cumprir os requisitos gerais exigíveis na lei para a sua atividade.

2 — Para efeitos da verificação do requisito previsto na alínea a) do número anterior, o investidor deve possuir experiência comprovada superior a três anos em, pelo menos, uma das seguintes áreas:

a) Investimento ou promoção imobiliários;

b) Gestão imobiliária ou gestão de arrendamento habitacional.

3 — Para efeitos do número anterior, deve ser considerada, também, a experiência comprovada das:

a) Pessoas ou entidades que detenham, direta ou indiretamente, uma participação não inferior a 25 % do capital ou dos direitos de voto do investidor; ou

b) Entidades na qual o investidor detenha, direta ou indiretamente, uma participação não inferior a 25 %; ou

c) Membros dos órgãos de administração, direção ou gerência do investidor.

4 – Os requisitos previstos nas alíneas b) a e) do n.º 1 devem ser mantidos durante todo o prazo de vigência do CIA.

Artigo 4.º

Candidatura

1 – A candidatura à celebração de um CIA é apresentada pelo investidor através de plataforma eletrónica disponibilizada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), com os seguintes elementos:

a) Identificação do investidor, incluindo o número de identificação civil ou de pessoa coletiva, número de identificação fiscal e número de segurança social;

b) Em caso de representação, nome, número de documento de identificação e número de identificação fiscal dos representantes do investidor e documentos comprovativos dos poderes necessários para a outorga do contrato;

c) Indicação da qualidade de proprietário ou da titularidade de outro direito real, designadamente direito de superfície ou usufruto, bem como dos respetivos contratos-promessa, que confira os poderes necessários para, durante o prazo proposto nos termos da alínea f):

i) Realizar as obras previstas;

ii) Celebrar os contratos de arrendamento habitacional, ou de arrendamento para subarrendamento habitacional, das habitações;

d) Descrição do investimento:

i) Identificação dos prédios urbanos, rústicos ou mistos que constituem o objeto do investimento, designadamente a localização, número de registo predial e artigo da matriz predial, bem como a data da aquisição da propriedade, da constituição do direito de superfície ou de usufruto, quando aplicável;

ii) Indicação das obras necessárias para disponibilização dos imóveis em arrendamento ou subarrendamento habitacional, discriminando as situações em que não haja lugar à realização de obras, ou apenas haja lugar a obras de conservação, das restantes;

iii) Área total de construção prevista, indicando a área resultante das obras previstas na subalínea anterior e a área dos edifícios que não sejam objeto de obras ou apenas sejam objeto de obras de conservação;

iv) Previsão do número de habitações a afetar a arrendamento habitacional ou a arrendamento para subarrendamento habitacional e da área de construção de edifícios correspondente;

v) Identificação das habitações a destinar a arrendamento ou subarrendamento habitacional, nos casos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º;

e) Outras informações relativas ao investimento, se aplicáveis:

i) Sujeição dos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional a enquadramento no âmbito do RSAA;

ii) Identificação do programa municipal de arrendamento acessível em que o CIA se integra, nos termos do artigo 8.º do RSAA;

iii) Identificação do contrato de parceria público-privada em que o CIA se integra;

f) Prazo pretendido para o CIA, tendo por mínimo 10 anos e por máximo 25 anos ou o prazo do contrato de parceria público-privada no âmbito do qual se celebrou o CIA, se aplicável;

g) Código de acesso às declarações da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social, comprovativas da situação fiscal e contributiva regularizada;

h) Declaração sob compromisso de honra conforme anexo I da presente portaria.

2 – Verificando-se a desconformidade da candidatura com o Regime dos CIA ou com a presente portaria, o IHRU, I. P., no prazo de 20 dias a contar da submissão da candidatura, notifica o investidor para proceder à retificação da candidatura, através da plataforma eletrónica referida no número anterior.

Artigo 5.º

Minutas de contratos

1 – No prazo de 20 dias a contar da submissão da candidatura, ou, no caso previsto no n.º 2 do artigo anterior, no prazo de 10 dias a contar da sua retificação, o IHRU, I. P., envia ao investidor, para aceitação, através da plataforma eletrónica a que se refere o artigo anterior, a proposta de minuta do CIA com os elementos previstos no artigo anterior.

2 – Através da referida plataforma eletrónica, o investidor comunica a aceitação da proposta de minuta, identificando o signatário e apresentando os documentos comprovativos da sua qualidade de representante, podendo, em alternativa, solicitar a alteração ou retificação da proposta de minuta.

3 – A alteração ou retificação da proposta de minuta deve limitar-se a assegurar a conformidade com os termos da candidatura apresentada ou a retificar erros de escrita, devendo o IHRU, no prazo de 20 dias contado da receção do pedido de alteração ou retificação, remeter a proposta final de minuta do CIA com os elementos previstos no artigo anterior ao investidor, que a aceita nos termos do número anterior.

4 – A minuta do CIA é aprovada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da habitação, nos termos no n.º 2 do artigo 1.º do Regime dos CIA, e disponibilizada na plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 6.º

Celebração do CIA

1 – O CIA é celebrado pelo investidor ou seu representante, devidamente habilitado para o efeito, e pelo representante legal do IHRU, I. P., em nome do Estado, através da plataforma eletrónica a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º

2 – No prazo de 10 dias a contar da data do despacho a que se refere o n.º 4 do artigo anterior o IHRU, I. P., procede à assinatura do CIA em representação do Estado e ao envio do mesmo ao investidor, para assinatura, através da plataforma eletrónica a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º

Artigo 7.º

Caducidade da candidatura

1 – A candidatura caduca, automaticamente, nos seguintes casos:

a) Decorridos 30 dias sem que o investidor tenha procedido à retificação da candidatura, nos casos previstos no n.º 2 do artigo 4.º;

b) Decorridos 90 dias sobre o envio ao investidor da proposta de minuta de contrato, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º, sem que este aceite a proposta e identifique o signatário e apresente os documentos comprovativos da sua qualidade de representante; ou

c) Decorridos 30 dias do envio do contrato para assinatura do investidor, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido devidamente assinado pelo representante indicado para o efeito.

2 – Caso ocorra a alteração do representante do investidor ou dos termos da representação, o investidor deve comunicar essa alteração e apresentar os dados do representante, do investidor e dos

documentos comprovativos dos poderes necessários para o efeito, até ao final do prazo previsto na alínea c) do número anterior, devendo nesse caso o IRHU, I. P., enviar novamente o CIA ao investidor, para assinatura, no prazo de 20 dias a contar da apresentação de tais elementos, contando-se o prazo previsto na alínea c) do número anterior a partir da data em que ocorra este envio.

3 — Em caso de caducidade da candidatura, o investidor pode apresentar nova candidatura, podendo aproveitar os elementos da candidatura anterior que se mantenham válidos e atualizados.

Artigo 8.º

Identificação das habitações destinadas a arrendamento ou subarrendamento habitacional

1 — Para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 3 do artigo 2.º do Regime dos CIA, a identificação das habitações destinadas a arrendamento ou subarrendamento habitacional processa-se nos seguintes termos:

a) Quando não haja lugar à realização de obras, ou apenas haja lugar a obras de conservação, e não haja alteração de uso dos edifícios ou das frações autónomas, as habitações a destinar a arrendamento ou subarrendamento habitacional são identificadas na proposta CIA, nos termos da subalínea v) da alínea d) do n.º 1 do artigo 4.º;

b) Quando haja lugar à realização de obras de construção, ampliação, alteração ou reconstrução, bem como alteração de uso, as habitações a afetar a arrendamento ou subarrendamento habitacional são identificadas mediante comunicação a enviar ao IHRU, I. P., no prazo de 20 dias a contar da data da constituição do título relativo à utilização, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), relativas a todos os edifícios e frações autónomas destinados a arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do CIA, tendo presente a estimativa a que se refere a subalínea iv) da alínea d) do n.º 1 do artigo 4.º

2 — A identificação das habitações prevista no número anterior é feita através da plataforma eletrónica a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º, mediante submissão das informações e elementos indicados no anexo II da presente portaria, e incorporada como anexo ao CIA.

3 — Para os efeitos previstos no n.º 1 do presente artigo, considera-se:

a) «Habitação» a unidade autónoma, fechada por paredes separadoras, onde se desenvolve a vida pessoal, podendo corresponder a um prédio urbano, a parte de um prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, à parte urbana de um prédio misto, a uma fração autónoma ou a parte de prédio urbano suscetível de utilização autónoma, em todo o caso dotados de título de utilização para habitação, nos termos do RJUE, se legalmente exigível;

b) «Título de utilização, nos termos do RJUE», a comunicação prévia, ou comunicação prévia com prazo, nos termos dos artigos 62.º-A e 62.º-B do RJUE, bem como, quando aplicável, a autorização de utilização ou licença de utilização emitidas pela câmara municipal competente.

Artigo 9.º

Contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional

O CIA deve estabelecer que os contratos de arrendamento para subarrendamento habitacional a celebrar no seu âmbito contenham, de forma expressa, sob pena de resolução do contrato pelo senhorio:

a) A identificação completa das habitações destinadas a subarrendamento habitacional, incluindo o número de referência atribuído nos termos do anexo II da presente portaria;

b) A exclusividade de afetação das habitações abrangidas a subarrendamento habitacional;

c) O cumprimento, em todos os contratos de subarrendamento habitacional, do limite máximo de renda referido na alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º;

d) O cumprimento do disposto no RSAA, nos casos em que o CIA se destine a arrendamento acessível;

e) A obrigação expressa e sem reservas de disponibilização, pelo arrendatário para subarrendamento habitacional ao investidor, das informações e elementos necessários para o cumprimento do disposto no artigo seguinte;

f) A obrigação expressa de colaboração nas ações de acompanhamento e fiscalização da execução do CIA a realizar pelo IHRU, I. P., ou pela Autoridade Tributária e Aduaneira, bem como autorização para estas entidades acederem aos dados relativos aos contratos de subarrendamento, e partilharem entre si esses dados, no âmbito da fiscalização e acompanhamento da execução do CIA.

Artigo 10.º

Informação sobre a execução do CIA

1 — Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 10.º do Regime dos CIA, no âmbito do acompanhamento e monitorização da execução do contrato, o investidor, através da plataforma a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º:

a) Submete, até ao final de janeiro de cada ano, o relatório anual de execução do CIA, nos termos a definir por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

b) Disponibiliza ao IHRU, I. P., caso este o solicite, as informações e elementos necessários para demonstração do cumprimento dos deveres estabelecidos no CIA.

2 — As informações submetidas nos termos do número anterior são comunicadas pelo IHRU, I. P., à Autoridade Tributária e Aduaneira, até ao final de fevereiro de cada ano.

Artigo 11.º

Alteração do CIA

O CIA pode ser alterado através de aditamento ao contrato inicial, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 4.º a 8.º, designadamente:

a) Devem ser indicados os dados objeto de alteração, para os efeitos previstos no artigo 5.º;

b) O aditamento ao CIA compreende apenas os aspetos objetos de alteração, com menção da data da mesma;

c) A caducidade da proposta de aditamento, nos termos do artigo 7.º, não afeta o CIA em vigor a essa data;

d) A alteração da lista das habitações destinadas a arrendamento ou subarrendamento habitacional nos termos do artigo 8.º implica a adição de novo anexo ao CIA, respeitando a ordem da listagem anterior e os números de referência respetivos, nos termos do anexo II, e identificando as alterações introduzidas.

Artigo 12.º

Transmissão da posição contratual

1 — Em caso de transmissão da posição contratual do investidor no CIA, aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — Para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 8.º do Regime dos CIA, o investidor submete, através da plataforma eletrónica a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º, os elementos previstos nas alíneas a), b), c), incluindo a existência de contrato-promessa relativo à aquisição desses direitos, g) e h) do n.º 1 do artigo 4.º, respeitantes ao transmissário.

3 – No prazo de 10 dias a contar da submissão dos elementos previstos no número anterior, o IHRU, I. P., submete ao membro do Governo responsável pela área da habitação proposta de despacho de autorização da transmissão, nos termos no n.º 3 do artigo 8.º do Regime dos CIA, o qual deve ser emitido no prazo de 10 dias, sendo notificado ao transmitente através da plataforma eletrónica a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º

4 – O aditamento ao CIA decorrente da transmissão da posição contratual é assinado nos termos do artigo 6.º pelo IHRU, I. P., pelo transmitente e pelo transmissário.

Artigo 13.º

Certidões relativas ao CIA

Sem prejuízo dos direitos de acesso a informações e documentos administrativos previstos na lei, o investidor pode obter, a qualquer momento, de forma automática e sem custos, através da plataforma eletrónica a que se refere o n.º 1 do artigo 4.º, certidões relativas ao teor do CIA, nas seguintes modalidades:

- a) Certidão de teor integral do CIA, incluindo os seus anexos e aditamentos;
- b) Certidão específica, contendo os seguintes elementos:
 - i) Elementos obrigatórios: data de assinatura do CIA, identificação do investidor e listagem de habitações a afetar a arrendamento ou a arrendamento para subarrendamento habitacional;
 - ii) Elementos facultativos: os demais elementos dados do CIA, designadamente as informações referidas no n.º 1 do artigo 4.º, expressamente selecionados para o efeito pelo investidor.

Artigo 14.º

Comunicação da resolução do CIA

O IHRU, I. P., comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira a resolução do contrato, no prazo de 20 dias a contar da data do despacho previsto no n.º 2 do artigo 6.º do Regime dos CIA, para os efeitos previstos no artigo 7.º do mesmo regime.

Artigo 15.º

Interoperabilidade e partilha de dados

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, o IHRU, I. P., a fim de promover a desmaterialização dos procedimentos e a celeridade na aprovação dos CIA, deve celebrar protocolo de interoperabilidade com o Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., e com a Agência para a Reforma Tecnológica do Estado, I. P., no sentido de possibilitar a obtenção, através de serviços de interoperabilidade disponibilizados na Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP), dos documentos dos serviços de registos e notariado necessários para a aplicação do disposto na presente portaria.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

O Ministro de Estado e das Finanças, Joaquim Miranda Sarmiento, em 29 de setembro de 2026. — O Ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Martinez de Castro Pinto Luz, em 28 de setembro de 2026.

ANEXO I
[a que se refere a alínea h) do n.º 1 do artigo 4.º]
Modelo de declaração sob compromisso de honra

[Nome completo], [número de documento de identificação civil], [domicílio pessoal/profissional], [código postal] [, na qualidade de representante legal de [(1) (2)]], assumindo a posição «Investidor» na candidatura à celebração de contrato de investimento para arrendamento n.º [n.º do processo de CIA], declara, sob compromisso de honra, que [a sua representada, [designação social], [número de documento de identificação de pessoa coletiva], [sede], [código postal] (2)], tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento dos deveres e responsabilidades decorrentes do anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, e da Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, que:

1 – Possui os poderes necessários para outorgar e cumprir o CIA, as obrigações nele assumidas, que são válidas e vinculativas, não existindo restrição que afete a sua exequibilidade, nem envolvendo a sua outorga e execução, a violação de qualquer norma ou contrato.

2 – Todas as informações, relatórios e demais documentos, relativos à negociação do CIA são verdadeiros e corretos em todos os aspetos, não enfermado de vício ou omissão que os tornem enganosos ou menos corretos.

3 – Não ocorreu, nem se verifica, qualquer facto ou circunstância que, pela simples notificação da sua ocorrência, ou pelo mero decurso do tempo, constitua ou possa vir a constituir incumprimento do CIA ou de qualquer outro contrato, que possa afetar o cumprimento das obrigações assumidas.

4 – A candidatura por si apresentada cumpre todos os requisitos estabelecidos no anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, da Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, designadamente:

a) Afeta a arrendamento ou subarrendamento habitacional um mínimo de 700/1000 da área total de construção abrangida;

b) Observa o limite máximo de renda estabelecido nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, em todos os contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional abrangidos;

c) Observa os requisitos aplicáveis aos contratos de arrendamento habitacional, arrendamento para subarrendamento habitacional e subarrendamento habitacional estabelecidos no Regime Simplificado de Arrendamento Acessível estabelecido no anexo III do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio [apenas aplicável quando o CIA se enquadre nesse regime].

5 – O investidor cumpre integralmente os requisitos específicos estabelecidos no anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, e na Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, designadamente:

a) É detentor da experiência profissional exigida nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 3.º da Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, nos termos adiante indicados:

Descrição das atividades relevantes [A]	Área de experiência [B]	Pessoa ou entidade detentora da experiência [C]	Modo de detenção da experiência [D]	Data de início e de fim [E]
[...]	(3)		(4)	
[...]	(3)		(4)	

b) Possui contabilidade regularmente organizada de acordo com as disposições legais em vigor e que seja adequada às análises requeridas para a apreciação e o acompanhamento do investimento;

c) O lucro tributável não é determinado por métodos indiretos de avaliação.

6 – O investidor cumpre os requisitos gerais exigíveis para a sua atividade:

a) Não se encontra em situação de insolvência ou em pendência de processo de insolvência, ou de procedimento de natureza equivalente;

b) Não se verificou nem se verifica, à data da celebração do CIA, qualquer circunstância que, nos termos da lei ou regulamentação aplicável (incluindo disposições relativas à prevenção e combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo), impeça a celebração do mesmo;

c) Tem implementados e em aplicação os mecanismos legais de prevenção e controlo, não se tendo verificado nem persistido situação de incumprimento neste âmbito;

d) Tanto quanto é do seu conhecimento, cada um dos seus sócios, administradores, diretores, agentes, pessoas autorizadas, colaborador ou representante:

i) Celebrou – e mantém em vigor, pagando pontualmente os respetivos prémios – os seguros exigidos por lei, relativo(s) ao(s) imóvel(eis) abrangido(s) pelo investimento objeto do CIA;

ii) Não foi condenado/a, há menos de dois anos, por sentença transitada em julgado por despedido ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes (5), nos termos do artigo 1.º da Lei n.º 133/2015, de 7 de setembro;

iii) Não foi condenado/a, por sentença transitada em julgado, por qualquer crime que afete a honorabilidade profissional (5) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (5)] (2);

iv) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (5) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (5)] (2);

v) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (6);

vi) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (6);

vii) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (5);

viii) Não foi objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562.º do Código do Trabalho (5);

ix) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (6);

x) Não foi condenado/a, por sentença transitada em julgado, por algum dos seguintes crimes (ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por algum dos seguintes crimes) (5) (2):

Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva (UE) 2015/849 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo;

xi) Não é, nem age direta ou indiretamente em favor ou em nome de, participa ou controla, uma pessoa restrita, no sentido de que não se encontra abrangida em nenhuma das listas gerais seguintes:

A lista consolidada emitida pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas;

A lista consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades sujeitos às Sanções Financeiras da União Europeia;

A lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas da OFAC;

A lista Consolidada de Alvos de Sanções Financeiras e a lista de Proibição de Investimentos do Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido; ou

Qualquer lista similar divulgada por qualquer Autoridade de Sanções;

xii) Não foi constituído, está localizado, opera ou reside em país ou território sujeito a quaisquer leis aplicáveis em matéria de sanções económicas ou financeiras, regulamentos e diretivas, resoluções ou embargos, medidas restritivas relativas a sanções económicas e financeiras internacionais, promulgadas ou executadas por alguma das seguintes entidades:

Conselho de Segurança das Nações Unidas;

União Europeia ou um seu Estado-Membro;

Reino Unido;

Estados Unidos da América; ou

Os respetivos governos e instituições ou agências oficiais;

xiii) Não mantém relações comerciais, atividade ou negócio para, ou juntamente com pessoas, países, territórios ou jurisdições sujeitas a quaisquer das sanções referidas na alínea anterior.

7 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações pode implicar a resolução do contrato de investimento para arrendamento em anexo ao qual a presente declaração é emitida, com as consequências previstas no artigo 7.º do anexo I do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, sem prejuízo da participação à entidade competente para os efeitos de procedimento criminal.

[data e assinatura].

Notas

(1) Apenas no caso de pessoa coletiva ou entidade.

(2) Declarar consoante o investidor seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

(3) Indicar a área de experiência entre as previstas no n.º 2 do artigo 3.º da Portaria n.º 447-A/2026/1, de 30 de setembro, correspondente à atividade descrita na coluna [A].

(4) Indicar modo de detenção da experiência, quando a entidade indicada na coluna [C] não seja o investidor:

4.1) Entidades detentoras de participação no capital social do investidor;

4.2) Entidades cujo capital social seja total ou parcialmente detido pelo investidor;

4.3) Membros dos órgãos de administração, direção ou gerência do investidor.

(5) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.

(6) Declarar consoante a situação.

ANEXO II

[a que se referem o n.º 2 do artigo 8.º, a alínea a) do artigo 9.º e a alínea d) do artigo 11.º]

Identificação das habitações destinadas a arrendamento ou subarrendamento habitacional

Para os efeitos previstos no artigo 8.º, a listagem completa das habitações destinadas a arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do CIA deve conter as seguintes informações e elementos, relativamente a cada habitação:

- 1 – Número de referência atribuído pelo investidor;
- 2 – Número da descrição junto do registo predial;
- 3 – Artigo da matriz predial;
- 4 – Código de identificação do edifício;
- 5 – Município e freguesia;
- 6 – Morada e código postal;
- 7 – Tipologia;
- 8 – Área de construção de edifício correspondente;
- 9 – Área bruta privativa da caderneta predial;
- 10 – Número e data do título relativo à utilização, nos termos do RJUE;
- 11 – Número e data da licença, comunicação prévia ou informação prévia relativa a obras de edificação, quando aplicável.

119949675