



## REGIME DAS SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA ("SIGI")

Decreto-Lei n.º 19/2019, de  
28 de Janeiro

### ENQUADRAMENTO

No passado dia 1 de Fevereiro de 2019 entrou em vigor o *Regime das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária* aprovado pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro.

Entrou em vigor no  
dia 1 de Fevereiro.

Com a criação deste novo tipo de veículo de investimento imobiliário – a sociedade de investimento e gestão imobiliária ("SIGI"), pretende o Governo português promover o investimento e dinamizar o mercado imobiliário, em particular o do arrendamento, acompanhando-se, assim, conforme referido no preâmbulo deste diploma, a *tendência observada noutros mercados europeus de referência (...), beneficiando da sua experiência*".

Ao mesmo ao mesmo tempo, aproveitou-se este diploma para clarificar a norma prevista no artigo 9.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 77/2017, de 30 de Junho, que consagrou um conjunto de medidas de dinamização do mercado de capitais.

## REQUISITOS

### A) Constituição

As SIGIs têm de adoptar o tipo de sociedade anónima e a sua firma deve conter obrigatoriamente a menção expressa «Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.» ou «SIGI, S.A.».

A sede e direcção efectiva da SIGI deve ser e manter-se em Portugal, sendo o capital mínimo a subscrever e realizar de €5.000.000, representado em acções ordinárias.

Impõe-se, ainda, que o modelo de fiscalização seja da competência de um conselho fiscal e um revisor oficial de contas **ou** de uma sociedade de revisores oficiais de contas que não seja membro daquele órgão.

As SIGIs podem ser constituídas por (i) promotor, (ii) por colocação particular ou por oferta pública ou, ainda, (iii) resultar da conversão de outra sociedade anónima ou de organismo de investimento imobiliário nos termos especificados no diploma em análise.

De salientar que aos promotores não pode ser atribuída qualquer vantagem.

As SIGI adoptam o tipo de SA com capital mínimo de € 5.000.000.

### B) Objecto social

As SIGI têm como objecto social:

- A aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento ou outras formas de exploração económica;
- A aquisição de participações em outras SIGI com sede em Portugal ou noutro Estado membro da UE ou EEE, mediante o preenchimento de determinados requisitos cumulativos;

- A aquisição de unidades de participação ou de acções em organismos de investimento imobiliário, fundos de investimento imobiliário ou sociedades, ambos para arrendamento habitacional regulados por legislação específica portuguesa, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.

Para a prossecução da sua atividade, as SIGI podem realizar directamente a gestão ou exploração dos bens imóveis ou contratar serviços de terceiro para o efeito.

#### *C) Composição do activo e limites ao endividamento*

A partir do segundo ano de constituição da SIGI devem ser cumpridos, a todo o tempo, os seguintes requisitos cumulativos:

Detenção mínima de 3 anos dos direitos.

- O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações deve representar pelo menos 80% do valor do activo;
- O valor dos bens imóveis arrendados ou objecto de outras formas de exploração económica deve representar, pelo menos, 75% do valor total do activo.

Os direitos sobre imóveis e participações têm de ser detidos por um período mínimo de 3 (três) anos após a sua constituição.

De salientar que para determinação do activo apenas se considera o valor dos direitos sobre imóveis que se encontrem livre de ónus ou encargos, excepto as garantias constituídas para obtenção de financiamento para a respectiva aquisição, construção ou reabilitação.

Por outro lado, no que respeita ao endividamento, a SIGI está limitada a 60% do seu valor activo total.

O tecto para o endividamento é de 60% do activo total.

Os limites de activo e endividamento devem ser verificados nas contas individuais das SIGI ou nas contas consolidadas, caso a SIGI seja uma empresa-mãe.

#### *D) Negociação e dispersão*

Todas as acções da SIGI devem, no prazo de um ano a contar do registo comercial de constituição ou da data de produção de efeitos da conversão, ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou seleccionadas para negociação em sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado-Membro da UE ou EEE.

Dispersão mínima de 20% das acções pelos investidores.

Pelo menos 20% das acções representativas do capital social da SIGI devem estar dispersas por investidores que sejam detentores de pelo menos 2% dos direitos de voto correspondentes ao seu capital social.

### **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

Até 9 meses após o encerramento de cada exercício económico, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos, os seguintes rendimentos:

- 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de acções ou de unidades de participação distribuídos por outras entidades de investimento das quais seja parte;
- 75% dos restantes lucros nos termos do Código das Sociedades Comerciais.

Pelo menos 75% do produto líquido da alienação de activos afectos à prossecução do objeto principal da SIGI deve ser reinvestido noutros activos destinados à prossecução desse objecto no prazo de 3 anos a contar da alienação.

Reserva legal limitada a 20% do capital social.

A reserva legal não pode exceder 20% do capital social, não podendo as SIGI criar outras reservas não distribuíveis.

## PERDA DA QUALIDADE DE SIGI

### A) *Causas*

Perde a qualidade de SIGI, deixando, por conseguinte, de estar sujeita aos respectivos benefícios, se a sociedade:

- Deixar de adoptar o modelo de sociedade anónima, violar o objecto social obrigatório ou se o respectivo capital social passar a ser inferior a €5.000.000;
- Incumprir, por mais de 6 (seis) meses, as regras relativas à composição do activo;
- Incumprir, durante 2 (dois) exercícios económicos consecutivos, qualquer um dos requisitos sobre a composição do activo ou o requisito obrigatório de detenção mínima de 3 (três) anos após a sua aquisição;
- Violar o requisito do limite máximo de endividamento de 60%;
- Incumprir as regras sobre a admissão das suas acções à negociação;
- Deixar de cumprir, por mais de 6 meses, os requisitos relativos à dispersão de 20% e 2% anteriormente indicados.

A perda de qualidade de SIGI produz efeitos à data do incumprimento dos requisitos obrigatórios.

### B) *Produção de efeitos*

Considera-se que a SIGI perde essa qualidade no momento da ocorrência de qualquer uma das situações elencadas *supra*.

### C) *Consequências e responsabilidade*

A perda de qualidade de SIGI impede que a sociedade volte a readquirir essa qualidade nos 3 (três) anos seguintes.

Os membros dos órgãos de administração e fiscalização respondem perante os accionistas, nos termos gerais, pelos danos que directamente lhes causarem em resultado da referida perda de qualidade.

## TRIBUTAÇÃO

No que concerne à tributação, lê-se ainda no preâmbulo do Diploma que, por serem *um novo tipo de sociedade de investimento imobiliário cujo objectivo é a promoção do investimento e a dinamização do mercado imobiliário português, as SIGI beneficiarão do regime fiscal neutro aplicável às demais sociedades de investimento imobiliário que se constituem e operam de acordo com a legislação portuguesa.*

O presente resumo do Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro, não dispensa a consulta do texto integral do Diploma, não constituindo o mesmo aconselhamento jurídico.

As SIGI beneficiam do regime fiscal neutro aplicável às sociedades de investimento imobiliário.



[Isabel Tenreiro Martins](#)



[Teresa P. Conceição](#)