

O NOVO REGIME DAS AUTORIZAÇÕES DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO (GOLDEN VISA)

1. O REGIME EM VIGOR

O programa português dos Golden Visa, em vigor desde 2012, destina-se a permitir que cidadãos nacionais de países terceiros (não europeus), que tenham em vista realizar em Portugal atividades de investimento, possam obter uma autorização de residência temporária.

Os beneficiários dos Golden Visa ficam com o direito a viver e trabalhar em Portugal, a que acresce a possibilidade de poderem circular dentro do espaço Schengen.

Os beneficiários podem ainda solicitar o reagrupamento familiar e, eventualmente, requerer a residência permanente ou nacionalidade portuguesa, caso cumpram com os demais requisitos estabelecidos na lei da nacionalidade.

Desde 2012 foram concedidas para cima de 9000 autorizações de residência para investidores, e foram também aprovadas mais de 16000 autorizações de residência por via do reagrupamento familiar.

2. AS ALTERAÇÕES APLICÁVEIS A PARTIR DE 2022

Embora contestada por parte do sector imobiliário, está marcada para o próximo dia 01 de janeiro de 2022 a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro, que veio alterar o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional português, nomeadamente o regime jurídico das autorizações de residência para investimento.

Esta alteração, com uma forte motivação política devido ao facto de algumas correntes de opinião associarem estes vistos a alguma pressão sobre os preços do segmento residencial, reforçando uma tendência de gentrificação, com um preço por m2 crescentemente mais alto nas cidades de Lisboa e do Porto.

Estas mudanças (que na prática são verdadeiras restrições) vêm, sob o ponto de vista económico, fora do tempo. Foi uma reforma pensada num tempo pré-pandemia, mas que ao entrar em vigor num cenário em que a economia portuguesa deveria manter o foco na atração de grandes investimentos imobiliários, pode transmitir uma ideia de menor atractividade (e liberdade para investir) num sector tido como um dos motores da economia portuguesa.

Como aspecto central das alterações a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2022, podemos dizer que os investimentos que conferem o direito a um Golden Visa são agora restringidos, através de um aumento do valor mínimo dos investimentos, bem como pela eliminação das regiões litorais quanto à elegibilidade em matéria de investimentos no segmento habitação.

Podemos resumir as alterações nos seguintes tópicos:

- a) O investimento mínimo pela via da transferência de capitais sobe de 1 milhão de euros para 1,5 milhões de euros;
- b) O investimento através da aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou fundos de capital de risco destinados à capitalização de sociedades comerciais aumenta de € 350.000,00 para € 500.000,00;
- c) O investimento em imóveis destinados a habitação apenas permite o acesso ao Golden Visa se for realizado nas regiões da Madeira e Açores ou nos territórios do interior de “baixa densidade”. Para investimentos realizados em ativos não habitacionais não existem restrições nos territórios do litoral (nomeadamente Lisboa, Porto e Algarve).

Referir ainda que quando o investimento seja feito em bens imóveis construídos há pelo menos 30 anos, ou vise uma operação de reabilitação urbana, o valor de investimento mantém-se inalterado.

O regime atual irá manter-se até 31 de dezembro de 2021, sendo exigível que os pedidos de autorização de residência que tenham por base os investimentos presentemente elegíveis sejam apresentados até àquela data.

Manuel Alexandre Henriques

ANDERSEN PORTUGAL

Advogado/ Senior Associate

