

Autorização de Residência para Atividade de Investimento em Portugal «GOLDEN VISA»

Francisca Caeiro Bastos

Advogada de Imobiliário e Construção
na Gómez-Acebo & Pombo em Portugal

Mercedes Abreu Rocha

Advogada de Urbanismo e Imobiliário
na Gómez-Acebo & Pombo em Portugal

Nota informativa relativamente às principais especificidades do regime do Golden Visa em Portugal, com referência às alterações legislativas que entram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2022.

A Autorização de Residência para Atividade de Investimento (usualmente, designada por «Golden Visa» ou «ARI»), permite que cidadãos nacionais de Estados Terceiros - i.e., nacionais de países não pertencentes à União Europeia ou a países associados ao Espaço Schengen¹ - possam obter uma autorização de residência temporária (sem necessidade de visto de residência) para entrar e permanecer em território nacional, realizando, para o efeito, um dos modelos de investimento tipificados na legislação portuguesa.

1. Tipos de Investimento

As atividades de investimento elegíveis para esta finalidade são as seguintes:

- a) Transferência de capitais em montante igual ou superior a EUR 1.000.000,00 (um milhão de euros) – incluindo, entre outros, a aquisição de instrumentos de dívida pública do

¹ Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça.

Estado Português, valores mobiliários escriturais, participação social em sociedades portuguesas.

Nota importante: com efeitos a 01 de janeiro 2022, o montante mínimo para este investimento será alterado para EUR 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros).

- b) Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho.
- c) Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros) – o investidor deverá adquirir, ou prometer adquirir um imóvel em montante igual ou superior a EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros); note-se que a compropriedade em imóveis também se qualifica para este fim, desde que cada um dos comproprietários invista, pelo menos, EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros); de igual modo, a outorga de um Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel também se qualifica para este fim, sempre que o requerente pague, a título de sinal o montante de, pelo menos EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros) e registe a aquisição provisória do imóvel junto do Registo Predial.
- d) Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e onde sejam realizadas de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a EUR 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros).

Nota importante: com efeitos a 01 de janeiro 2022, o investimento em imóveis que se destinem a **habitação**, apenas permite o acesso ao Golden Visa se for realizado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou nos territórios do interior, ficando, assim, **excluída a concessão de Golden Visa nos territórios do litoral, designadamente, na área metropolitana de Lisboa, na área metropolitana de Porto e na maioria dos concelhos do Algarve**. Note-se, contudo, que os investidores continuam a poder aceder ao regime do Golden Visa caso os imóveis não sejam destinados a habitação.

Em anexo à presente nota informativa indica-se a lista dos territórios do interior onde o investimento imobiliário permanece elegível para a obtenção do Golden Visa.

- e) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 350.000,00, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional.

Nota importante: com efeitos a 01 de janeiro 2022, o montante mínimo será de EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros).

- f) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação/manutenção do património cultural nacional, através de, nomeadamente, serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o setor público empresarial, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
- g) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros) destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento/fundos de capitais de risco vocacionados para a capitalização de empresas, que sejam constituídos ao abrigo da legislação portuguesa, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e, pelo menos, 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;

Nota importante: com efeitos a 01 de janeiro 2022, o montante mínimo será de EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros).

- h) Transferência de capitais no montante igual ou superior a EUR 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros), destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de 5 postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação/manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de 5 permanentes, e por um período mínimo de 3 anos.

Nota importante: com efeitos a 01 de janeiro 2022, o montante mínimo será de EUR 500.000,00 (quinhentos mil euros).

Note-se que qualquer dos investimentos acima referidos pode ser efetuado pelo investidor, enquanto pessoa individual, ou através de sociedade unipessoal por quotas, com sede em Portugal.

2. Especificidades do regime Do Golden Visa

- O investimento deve ser concluído antes da apresentação do pedido de autorização de residência.
- O investimento deve ser mantido pelo investidor por um período mínimo de 5 anos, contados a partir da data de concessão do Golden Visa.
- Os títulos de residência são atualmente válidos por 2 (dois) anos, contados a partir da data da sua emissão, desde que os requisitos necessários para a concessão se mantenham.

- Os investidores têm direito ao reagrupamento familiar, a saber, do cônjuge, filhos menores ou ascendentes e, ainda, de filhos maiores a cargo do casal ou de um dos cônjuges, caso se encontrem a estudar.
- Para efeitos de renovação do Golden Visa, os requerentes deverão demonstrar a sua permanência em território nacional pelos seguintes períodos mínimos:
 - a) 7 dias, seguidos ou interpolados, no primeiro ano;
 - b) 14 dias, seguidos ou interpolados, em cada um dos subsequentes períodos de 2 anos;
- As alterações ao regime do Golden Visa, acima referidas, serão aplicáveis apenas aos pedidos de autorização de residência para investimento submetidos após 1 de janeiro de 2022, pelo que as condições de acesso ao Golden Visa durante o ano de 2021 permanecem inalteradas, aplicando-se as especificidades previstas na legislação atualmente em vigor.

3. Documentação Necessária

A fim de comprovar que o investimento foi efetivamente realizado, o requerente do Golden Visa deve, juntamente com o respetivo pedido de autorização, apresentar, entre outra, a seguinte documentação:

- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **a) acima**, através da apresentação uma declaração, emitida por uma instituição financeira autorizada a operar em Portugal, certificando que os fundos foram efetivamente transferidos para uma conta bancária detida pelo requerente do Golden Visa e da qual este seja o único titular, ou certificando que o referido montante foi utilizado para a aquisição de ações ou quotas em sociedades portuguesas.
- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **b) acima**, através da apresentação de contratos individuais de trabalho, celebrados com os trabalhadores.
- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **c) acima**, através de título aquisitivo ou cópia do Contrato-Promessa (se aplicável) de compra e venda de bens imóveis e declaração emitida por uma instituição financeira autorizada a operar em Portugal, atestando que o montante mínimo de EUR 500.000,00 euros foi efetivamente transferido e utilizado para pagar o preço de compra do imóvel, ou, no caso de Contrato-Promessa, para pagamento do respetivo sinal. É ainda solicitada a certidão predial atualizada da Conservatória do Registo Predial (se aplicável).

- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **d) acima**, para além dos requisitos previstos para o tipo de investimento c), será igualmente necessário apresentar comunicação prévia ou pedido de licenciamento para a realização da operação urbanística de reabilitação ou contrato de empreitada para a realização de obras de reabilitação nos imóveis objeto da aquisição, celebrado com pessoa jurídica que se encontre devidamente habilitada pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.;
- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **e) acima**, através de declaração emitida por instituição pública ou privada de investigação científica, integrada no sistema científico e tecnológico nacional, atestando a transferência efetiva dos fundos;
- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **f) acima**, através de declaração emitida pela entidade beneficiária, atestando a transferência efetiva dos fundos legalmente exigidos e uma declaração emitida pelo Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Culturais, declarando a natureza do investimento;
- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **g) acima**, através de certificado comprovativo da titularidade das unidades de participação, livre de ónus e encargos, do respetivo regulamento de gestão ou de instrumento contratual e declaração, emitida pela sociedade gestora do fundo, atestando a viabilidade do plano de capitalização, a maturidade de, pelo menos, 5 anos e a aplicação de, pelo menos, 60%.
- Em relação ao tipo de investimento mencionado em **h) acima**, através de certidão comprovativa de constituição de sociedade comercial com capital igual ou superior ao legalmente exigido e respetiva certidão do registo comercial atualizada ou, no caso de aquisição de participação social, certidão do registo comercial atualizada, que ateste a detenção da participação e contrato por meio do qual se tenha realizado a respetiva aquisição, com indicação do valor de aquisição.

ANEXO I | Territórios do interior que permanecem elegíveis para o Golden Visa

Distrito	Concelho	Freguesias
Évora	Alandroal	— ⁽¹⁾
	Arraiolos	—
	Borba	—
	Estremoz	—
	Évora	—
	Montemor-o-Novo	—
	Mora	—
	Mourão	—
	Portel	—
	Redondo	—
	Reguengos de Monsaraz	—
	Vendas Novas	—
	Viana do Alentejo	—
	Vila Viçosa	—
Setúbal	Alcácer do Sal	—
	Grândola	—
	Santiago do Cacém	—
	Alcoutim	—
	Aljezur	—
	Castro Marim	—

¹ Significa que não existem restrições por freguesia, pelo que o investimento em qualquer freguesia do respectivo concelho é elegível

Distrito	Concelho	Freguesias
Faro	Loulé	Alte
		Ameixial
		Salir
		Querença, Tôr e Benafim
	Silves	São Marcos da Serra
	Tavira	Cachopo
		Santa Catarina da Fonte do Bispo
	Monchique	—
	Vila do Bispo	—
Portalegre	Alter do Chão	—
	Arronches	—
	Avis	—
	Campo Maior	—
	Castelo de Vide	—
	Crato	—
	Elvas	—
	Fronteira	—
	Gavião	—
	Marvão	—
	Monforte	—
	Nisa	—
	Ponte de Sor	—
	Portalegre	—
	Sousel	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Viano do Castelo	Arcos de Valdevez	—
	Caminha	Arga (Baixo, Cima e São João)
		Gondar e Orbacém
		Dem
	Melgaço	—
	Monção	—
	Paredes de Coura	—
	Ponte da Barca	—
	Ponte de Lima	Anais
		Ardegão, Freixo e Mato
		Vale do Neiva
		Bárrio e Cepões
		Beiral do Lima
		Boalhosa
		Cabaços e Fojo Lobal
		Cabração e Moreira do Lima
		Calheiros
		Estorãos
		Friastelas
		Gemieira
		Gondufe
		Labruja
		Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte
		Navió e Vitorino dos Piães
		Poiares
		Serdedelo

Distrito	Concelho	Freguesias
Viana do Castelo	Valença	Boivão
		Fontoura
		Gondomil e Sanfins
		São Julião e Silva
	Viana do Castelo	Montaria
	Vila Nova da Cerveira	—
Vila Real	Alijó	—
	Boticas	—
	Chaves	—
	Mesão Frio	—
	Mondim de Basto	—
	Montalegre	—
	Murça	—
	Peso da Régua	—
	Ribeira da Pena	—
	Sabrosa	—
	Santa Marta de Panaguião	—
	Valpaços	—
	Vila Pouca de Aguiar	—
	Vila Real	—
Aveiro	Arouca	
	Águeda	Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão, Agadão Préstimo e Macieira de Alcoba

Distrito	Concelho	Freguesias
Aveiro	Castelo de Paiva	Real
	Sever do Vouga	—
	Vale de Cambra	Arões, Junqueira
Braga	Amares	Bouro (Santa Marta)
		Goães
		Caldelas, Sequeiros e Paranhos
		Vilela, Seramil e Paredes Secas
	Cabeceiras de Basto	—
	Celorico de Basto	—
	Fafe	—
	Guimarães	Arosa e Castelões
	Póvoa de Lanhoso	—
	Terras de Bouro	—
	Vieira do Minho	—
	Vila Verde	—
Beja	Aljustrel	—
	Almodôvar	—
	Alvito	—
	Barrancos	—
	Beja	—
	Castro Verde	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Beja	Cuba	—
	Ferreira do Alentejo	—
	Mértola	—
	Moura	—
	Odemira	—
	Ourique	—
	Serpa	—
	Vidigueira	—
Castelo Branco	Belmonte	—
	Castelo Branco	—
	Covilhã	—
	Fundão	—
	Idanha-a-Nova	—
	Oleiros	—
	Penamacor	—
	Proença-a-Nova	—
	Sertã	—
	Vila de Rei	—
	Vila Velha de Ródão	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Guarda	Aguiar da Beira	—
	Almeida	—
	Celorico da Beira	—
	Figueira de Castelo Rodrigo	—
	Fornos de Algodres	—
	Gouveia	—
	Guarda	—
	Manteigas	—
	Mêda	—
	Pinhel	—
	Sabugal	—
	Seia	—
	Trancoso	—
	Vila Nova de Foz Côa	—
Viseu	Armamar	—
	Carregal do Sal	—
	Castro Daire	—
	Cinfães	—
	Lamego	—
	Mangualde	—
	Moimenta da Beira	—
	Mortágua	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Viseu	Nelas	—
	Oliveira de Frades	—
	Penalva do Castelo	—
	Resende	—
	Santa Comba Dão	—
	São João da Pesqueira	—
	São Pedro do Sul	—
	Sátão	—
	Sernancelhe	—
	Tabuaço	—
	Tarouca	—
	Tondela	—
	Vila Nova de Paiva	—
	Viseu	Calde
		Cavernães
		Cota
		Ribafeita
		São Pedro de France
		Barreiros e Cepões
	Vouzela	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Bragança	Alfândega da Fé	—
	Bragança	—
	Carrazeda de Ansiães	—
	Freixo de Espada à Cinta	—
	Macedo de Cavaleiros	—
	Miranda do Douro	—
	Mirandela	—
	Mogadouro	—
	Vila Flor	—
	Vimioso	—
	Vinhais	—
	Torre de Moncorvo	—
Santarém	Abrantes	—
	Chamusca	—
	Constância	—
	Coruche	—
	Ferreira do Zêzere	—
	Mação	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Santarém	Ourém	Espite
		Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais
		Matas e Cercal
		Rio de Couros e dos Bernardos
	Santarém	Casével e Vaqueiros
	Sardoal	—
	Tomar	Olalhas
		Sabacheira
		Além da Ribeira e Pedreira
		Casais e Alviobeira
		Serra e Junceira
	Vila Nova da Barquinha	—
Coimbra	Arganil	—
	Condeixa-a-Nova	Furadouro
	Góis	—
	Lousã	—
	Miranda do Corvo	—
	Oliveira do Hospital	—
	Pampilhosa da Serra	—
	Penacova	—
	Penela	—
	Soure	—
	Tábua	—
	Vila Nova de Poiares	—

Distrito	Concelho	Freguesias
Leiria	Alvaiázere	—
	Ansião	—
	Castanheira de Pêra	—
	Figueiró dos Vinhos	—
	Pedrogão Grande	—
	Pombal	Abiul
	Porto de Mós	São Bento
Porto	Amarante	Ansiães
		Candemil
		Gouveia (São Simão)
		Jazente
		Rebordelo
		Salvador do Monte
		Aboadela, Sanche e Várzea
		Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei
		Olo e Canadelo
		Vila Chã do Marão
	Baião	—
	Marco de Canaveses	Várzea, Aliviada e Folhada