



RESIDENCE PERMIT FOR INVESTMENT IN PORTUGAL

THE PORTUGUESE GOLDEN VISA PROGRAM

Investment Book - N 4

AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL
E REALIZAÇÃO DE OBRAS
DE REABILITAÇÃO DE VALOR
IGUAL OU SUPERIOR

A 350 000 €
(trezentos e cinquenta mil euros)
cuja construção tenha sido
concluída há, pelo menos 30 anos
ou localizado em área de
reabilitação urbana ("ARU")

Investment Book - Nr. 4

PURCHASE OF PROPERTY AND
CARRYING OUT OF REHABILITATION
WORKS IN AN AMOUNT EQUAL
TO OR GREATER THAN

350 000 €
(three hundred and fifty thousand euros)
of which construction must have been
completed for at least 30 years or
the property located in an
urban rehabilitation area ("ARU")



BERNARDINO, RESENDE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL | LAW FIRM



AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO EM PORTUGAL

A Autorização de Residência para Atividade de Investimento (Visto “Gold”), poderá ser concedida a nacionais de países terceiros (não membros da UE), que realizem uma atividade de investimento no nosso país, mantido por um período mínimo de 5 anos, que conduza à verificação de, pelo menos, uma modalidade de investimento prevista na lei e realizada em território nacional.

RESIDENCE PERMIT FOR INVESTMENT ACTIVITIES IN PORTUGAL

The Residence Permit for Investment Activity (“Golden Visa”) may be granted to third-country nationals (non EU members) who carry out an investment activity in our country, maintained for a minimum period of 5 years, which leads to the verification of at least one of several types of investment in the country, established in the law.

PORQUÊ INVESTIR ATRAVÉS DA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL EM PORTUGAL?

Existem várias razões para considerar investir em Portugal pela aquisição de bem imóvel

- A excelente localização, clima quente e a cultura multicultural e diversificada atraem turistas de todo o mundo, durante todo o ano, sendo um dos destinos mais atrativo da Europa.
- Mercado imobiliário bastante acessível e elevada procura de imóveis, o que permitem a investidores arrendar os imóveis ou explora-los em regime de Alojamento Local com rendimentos superiores comparado com outros países da Europa.
- Portugal é um país seguro e foi considerado pelo Instituto de Economia e Paz (IEP) como o terceiro país mais seguro do mundo.
- Portugal está geograficamente localizado em posição estratégica, com acesso fácil a África, EUA e América do Sul.

WHY SHOULD YOU INVEST BY PURCHASING A PROPERTY IN PORTUGAL?

There are several reasons for considering Portugal to invest in the purchase of Property.

- The excellent location, warm climate and multicultural and diverse culture attracts tourists all over the world, all year round, being one of the most attractive destinations in Europe.
- Very affordable property market, and high property demand that enable investors to lease or short term rental with rental yields in Portugal being among the highest in Europe.
- Portugal is a safe country and has been considered by the Institute for Economics and Peace (IEP) as the third safest country in the world.
- Portugal is geographically located in a strategic position with close and easy access to Africa, USA and South America.

AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO

Pode ser concedida a Autorização de Residência para Investimento - “Golden Visa”, através da aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou que se localizem em área de reabilitação urbana e, adicionalmente, sejam realizadas obras de reabilitação no imóvel adquirido, devendo o valor do investimento (ou seja a aquisição do imóvel e realização das obras) ser de montante igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros).

Para efeitos da concessão de Autorização de Residência para Investimento (“ARI”), o requerente deverá demonstrar ser o proprietário, livre de ónus ou encargos do imóvel, podendo ainda apresentar os documentos que respeitam à realização das obras - comprovativo de apresentação de pedido de informação prévia ou do respetivo licenciamento para reabilitação, ou o contrato de empreitada para a realização de obras nos bens imóveis adquiridos.

Em qualquer dos casos, é obrigatório que, cumulativamente, o requerente deposite o diferencial entre o preço da compra do bem imóvel e o valor mínimo de investimento exigido – a ser utilizado para pagamento do preço da empreitada, numa conta bancária aberta em instituição bancária em Portugal, da qual seja titular o Requerente.

O investidor que opte por esta modalidade de investimento, poderá ficar isento do pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) na aquisição do bem imóvel, bem como isento do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”), pelo período de 3 (três) anos após a aquisição do bem imóvel.

RESIDENCE PERMIT FOR INVESTMENT

A Residence Permit for Investment - “Golden Visa” can be granted through the acquisition of property which construction has been completed for at least 30 years or that is located in an urban rehabilitation area and, in addition, are carried out Rehabilitation works on the property in which case the amount of the investment is reduced to an amount equal to or greater than 350 000 € (three hundred and fifty thousand euros).

For the purposes of obtaining a residence permit for investment (“ARI”), the applicant must prove to be the owner, free of liens or charges on the property, and may submit documents that relate to the execution of the rehabilitation works – Proof of prior information request at the Town Hall, or copy of the contract regarding the execution of the works in the purchased properties.

In any case, it is mandatory that cumulatively, the applicant deposits the difference between the purchase price of the property and the minimum investment amount required - to be used to pay the contract regarding the works on the property, into a bank account opened at a bank in Portugal, of which the Applicant is the holder.

The investor who opts for this type of investment may be exempted from payment of the Municipal Property Transfer Tax (“IMT”) in the purchase of the property, as well as being exempted from payment of the annual Municipal Property Tax (“IMI”) for a period of three (3) years after the purchase of the property.

RENOVAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA INVESTIMENTO

A autorização de residência é válida por 1 ano, à data da sua concessão, renovável subsequentemente por períodos de 2 anos, desde que se mantenham os requisitos mínimos legalmente exigidos.

Para efeitos de renovação da autorização de residência, os requerentes deverão comprovar o cumprimento dos períodos mínimos de permanência no território nacional, nomeadamente de 7 (sete) dias seguidos ou interpolados, no 1.º ano, e 14 (catorze) dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes períodos de dois anos.

SABIA QUE

Pode trazer a sua família e filhos, ou mesmo o seu pai e mãe se forem dependentes sem rendimentos próprios vivendo do apoio dos seus filhos.

REAGRUPAMENTO FAMILIAR

Os titulares de Autorização de Residência para o Investimento podem requerer o Reagrupamento Familiar, aplicável ao cônjuge e ascendentes, e a filhos menores, dependentes do Requerente, incluindo os filhos maiores de 18 anos que estejam a cargo do casal ou de um dos cônjuges, que se encontrem a estudar.

Quando concedido o pedido de Reagrupamento Familiar, a Autorização de Residência é concedida aos membros da família, com a mesma duração que a autorização de residência do Requerente titular.

RENEWAL OF THE RESIDENCE PERMIT FOR INVESTMENT

The residence permit is valid for a period of 1 (one) year, from the date of issue, and may be renewed subsequently for periods of 2 (two) years, provided that the initial conditions of granting are maintained.

For the renewal of the residence permit, applicants must prove that they have stayed in Portugal for at least 7 (seven) days in the first year and 14 (fourteen) days in each subsequent period of 2 (two) years.

DO YOU KNOW

That you can bring your family and children, or even father and mother if they are dependent without financial means of their own and living with the support of their children?

FAMILY REUNIFICATION

Holders of a Residence Permit for Investment may apply for Family Reunification, applicable to the spouse and ascendants, and to children who are minors, dependent on the Applicant, including adult children whose age is above the age of 18 years, who are dependent of the couple or one of the spouses, and who are studying.

When the Family Reunification application is granted, the Residence Permit is granted to the family members, for the same duration as the applicant's residence permit.



POR ÚLTIMO

O titular de uma Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) tem o direito de residir no país, podendo exercer uma atividade profissional, bem como circular livremente pelos países pertencentes ao espaço Schengen¹, sem necessidade de visto.

SABIA QUE

O titular da Autorização de Residência (Visto “Gold”) e seus familiares, poderão obter uma Autorização de Residência Permanente, ou adquirir a Nacionalidade Portuguesa após um período de 5 (cinco) anos, de acordo com a legislação em vigor.

E, PARA ISSO APENAS SERÁ PRECISO

- Um investimento pelo período mínimo de 5 (cinco) anos a contar da data da concessão da autorização de residência para investimento.
- Período mínimo de permanência em Portugal, de 7 (sete) dias no primeiro ano, e de 14 (catorze) dias nos dois anos subsequentes.
- A autorização de residência concedida é válida pelo período de 1 ano, renovável por períodos de 2 anos, mediante o cumprimento dos requisitos legais supra mencionados.

FINALLY

The holder and beneficiary of the residence permit for investment (“ARI” or “Golden Visa”), has the legal right to reside and perform a professional activity in the country, and may also travel freely, without requiring a visa, within the countries of the “Schengen” Area².

DO YOU ALSO KNOW

The holder of the Residence Permit (“Golden Visa”) and family members, may obtain a Permanent Residence Permit, or acquire Portuguese Nationality after a period of 5 (five) years, in accordance with the legislation in force.

AND, FOR ALL OF THIS... YOU ONLY NEED

- A five year minimum investment time is required, counting from the date of the granting of the residence permit for investment;
- Minimum periods of stay in the country which are 7 (seven) days in the first year, and 14 (fourteen) days in the subsequent two years;
- The initial residence permit is valid for 1 year, and renewable subsequently for periods of 2 years, by fulfilling the necessary legal requirements above mentioned.



1. O titular de Autorização de Residência – “Golden Visa”, através de investimentos realizados em Portugal, poderá circular livremente no espaço “Schengen” (Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovênia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça).

2. The holder of a golden residence permit may travel freely in the Schengen Area (Germany, Austria, Belgium, Denmark, Slovakia, Slovenia, Estonia, Spain, Finland, France, Greece, Hungary, Iceland, Italy, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxemburg, Malta, Norway, the Czech Republic, the Netherlands, Poland, Portugal, Sweden and Switzerland).

Please, for more information contact:



Estêvão Augusto Bernardino
Advogado/Lawyer
eab@bernardinoreseende.com



Charif Haissam Aoude
Advogado/Lawyer
cha@bernardinoreseende.com

This is the fourth of ten publications issued by,



BERNARDINO, RESENDE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL | LAW FIRM

PORTUGAL

Lisboa
Rua Carlos Testa, nº 1, 6º C
1050-046 LISBOA · PORTUGAL
T. + 351 21 317 47 42
Fax + 351 21 317 47 43
info@bernardinoreseende.com
www.bernardinoreseende.com



BR ALLIANCE

We bring legal consultancy in 20 jurisdictions across 4 continents.
We provide to our Clients greater access to high quality and cost-effective legal services.