



RESIDENCE PERMIT FOR INVESTMENT IN PORTUGAL

THE PORTUGUESE GOLDEN VISA PROGRAM

Investment Book - N 5

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

A 280 000 €

(duzentos e oitenta mil euros),
cuja construção tenha sido concluída há,
pelo menos 30 anos ou localizado
em área de reabilitação urbana
("ARU"), e em território de baixa
densidade populacional

Investment Book - Nr. 5

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

280 000 €

(two hundred and eighty thousand euros)
of which construction must have been completed
for at least 30 years or the property
located in an urban rehabilitation
area ("ARU") and in a territory of low
density populatio



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 urbana¹ e em território de baixa densidade populacional, 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 280 000 € (duzentos e oitenta mil euros).

Esta modalidade de investimento através da aquisição de imóvel, representa uma redução de 20% (em relação ao montante de investimento de 350 000 €), sempre que o investimento se realize em “Território de Baixa Densidade Populacional”.

Consideram-se território de baixa densidade os de nível III da Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS III) com menos de 100 habitantes por Km2 ou um produto interno bruto (PIB) per capita inferior a 75% da média nacional.

Os seguintes distritos do território nacional compreendem zonas de baixa densidade populacional, nomeadamente e a título de exemplo, nos distritos de Aveiro, Beja, Braga, Bragança, Castelo Branco, Coimbra, Évora, Faro, Guarda, Leiria, Portalegre, Santarém, Setúbal, Viana do Castelo, Vila Real e Viseu.

O preenchimento do requisito da baixa densidade populacional dependerá assim da localização em concreto 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 area³ and in a territory of low density population, 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 280 000 € (two hundred and eighty thousand euros).

This type of investment through the acquisition of property, represents a reduction of 20% (considering the amount of investment of 350 000 €), whenever the investment is made in “Territory of Low Population Density”.

Low density population territory is considered to be level III of the Nomenclature of Territorial Units for Statistical Purposes (NUTS III) with less than 100 inhabitants per Km2 or a gross domestic product (GDP) per capita below 75% of the national average.

The following districts of the national territory comprise areas of low population density, namely and as an example, in the districts of Aveiro, Beja, Braga, Bragança, Castelo Branco, Coimbra, Évora, Faro, Guarda, Leiria, Portalegre

The fulfillment of the low population density requirement will therefore depend on the specific location of the real estate property., Santarém, Setúbal, Viana do Castelo, Vila Real and Viseu.

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.

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.

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.

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.



1. Por área de reabilitação urbana, designa-se a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

3. An urban rehabilitation area is a territorial delimited area which, due to the insufficiency, degradation or obsolescence of buildings, infrastructures, equipment for collective use and urban and green spaces for collective use, namely with regard to its conditions of use, solidity, safety, aesthetics, justify an integrated intervention, through an urban rehabilitation operation approved in its own instrument or in a detailed urban rehabilitation plan. The delimitation of urban rehabilitation areas is the responsibility of the municipal assembly, on proposal from the city town hall.

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 Schengen², 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” Area⁴.

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.

2. 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).

4. 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@bernardinoresende.com



Charif Haissam Aoude
Advogado/Lawyer
cha@bernardinoresende.com

This is the fifth 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@bernardinoresende.com
www.bernardinoresende.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.