YOUR BRIDGE

TO PORTUGAL

AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA
PARA ACTIVIDADE DE INVESTIMENTO
GOLDEN VISA

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

Fotografia: Antonio Sacchetti

Index

01. Sobre a BR - Quem somos
4 - 5

02. BR International Alliance
6 - 7

03. Introdução
8 - 11

04. Autorização de Residência para Actividades de Investimento em Portugal
12 - 27

06. Concessão de Autorização de Residência para Investimento através da aquisição de bens imóveis
28 - 35

06. Implicações fiscais
36 - 39

07. Renovação da Autorização de Residência para Atividade de Investimento
40 - 41

08. Reagrupamento Familiar
42 - 43

09. Serviços jurídicos prestados - Proposta BR - Aquisição de bens imóveis em Portugal
44 - 49

10. Contactos
50

01.

CorporateINTL GLOBAL AWARDS WINNER 2016 Boutique Insolvency and Restructuring Law Firm of the Year in Portugal

Sobre a BR – Quem Somos

A Bernardino, Resende E Associados, Sociedade de Advogados R.L., (BR), inicia a sua actividade em 1999. Tem como principais objectivos i) a prestação de serviços jurídicos de reconhecido mérito e excelência; ii) manter a sua independência; iii) fomentar relações institucionais com Advogados e Sociedades de Advogados Nacionais e Estrangeiros.

A BR é uma "boutique law firm" que, pela sua dimensão e organização, actua em áreas especializadas do Direito, assentando a sua actuação nas seguintes premissas: Personalização, Excelência, Dedicação, Organização e Profissionalismo dos advogados nela inserida.

É uma sociedade que se mantém fiel aos princípios basilares que estiveram na origem da sua fundação:

Diário Económico | Quem é Quem
Sociedade de Advogados | 10ª Edição Comemorativa

"principais escritórios portugueses"..."onde foram convidadas 34 sociedades de advogados"
3 de Dezembro de 2014

• Qualidade no trabalho profissional de cada elemento que compõe a equipa, cultivando e apoiando a formação contínua dos seus colaboradores, partilhando conhecimento e publicando trabalhos nas áreas de direito onde actua;

• Rigor na relação com os seus clientes e na prestação dos serviços jurídicos que assegura;

• Capacidade de inovação, através da experiência adquirida;

• Integridade e respeito pelas regras deontológicas, pelas quais nos regemos;

• Que tenham a mesma Filosofia de actuação da nossa sociedade.

A **BR** no âmbito das suas actividades além-fronteiras, criou o conceito da **BR Alliance** visando disponibilizar aos seus clientes nacionais e internacionais, serviços jurídicos de excelência, integrados e, à medida das suas necessidades, fomentando parcerias e alianças internacionais com advogados e sociedades de advogados estrangeiras.

Os nossos padrões de ética, rigor, tradição e inovação são partilhados e vividos por toda a equipa.

02.

BR Alliance

A **BR** presta serviços jurídicos a clientes nacionais e estrangeiros, e no âmbito da sua actividade além fronteiras, mantemos actualmente várias ligações com associações internacionais de advogados e sociedades de Advogados no estrangeiro. Tais ligações permitem à nossa sociedade acompanhar os empresários portugueses, e a prestação de serviços jurídicos de acordo com as necessidades dos clientes.

Introdução

O **Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro,** procedeu a alterações ao regime jurídico das autorizações de residência para atividade de investimento **(“ARI” ou “Golden Visa”)**, introduzindo novas regras para a concessão das respetivas autorizações de residência para investimento.

Entre as principais alterações que entraram em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2022, salientamos as que se verificam no investimento imobiliário, dependendo a elegibilidade do investimento para a concessão do Golden Visa, no caso **dos imóveis se destinarem a habitação,** da sua respetiva localização nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, ou nos territórios do interior do país, identificados no **Anexo à Portaria N.º 208/2017, de 13 de Julho.**

Ficam assim excluídos os investimentos realizados através da aquisição de imóveis para habitação, nas regiões de Lisboa, Porto e certas zonas do Algarve, que deixam de ser elegíveis para a concessão do “ARI” (Golden Visa).

No caso de **aquisição de bem imóvel que não se destine a habitação** (edifícios para comércio, indústria, serviços ou escritórios), o investimento continua a ser elegível para o efeito de concessão de “ARI”, independentemente da sua localização, **em qualquer parte do território nacional.**

Não obstante, continua a ser aplicável a redução de 20 % do montante mínimo de investimento, sempre que o imóvel seja localizado em território de **baixa densidade populacional**[1].

No que respeita às demais modalidades de **investimento (transferência de capitais, constituição de sociedades comerciais, aquisição de participações em fundos de investimento),** os respetivos montantes mínimos de investimento foram objeto de alteração.

[1] Consideram-se territórios 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.**

A autorização de residência **passa a ser válida por um período de dois anos (anteriormente um ano),** renovável por iguais períodos de dois anos, sujeito a uma permanência mínima de 14 (catorze) dias em território nacional.

A atividade de investimento deve-se encontrar realizada no momento da apresentação do pedido de autorização de residência junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras ("SEF"), devendo ser mantida por um período mínimo de 5 anos, contado a partir da data da concessão da autorização de residência.

Note-se ainda que o investimento pode ser efectuado através de sociedade unipessoal por quotas com sede em Portugal, da qual o Requerente seja sócio.

O titular e beneficiário da autorização de residência para investimento ("ARI") ou "Golden Visa", tem o direito de residir e exercer uma actividade profissional em território nacional, podendo ainda circular livremente, com dispensa de visto, pelos países do espaço "Schengen"[2] [3].

Poderá ainda, obter uma Autorização de Residência Permanente, bem como a nacionalidade portuguesa, após um período de 5 (cinco) anos de residência em Portugal, de acordo com a legislação aplicável e em vigor[4] .

[2] O espaço "Schengen" é constituído por 26 estados europeus que em conjunto aboliram as restrições de circulação entre as suas fronteiras. O espaço funciona como um país único para fins de circulação, adoptando uma política comum de vistos.

[3] 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, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça).

[4] Autorização de Residência Permanente e Nacionalidade Portuguesa - O titular da Autorização de Residência (Visto "Gold"), poderá obter uma Autorização de Residência Permanente e a Nacionalidade Portuguesa após um período de 5 (cinco) anos, de acordo com a legislação em vigor, desde que cumpra os seguintes requisitos: i) Tenha sido titular de Autorização de Residência temporária por período de 5 anos;
ii) Possua meios de subsistência; iii) Tenha alojamento garantido; iv) Tenha conhecimento suficiente da Língua Portuguesa.

04.

Autorização de Residência para Actividade de Investimento em Portugal

A Autorização de Residência para Actividade de Investimento (Visto "Gold"), poderá ser concedida a nacionais de países terceiros (não membros da UE), que realizem uma actividade de investimento no nosso país, mantido por um período mínimo de 5 anos, que conduza à verificação de, pelo menos, uma das seguintes modalidades de investimento em território nacional:

O montante mínimo do investimento, será reduzido em 20%, sempre que o investimento se realize em "Território de Baixa Densidade Populacional", considerando-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[5].

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

I. Aquisição de bem imóvel em Portugal no valor igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros):

O investimento na aquisição do bem imóvel deverá ser efetuado em montante igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, podendo o referido investimento ser efetuado para uma das seguintes finalidades:

I. PARA FIM HABITACIONAL

Aquisição de bem imóvel para **fim habitacional, localizado nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou em territórios do interior do país,** identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, **excluindo as regiões de Lisboa, Porto e certas zonas do Algarve.**

OU
II. PARA FIM NÃO HABITACIONAL

Aquisição de imóvel para **fim não habitacional** (edifícios para **comércio, indústria, serviços, escritórios)**, localizados em todo o território nacional.

O investimento na aquisição de bem imóvel deverá ser em montante igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, podendo o referido investimento ser efetuado em regime de compropriedade, desde que cada um dos comproprietários invista, pelo menos **500 000 €.**

O montante para pagamento do preço ou do sinal deverá ser proveniente de transferência internacional para a conta bancária em Portugal de que o Requerente seja titular.

A concessão de Autorização de Residência para Atividade de Investimento ("ARI") ou "Golden Visa" poderá ser efetuada com base em contrato promessa de compra e venda – prévio ao contrato definitivo da compra e venda, desde que o sinal pago na promessa de compra e venda, seja pelo valor mínimo de **500 000 €.**

Importa referir que aquando da renovação da Autorização de Residência para Investimento ("ARI"), o respetivo titular deverá apresentar o contrato definitivo de compra e venda e a certidão actualizada do registo predial da qual conste o registo de aquisição a seu favor.

O bem imóvel adquirido poderá ser utilizado para arrendamento ou para exploração para fins comerciais, industriais, agrícolas ou turísticos.

Sendo o investimento realizado em território de baixa densidade populacional, o valor mínimo do investimento será reduzido em 20 %, ou seja no valor de 400 000 € (quatrocentos mil euros).

II. Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis de valor igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros):

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[1] 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).**

[2] 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.
A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O investimento na aquisição e reabilitação do bem imóvel no valor de 350 000 €, pode ser efetuado para as seguintes finalidades:

I. PARA FIM HABITACIONAL

Aquisição e realização de obras de reabilitação em imóvel para fim habitacional, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos, ou localizados em área de reabilitação urbana, localizados nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, ou nos territórios do interior do país, identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, excluindo as regiões de Lisboa, Porto e certas zonas do Algarve.

OU
II. PARA FIM NÃO HABITACIONAL

Aquisição e realização de obras de reabilitação em imóvel para fins não habitacionais (edifícios para comércio, indústria, serviços, escritórios), cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, em todo o território nacional.

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 bem imóvel adquirido poderá ser utilizado para arrendamento ou para exploração para fins comerciais, industriais, agrícolas ou turísticos.

Sendo o investimento realizado em território de baixa densidade populacional, o valor mínimo do investimento será reduzido em 20 %, ou seja no valor de **280 000 € (duzentos e oitenta mil euros).**

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.

II. Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho:

No caso de investimento que conduza à criação de, pelo menos 10 (dez) postos de trabalho, o requerente deverá demonstrar tal facto, procedendo à inscrição dos trabalhadores na segurança social, apresentando para o efeito uma certidão actualizada emitida pela segurança social.

Sendo o investimento realizado em território de baixa densidade populacional, o valor mínimo do investimento será reduzido em 20 %, ou seja para a criação de **8 (oito)** postos de trabalho.

IV. Transferência de capitais em montante igual ou superior a 1 500 000 € (um milhão e quinhentos mil euros):

A transferência de capitais em montante igual ou superior a 1**. 500 000 € (um milhão e quinhentos mil euros)**, poderá ser realizada de uma das seguintes formas:

a) Através de depósitos bancários: O Requerente deverá dispor de declaração de instituição bancária em Portugal, atestando a titularidade, livre de ónus e encargos, de contas de depósitos com saldo igual ou superior a 1.500 000 € (um milhão e quinhentos mil euros) resultante de uma transferência internacional, ou de quota-parte no mesmo montante quando estejam em causa contas coletivas.

b) Aquisição de títulos de Dívida Pública do Estado Português: A Autorização de Residência para Investimento ("ARI") pode ser obtido mediante a aquisição de Dívida Pública do Estado Português, nomeadamente, obrigações do tesouro, certificados de aforro ou do tesouro. Para o efeito, a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E. deverá atestar a titularidade, livre de ónus ou encargos, de um dos referidos instrumentos financeiros em montante igual ou superior a 1.500 000 € (um milhão e quinhentos mil euros).

c) Aquisição de Valores Mobiliários e Participações em Sociedades Comerciais: A Autorização de Residência para Investimento ("ARI") pode ser obtida mediante a aquisição de valores mobiliários escriturais ou valores mobiliários titulados ao portador ou nominativos (integrados ou não em sistema centralizado) em montante igual ou superior a 1.500 000 € (um milhão e quinhentos mil euros).

Em qualquer um destes casos, o requerente deverá dispor de certificado comprovativo da sua titularidade, livre de ónus ou encargos, emitido pela entidade registadora ou depositária, pelo seu emitente ou pelo intermediário financeiro, respectivamente, quer para efeitos de concessão da autorização de residência, bem como para os efeitos da sua renovação.

Nos casos de aquisição de participação social em sociedades comerciais, deverá o requerente dispor de certidão do registo comercial actualizada e do respectivo contrato de aquisição, com a menção do valor da respectiva aquisição.

V. Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros), destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou 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:

Pode ser concedida a Autorização de Residência para Investimento - "Golden Visa", através da transferência de capitais no montante igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou fundos de capitais de risco vocacionados para a capitalização de empresas, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, 5 anos e, pelo menos, 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;

Para obter a Autorização de Residência para Investimento ("ARI"), o Requerente deverá demonstrar que efetuou o investimento no valor mínimo exigido, comprovando a titularidade das unidades de participação, por si detidas, livre de ónus e encargos, bem como apresentando a declaração

emitida pela sociedade gestora do fundo que atesta a viabilidade do plano de capitalização, a maturidade de, pelo menos 5 anos, e aplicação de pelo menos 60% do investimento em sociedades comerciais com sede em território nacional.

VI. Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros) destinados à constituição de uma sociedade comercial em território nacional, e a criação de 5 postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial já constituída, com sede em território nacional, com a criação ou manutenção de cinco postos de trabalho permanentes, e por um período mínimo de três anos:

Pode ser concedida a Autorização de Residência para Investimento – "Golden Visa", através da transferência de capitais no montante igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, destinado à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes, ou para reforço de capital social de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, com a criação ou manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de três anos.

Para obter a Autorização de Residência para Investimento ("ARI"), o Requerente devera demonstrar que efetuou o investimento no valor mínimo exigido, comprovando a titularidade da participação por si detida, livre de ónus e encargos, mediante apresentação de Declaração de instituição bancária em Portugal que ateste a transferência efetiva de montante igual ou superior ao exigido legalmente, bem como certidão comprovativa de constituição de sociedade comercial com capital social igual ou superior ao legalmente exigido e respetiva certidão do registo comercial atualizada, bem como prova da criação ou manutenção de postos de trabalho através dos competentes extratos da Segurança Social.

VII. Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros) aplicado em actividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional:

Pode ser concedida a Autorização de Residência para Investimento – **"Golden Visa"**, através da transferência de capitais no montante igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional.

O Requerente tem que demonstrar que efetuou o investimento, no valor mínimo exigido, apresentando para o efeito uma declaração da instituição de crédito autorizada ou registada em território nacional junto do Banco de Portugal, atestando a transferência efetiva de montante igual ou superior ao exigido legalmente.

O investimento deve ser direcionado a entidades que realizem atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional, sendo necessária a apresentação de uma Declaração emitida pela referida instituição pública ou privada de investigação científica que ateste a transferência efetiva de capital aplicado em atividades de investigação no montante legalmente exigido.

Sendo o investimento realizado em território de baixa densidade populacional, o valor mínimo do investimento será reduzido em 20 %, ou seja no valor de **400 000 € (quatrocentos mil euros).**

VIII. Transferência de capitais em montante igual ou superior a 250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros), que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional:

Pode ser concedida a Autorização de Residência para Investimento – **"Golden Visa"**, através da transferência de capitais no montante igual ou superior a **250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros)**, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional.

O Requerente tem que demonstrar que efetuou o investimento, no valor mínimo exigido, apresentando para o efeito uma declaração da instituição de crédito autorizada ou registada em território nacional junto do Banco de Portugal, atestando a transferência efetiva de montante igual ou superior ao exigido legalmente.

O investimento deve ser direcionado a entidades que trabalham na área de produção artística e património cultural em Portugal, sendo necessário apresentar uma Declaração emitida pelo **Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Culturais ("GEPAC")**, ouvido o serviço da área da cultura com atribuições no setor, atestando a natureza de investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, nos termos do **Despacho n.º 2360/2017, de 20 de Março.**

Sendo o investimento realizado em território de baixa densidade populacional, o valor mínimo do investimento será reduzido em 20 %, ou seja no valor de **200 000 € (duzentos mil euros).**

Concessão de Autorização de Residência para Investimento através da aquisição de bens imóveis

a) Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 000 €:

Para a **concessão de autorização de residência através da aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros)**, é necessário apresentar os seguintes documentos:

• Título aquisitivo ou de promessa de compra e venda dos imóveis, de onde conste declaração de uma instituição financeira autorizada ao exercício da sua actividade em território nacional, atestando a transferência internacional e efectiva de capitais para a sua aquisição, ou para efectivação de sinal de promessa de compra no valor igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros);

• Certidão actualizada da conservatória do registo predial, emitida com uma antecedência máxima de 45 dias, com os registos, averbamentos e inscrições em vigor, demonstrando ter a propriedade de bens imóveis, livres de ónus ou encargos;

• Certidão do registo predial da qual conste o registo provisório de aquisição, que se encontre válido, fundado no contrato-promessa de compra e venda, sempre que legalmente viável, com sinal igual ou superior a 500 000 €;

• Caderneta predial do imóvel;

• Certidão do registo comercial, emitida com uma antecedência máxima de 45 dias, **caso o investimento seja feito através de sociedade unipessoal por quotas, que demonstre ser o requerente ou sócio. O investimento na aquisição do bem imóvel de montante igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros), pode ser efectuado do seguinte modo:**

• Aquisição de bens imóveis em regime de compropriedade, desde que cada comproprietário invista valor igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**;

• Através de contrato-promessa de compra e venda, com sinal igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, devendo concluir-se a respectiva aquisição antes da apresentação do primeiro pedido de renovação da autorização de residência;

• Assinale-se que a lei refere-se à aquisição de bens imóveis (no plural), de valor igual ou superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**, o que significa que o investidor poderá, por exemplo adquirir dois bens imóveis, no valor de **250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros)** cada;

• O investimento através de aquisição de bens imóveis compreende ainda a possibilidade de onerá-los a partir de um valor superior a **500 000 € (quinhentos mil euros)**;

• A possibilidade de os dar de arrendamento e exploração para fins comerciais, agrícolas ou turísticos.

b) Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis no valor igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros):

Para a concessão de autorização de residência através da aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis **no valor igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros)**,
é necessário apresentar os seguintes documentos:

• Título aquisitivo da compra e venda do bem imóvel;

• Declaração de instituição bancária em Portugal atestando a transferência internacional e efectiva de capitais em conta de depósitos, livre de ónus e encargos, de que seja titular;

• Certidão da conservatória do registo predial, emitida com uma antecedência máxima de 45 dias, com os registos, averbamentos e inscrições em vigor, demonstrando ter a propriedade de bens imóveis, livres de ónus ou encargos;

• Caderneta predial do imóvel;

• Certidão do registo comercial, emitida com uma antecedência máxima de 45 dias, que demonstre ser
o requerente o sócio da sociedade unipessoal por quotas proprietária

dos bens imóveis, no caso de o investimento ser realizado através de sociedade unipessoal por quotas;

Para a aquisição de imóveis localizados em área de reabilitação urbana, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

• Comprovativo de apresentação de pedido de informação prévia, **ou**

• Comprovativo de comunicação prévia, **ou**

• Comprovativo de pedido de licenciamento e uma declaração da entidade gestora da operação de reabilitação urbana competente para a realização dessa operação urbanística.

Para a aquisição de imóveis com mais de 30 anos, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

• Comprovativo de apresentação de pedido de informação prévia, **ou**

• Comprovativo de comunicação prévia, **ou**

• Comprovativo de pedido de licenciamento.

Note-se que, aquando da aquisição do bem imóvel, caso ainda não tenha sido sido celebrado o respectivo contrato de empreitada, deve, o diferencial entre o preço de aquisição do bem e o valor mínimo do investimento exigido, ser depositado em instituição bancária em Portugal, para conta de depósitos, livre de ónus e encargos, de que seja titular, devendo ser apresentada declaração comprovativa da existência do depósito.

Se, aquando da aquisição do imóvel, já tiver sido celebrado o respectivo contrato de empreitada com pessoa colectiva que se encontre devidamente habilitada pelo Instituto da Construção e do Imobiliário IP, deverá ser apresentado cópia do contrato de empreitada, o recibo de quitação do preço ou, em caso de impossibilidade de apresentar este recibo por motivo que não seja imputável, a apresentação de declaração comprovativa do depósito efectuado, de montante igual ou superior ao do preço, em instituição bancária em Portugal, para conta de depósitos, livre de ónus e encargos.

Implicações Fiscais

Na aquisição de bens imóveis em Portugal, o investidor terá de suportar os seguintes encargos referentes à sua aquisição em Portugal:

• **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT")** - Imposto que incide sobre a transmissão onerosa de propriedade, pago em momento anterior à realização do contrato definitivo de compra e venda. Mediante o seu pagamento, é emitido pelos serviços de finanças o comprovativo do seu pagamento.
O imposto a pagar é calculado sobre o valor constante do acto ou do contrato, ou se superior, sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, constante da respectiva caderneta predial;

• **Prédios Urbanos para fins de habitação própria e permanente** - É aplicável uma taxa marginal progressiva até 8% para imóveis até € 574.323. Para imóveis de valor superior a € 574 323 (quinhentos e setenta e quatro mil, trezentos e vinte e três euros) a taxa é única e de 6%;

Prédios Urbanos para fins habitacionais, que não para habitação própria e permanente - É aplicável uma taxa marginal progressiva até 8% para imóveis até € 550.836. Para imóveis de valor superior a € 550 836 (quinhentos e cinquenta mil, oitocentos e trinta e seis euros) a taxa é única e de 6%;

• **Prédios Urbanos** para fins comerciais ou terreno para construção - **6,5%**

• **Prédio Rústico** (sem licença de construção) - **5%**

• **Imposto de Selo ("IS")** - **No acto de assinatura da escritura ou contrato definitivo de compra e venda, o comprador deverá liquidar o imposto de selo,** cujo valor varia em função do acto ou contrato. Para a aquisição de bens imóveis, o imposto é liquidado à taxa de **0.8%**

• **Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI")** - Imposto devido pelo proprietário do imóvel em 31 de Dezembro do ano a que respeita o imposto. O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, a uma taxa que varia entre **0,3% e 0,45%** (fixado anualmente pelo respectivo município) e de **0,8%** para prédios rústicos;
O investidor que opte pelo investimento através da aquisição de bens imóveis, **cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis de valor igual ou superior**

a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros), poderá beneficiar da isenção do pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT") na aquisição do bem imóvel, conquanto dê início às obras no prazo de 3 (três) anos a contar da data de aquisição, **bem como isenção do pagamento do Imposto Municipal sobre imóveis ("IMI"), pelo período de 3 (três) anos após a emissão da respectiva licença camarária.**

• **Emolumentos notariais e registo** - Os emolumentos notariais e de registo são suportados pelo comprador no acto de assinatura da escritura ou contrato definitivo de compra e venda. O valor total dos encargos é de aproximadamente **900 € (novecentos euros).**

Os rendimentos prediais gerados pelo imóvel em Portugal serão tributados em Portugal à taxa de 28%, podendo, no entanto, serem deduzidos custos de manutenção e conservação do imóvel e, bem assim, do imposto municipal de imóveis a pagar em Portugal.

Os rendimentos decorrentes de uma eventual alienação do imóvel em Portugal serão tributados como uma mais-valia em Portugal à taxa de 28%.

Renovação da Autorização de Residência para Atividade de Investimento

A autorização de residência é válida por 2 anos, 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 do período mínimos de permanência no território nacional, nomeadamente de 14 (catorze) dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes períodos de 2 (dois) anos.

Fotografia: Antonio Sacchetti

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 cônjugues, que se encontrem a estudar em Portugal ou no estrangeiro.

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.

Investidores

Se é um potencial investidor, interessado em Portugal, necessita de mais informações relacionadas com a sua elegibilidade e deseja receber o apoio do nosso Programa de Imigrantes Investidores Portugueses, envie-nos a suas informações preenchendo a área de contacto no nosso site.

Num prazo de 48 horas nós responderemos a todas as suas perguntas e dar-lhe emos a orientação competente.

Privacidade, descrição, confidencialidade e serviços personalizados são a nossa principal preocupação.

Nós mantemos o controlo sobre todo o processo, dando a possibilidade aos nossos clientes de se focarem nas suas atividades.

Por lei somos obrigados a manter as suas informações confidenciais e não poderemos partilhá-las com terceiros.

Serviços Jurídicos prestados – Proposta BR – Aquisição de bens imóveis em Portugal

O direito imobiliário abrange muito mais do que a mera elaboração de contratos de compra e venda de bens imóveis!

A nossa sociedade de Advogados presta serviços jurídicos no âmbito do direito imobiliário, prestando assessoria jurídica em vários tipos de operações, nomeadamente a compra e venda de bens imóveis, “distressed debt acquisition”, arrendamento comercial e gestão de imóveis, licenciamento de diferentes projectos imobiliários comerciais, industriais, retalho e turismo, reestruturação e joint ventures, financiamento e fundos de investimento imobiliário, planeamento, construção e reabilitação urbana.

O nosso escritório realiza o competente processo de “due diligence” no processo de aquisição de imóveis, não apenas em relação à (i) primeira etapa do processo, acompanhando as negociações com o vendedor, elaboração dos contratos competentes e acompanhamento na escritura ou contrato definitivo de compra e venda, (ii) mas também após a respectiva aquisição do imóvel, acompanhando a gestão e manutenção dos activos, caso o cliente assim o pretenda.

Fotografia: Região de Turismo do Alto Minho

(i) Os serviços jurídicos que prestamos a investidores estrangeiros, compreendem:

• Acompanhamento em todo o processo de negociação até à assinatura do primeiro acordo de compromisso,
o contrato-promessa de compra e venda;

• Análise de toda a documentação referente à propriedade do imóvel e consultas efectuadas na Conservatória do Registo Predial, Serviço de Finanças, e Câmara Municipal;

• Obtenção de número fiscal português (número de contribuinte), junto dos Serviços de Finanças;

• Representação Fiscal em Portugal;

• Recebimento e manutenção de fundos em conta clientes/escrow da sociedade (caso necessário);

• Abertura de conta bancária – através da sociedade de Advogados, sendo o banco que irá facilitar o processo de abertura de conta bancária, escolhido pela nossa sociedade;

• Elaboração de Procurações;

• Elaboração do contrato-promessa de compra e venda;

• Elaboração do contrato definitivo de compra e venda;

• Registo do título de aquisição do direito de propriedade na Conservatória do Registo Predial e nos Serviços de Finanças;

• Representação do proprietário junto de várias empresas de serviços públicos – electricidade, gás, água, telefone, televisão;

• Elaboração e apresentação do pedido de concessão de autorização de residência para a actividade de investimento (Visto “Gold”), e acompanhamento do processo junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (“SEF”);

• Acompanhamento dos pedidos de renovação de autorização de residência para o investimento;

• Pedidos de concessão da autorização de residência permanente e de atribuição da nacionalidade portuguesa;

• Actuação como fiel depositário de toda a documentação legal referente à propriedade do cliente;

• Apoio jurídico constante directamente ao cliente, por email, telefone, ou pessoalmente.

CUSTOS REFERENTES À AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA (VISTO "GOLD"), EXCLUINDO HONORÁRIOS DE ADVOGADO

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

CUSTOS PÚBLICOS DO SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS (SEF)	COTAÇÃO (EUR)
Análise do pedido de concessão ou renovação	539,66 €
Pedido de Reagrupamento Familiar	539,66 € (Por Pessoa)
Emissão do cartão de Autorização de Residência para o investidor e familiares reagrupados	5 391, 56 € (Por pessoa ; Menores de 18 anos nascidos em território nacional – 50% desconto)
Renovação do cartão de Autorização de Residência para o investidor e familiares reagrupados	2 696, 29 € (Por pessoa)

CUSTOS PÚBLICOS COM A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE	COTAÇÃO (EUR)
Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis ("IMT")	6,5% (Prédios Urbanos para fins comerciais, terreno para construção) App. 6% (Prédios Urbanos para fins de habitação) 5% (Prédios Rústicos)
Imposto de Selo	0,8%
Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI")	Taxa aplicável entre 0,3% e 0,5% (Prédios Urbanos) 0,8% (Prédios Rústicos) Incidência sobre o valor patrimonial tributário do imóvel pago anualmente, nos meses de Abril, Julho e Novembro
Emolumentos Notarias (actos notariais praticados por Advogado – Escritura Pública de Compra e Venda)	600 € + IVA
Registo do titulo de aquisição da propriedade na Conservatória do Registo Predial	350 €

OUTROS CUSTOS	
Abertura de conta bancária em Portugal	750 €
Representação Fiscal Anual	750 €
Seguro Internacional de Saúde	Variável de acordo com condições Pessoais do beneficiário

10.

Contactos

PORTUGAL

Estêvão Augusto Bernardino
Sócio
E-mail: eab@bernardinoresende.com
Telf + 351 213 174 742
Fax + 351 213 174 743

Charif Haissam Aoude
Advogado
E-mail: cha@bernardinoresende.com
Telf + 351 213 174 742
Fax + 351 213 174 743

Todos os actos jurídicos praticados no âmbito dos processos de concessão de autorização de residência, são actos próprios e da exclusiva competência de Advogados, ou de sociedades de Advogados. A prática de tais actos por quaisquer outras entidades é expressamente proibida por lei, constitui ilícito criminal, sendo punível de acordo com a legislação em vigor.
A nossa sociedade de Advogados está coberta pela Confidencialidade que abrange todas as operações dos nossos Clientes, beneficiando o Cliente do estatuto de confidencialidade que protege o Cliente e a sua identidade.

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

PORTUGAL
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
http://www.bernardinoresende.com

BR ALLIANCE

ALEMANHA | ANGOLA | BRASIL | CHINA | EAU | ESPANHA | GHANA | HOLANDA | LUXEMBURGO | MALTA | NIGÉRIA | QATAR | REINO UNIDO | RÚSSIA | SUÉCIA | UCRÂNIA | VIETNAME