



IMOBILIÁRIO E TURISMO

Golden Visa: Alterações ao regime jurídico para obtenção de autorização de residência para investimento em Portugal

Enquadramento sobre razões de alteração do regime:

Na sequência da autorização legislativa prevista no Orçamento de Estado para 2020, o Governo ficou autorizado a rever o regime das autorizações de residência para investimento previsto na Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, até ao final do ano de 2020. O objetivo consistia em favorecer a promoção do investimento nos territórios do interior, na requalificação urbana, no património cultural, nas atividades de alto valor ambiental ou social e também no investimento produtivo e na criação de emprego, com vista a:

- Aumentar o valor mínimo dos investimentos e do número de postos de trabalho a criar, nos termos da alínea d), do número 1, do artigo 3.º; e
- Restringir ao território das comunidades intermunicipais do interior e das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira o Governo os investimentos imobiliários previsto nas subalíneas iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º.

Neste contexto, de acordo com o Comunicado do Conselho de Ministros de 22 de dezembro de 2020, foi aprovado o Decreto-lei que alterou o regime jurídico das autorizações de residência para investimento, diploma que veio finalmente a ser publicado a 12 de fevereiro de 2021.

"A alteração do regime tem como principais objetivos aumentar o valor mínimo dos investimentos e promover o investimento para habitação nos territórios do interior."

Principais alterações previstas no novo regime:

O Decreto-Lei n.º 14/2021 publicado a 12 de fevereiro de 2021 altera o regime jurídico das autorizações de residência para investimento previsto na Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, destacando-se as seguintes alterações, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2022:

- i) **Aumento do valor mínimo dos investimentos** previstos nas subalíneas i), v), vii) e viii) da alínea d), do número 1, do artigo 3.º;
 - A **transferência de capitais** prevê-se que seja agora em montante igual ou superior a **EUR 1.500.000,00** (o montante previsto anteriormente era igual ou superior a EUR 1.000.000,00);
 - Transferência de capitais no montante igual ou superior a **EUR 500.000,00**, que seja aplicado em **atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional** (o montante previsto anteriormente era igual ou superior a EUR 350.000,00);
 - Transferência de capitais no montante igual ou superior a **EUR 500.000,00**, 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 (o montante previsto anteriormente era igual ou superior a EUR 350.000,00);
 - Transferência de capitais no montante igual ou superior a **EUR 500.000,00**, destinados (i) à **constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional, conjugada com a criação de cinco postos de trabalho permanentes**, ou (ii) 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** (o montante previsto anteriormente era igual ou superior a EUR 350.000,00).

"Fica excluída deste regime a possibilidade de investimento imobiliário destinado a habitação na área metropolitana de Lisboa, na área metropolitana do Porto (com exceção de Arouca e 2 freguesias de Vale de Cambra) e em quase todo o território do Algarve."

- ii) **Restrição dos investimentos imobiliários** previstos nas subalíneas iii) e iv) da alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º **que se destinem a habitação aos territórios das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou aos territórios do interior** identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho:
- o Assim, ficará **excluída deste regime a possibilidade de investimento imobiliário destinado a habitação na área metropolitana de Lisboa, na área metropolitana do Porto** (com a exceção do Concelho de Arouca e das freguesias de Junqueira e Arões no Concelho de Vale de Cambra) **e em quase todo o território do Algarve** (com a exceção dos concelhos de Alcoutim, Aljezur, Castro Marim, Monchique e Vila do Bispo, das freguesias de Alte, Ameixial, Salir, União de freguesias de Querença, Tôr e Benafim no concelho de Loulé, a freguesia de São Marcos da Serra no concelho de Silves, e as freguesias de Cachopo, Santa Catarina da Fontes do Bispo no concelho de Tavira).

Entrada em vigor deste novo regime:

"As alterações agora introduzidas serão apenas aplicáveis aos pedidos de autorização de residência para investimento solicitados após 1 de janeiro de 2022."

As alterações agora introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro **serão apenas aplicáveis aos pedidos de autorização de residência para investimento solicitados após 1 de janeiro de 2022**, data de entrada em vigor deste Decreto-lei. De notar que, ao contrário do que havia sido antecipado, o diploma em questão não previu afinal qualquer regime de implementação transitório faseado, tendo como data única de entrada em vigor, o dia 1 de janeiro de 2022.

Logo, as condições para obtenção de autorização de residência para investimento em Portugal durante o ano de 2021 não sofrem alterações e são as que se encontram ainda atualmente em vigor (tais condições encontram-se detalhadas na Nota Informativa PLMJ de julho de 2020, disponível [aqui](#)).

De ressaltar que, a partir de 2022 não será afetada a possibilidade de renovação das autorizações de residência nem a concessão ou renovação das autorizações de residência para reagrupamento familiar previsto no artigo 98º da Lei 23/2007, de 4 de Julho, quando a autorização de residência para investimento tenha sido concedida até 31 de dezembro de 2021. ■