

Meio: FundsPeople
Data: 22/03/2024

REGULAÇÃO FINANCEIRA

O REGIME DOS GOLDEN VISA NA MODALIDADE DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO

Rogério M. Fernandes Ferreira | Duarte Ornelas Monteiro | Ana Sofia Gariso 22 março 2024



Rogério Fernandes Ferreira, Duarte Ornelas Monteiro e Ana Sofia Gariso. Créditos: cedida (RFF Advogados)

CONTRIBUTO de **Rogério Fernandes Ferreira**, managing partner, **Duarte Ornelas Monteiro**, advogado sénior coordenador, e **Ana Sofia Gariso**, advogada da **RFF Lawyers**.

Em vigor desde 2012, devido à necessidade de atrair investimento estrangeiro para Portugal, foi criado o **regime de concessão de autorização de residência para atividades de investimento (ARI)**, também conhecido como **Golden Visa**.

O que é e a quem se destina

O regime ARI, consagrado na Lei de Estrangeiros de Fronteiras, foi introduzido pela Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, e é regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 84/2007, de 5 de novembro.

Este regime foi criado com o objetivo de **atrair investidores estrangeiros**, cidadãos de países terceiros, **que estão interessados em obter uma Autorização de Residência que lhes permita circular no Espaço Schengen** e, em última instância, dependendo do cumprimento de outros requisitos, **obter a nacionalidade portuguesa**.

Desenvolvimentos recentes

Devido às dificuldades de habitação que a população média trabalhadora enfrentava em Portugal, causadas, entre outras circunstâncias, pelos efeitos da inflação no mercado imobiliário, **o governo português anunciou uma proposta de legislação com o intuito de revogar o regime dos Golden Visa**.

Esta proposta foi discutida e votada na Assembleia da República, a par de outras medidas relacionadas com a crise da habitação em Portugal. O programa Mais Habitação, Lei n.º 56/2023, foi publicado a 6 de outubro de 2023 e **entrou em vigor no dia imediatamente seguinte**.

Este programa contém medidas concretas que, entre outros aspetos, **visam alterar as regras relativas às autorizações de residência para atividades de investimento**. Desta lei resulta a revogação de certas modalidades do regime ARI, através da décima terceira alteração à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual.

Modalidades de Golden Visa revogadas

As seguintes modalidades de Golden Visa já não são aceites:

1. Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 1,500,000.00 para uma conta bancária portuguesa;
2. Aquisição de bens imóveis; e
3. Aquisição de bens imóveis com obras de reabilitação.

Modalidades de Golden Visa mantidas

Os seguintes investimentos continuam a ser elegíveis para Golden Visa:

1. Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
2. Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 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;
3. Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, destinados 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 de pelo menos cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de pelo menos dez postos de trabalho**, com um mínimo de cinco permanentes, e por um período mínimo de três anos;
4. Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 250.000,00, que seja aplicado em **investimento ou apoio à produção artística**, recuperação ou manutenção do **património cultural nacional**;
5. Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00 destinados à aquisição de unidades de participação ou partes de organismos de investimento coletivo **não imobiliários**, cuja maturidade, no momento do investimento, seja de, pelo menos, cinco anos e que pelo menos 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais com sede em território nacional.

Fundos de investimento

A nova lei limitou o impacto das alterações aos investimentos diretos ou indiretamente relacionados com o mercado imobiliário com o aditamento do n.º 5 ao artigo 3.º da referida Lei, que se transcreve: “As atividades de investimento previstas nas subalíneas referidas no número anterior **não se podem destinar, direta ou indiretamente, ao investimento imobiliário**”.

Esta alteração teve também impacto nas modalidades que continuam a ser elegíveis para Golden Visa, destacando-se a **transferência de capitais destinados à aquisição de unidades de participação** ou **partes em fundos de investimento**, com o aditamento, no respetivo número da lei, de que estes devem ser não imobiliários.

Por conseguinte, é importante analisar, antes de efetuar um investimento, se o fundo em que se pretende investir cumpre os requisitos para a obtenção de um Visto Gold, nomeadamente:

1. Ser constituído nos termos da **legislação portuguesa**;
2. Ter uma maturidade, no momento do investimento, de **pelo menos cinco anos**;
3. Pelo menos 60% do montante do investimento ser efetuado em **sociedades comerciais com sede em território nacional**; e
4. Não ser qualificado como fundo de investimento imobiliário.

Esta alteração legislativa levanta várias questões para as quais **ainda não existe uma resposta clara**, uma vez que o Decreto-Lei ainda não foi alterado em conformidade nomeadamente:

1. O que é investimento direto, mas, sobretudo, o que é considerado investimento indireto em imóveis;
2. Se as sociedades/projetos em que os fundos de investimento investem desenvolvem atividades imobiliárias, podem ser elegíveis para Golden Visa;
3. Se o objeto social das sociedades em que se pretende investir incluir a **menção/CAE de atividades imobiliárias** pode ser elegível para Golden Visa;
4. Se se qualifica para Golden Visa o investimento efetuado em fundos/sociedades que detenham **imóveis necessários à prossecução do seu objeto social e atividade**.

Da nossa perspetiva, o investimento numa sociedade cujo objeto social é exclusivamente a compra e venda (ou arrendamento) de imóveis **não será elegível para efeitos de obtenção de Golden Visa**, no entanto, se o seu objeto social e respetiva atividade não forem exclusivamente imobiliários, cremos que deverá ser considerado elegível.

Consideramos também que o investimento num fundo ou sociedade que detém bens imóveis necessários para a prossecução do seu objeto social e atividade, nomeadamente negócios de hospitalidade (por exemplo, hotéis ou lares), **poderá eventualmente ser considerado elegível para Golden Visa**, na medida em que o

investimento não é feito no bem imóvel propriamente dito, mas no fundo/sociedade que necessita de possuir bens imóveis para prosseguir a sua atividade.

Estes tipos de sociedades são consideradas prestadoras de serviços, que detêm bens imóveis. Na nossa opinião, **estes tipos de investimentos não podem ser considerados como investimentos diretos ou indiretos em bens imobiliários**. Note-se que **muitas sociedades detêm bens imobiliários**, pelo que este nunca poderia ser um fator de exclusão do investimento. **Estas questões pendentes devem ser esclarecidas**, quer através de uma alteração da legislação, quer através de uma clarificação da doutrina.