



II Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa
Os investidores, protagonistas na reabilitação urbana
16 de Abril

A REABILITAÇÃO URBANA & O NOVO REGIME DOS GOLDEN VISA

Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários



A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos *Golden Visa*

Antes de mais, a importância deste regime...

2.290

ARI emitidas

2012 – 2

2013 – 494

2014 – 1.526

2015 – 268

**Principais
nacionalidades**

China – 1.840

Brasil – 81

Rússia – 73

África Sul – 55

Líbia - 36

Total investido

€ 1.390.039.186,03

€ 136.094.999,49

Financeiro

€ 1.253.944.186,54

Imobiliário

ARI emitidas

2.166 Imobiliário

121 Financeiro

3 Laboral



A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos Golden Visa

□ Proposta de Lei 288/XII

- Aprovada em Conselho de Ministros: *19 de Fevereiro*
- Entrou na Assembleia da República: *27 Fevereiro*
- Aprovada na generalidade (AR): *12 de Março*
- Baixou à Comissão de Especialidade (AR): *12 de Março / aguarda votação*

□ Alterações

- **Regime Jurídico de Entrada, Permanência, Saída e Afastamento de Estrangeiros do Território Nacional** (Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho, alterada pela Lei n.º 29/2012, de 9 de Agosto)
- **Regulamentação do Regime Jurídico de Entrada, Permanência, Saída e Afastamento de Estrangeiros do Território Nacional** (Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 2/2013, de 19 de Março)
- **Regulamentação sobre as condições para a aplicação do regime especial de concessão e renovação de autorização de residência, com dispensa de visto de residência, para Actividade de Investimento em Território Nacional - ARI** (Despacho n.º 11820-A/2012, de 4 de Setembro, alterado pelo Despacho n.º 1661-A/2013, de 28 de Janeiro) – A REVOGAR



□ Proposta de Lei 288/XII

□ PREMISSAS E OBJECTIVOS

■ Relatório de Inspeção da Inspeção-geral da Administração Interna (IGAI) - Dezembro de 2014

- Clarificação de procedimentos
- Descentralização das decisões de concessão de ARI *
- Criação de órgãos de controlo externo

- A instrução do processo competirá às Direcções Regionais SEF, com decisão final do Director Nacional SEF
- Realização de, pelo menos, duas auditorias anuais da IGAI, com conhecimento à 1.ª comissão da AR

■ Novas “actividades de investimento” = oportunidades de desenvolvimento cultural e científico

- Investigação e investimento à produção artística, recuperação e manutenção do património cultural

■ Alargar a parte imobiliária da “actividade de investimento” à reabilitação urbana

■ Operacionalizar uma descentralização da “actividade de investimento”

* Trazendo mais controlo, poderá trazer também mais burocracia, complexidade, num processo que se pretende célere e eficiente.



□ Proposta de Lei 288/XII

□ NOVIDADES NO IMOBILIÁRIO



- **Regulamentação num único instrumento legislativo, 2 diplomas:**
 - Nova versão da Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho – geral
 - Nova versão do Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de Novembro – regulamentação

- **Aditadas novas formas de “actividade de investimento”**
 - Reabilitação urbana



- **Descentralização** do investimento

- Eliminação da obrigatoriedade de **aquisição definitiva do imóvel na primeira renovação de ARI**



A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos Golden Visa

□ “Actividades de Investimento”


- **Transferência de capitais no montante \geq € 1 milhão**
- **Criação de 10 postos de trabalho**
- **Transferência de capitais no montante \geq € 350 mil para actividades de investigação** 
 - Por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional
- **Transferência de capitais no montante \geq € 350 mil para investimento à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural** 
 - Através de serviços da administração directa central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o sector público empresarial, fundações públicas e fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional




A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos Golden Visa

□ “Atividades de Investimento” no imobiliário

□ Aquisição de imóveis de valor \geq € 500 mil

- Em compropriedade (desde que cada comproprietário invista valor \geq € 500 mil)
- Onerar na parte que exceder o montante de € 500 mil
- Arrendar e explorar para fins comerciais, agrícolas ou turísticos
- Através de sociedade unipessoal por quotas de que o investidor seja sócio 
- Provisoriamente, mediante celebração de CPCV com sinal \geq € 500 mil (impossibilidade temporária não imputável ao investidor)



□ Aquisição de imóvel, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em ARUs, com realização de obras de reabilitação do imóvel adquirido, em montante global \geq €500 mil

- Em compropriedade (desde que cada comproprietário invista valor \geq € 500 mil)
- Onerar na parte que exceder o montante de € 500 mil
- Arrendar e explorar para fins comerciais, agrícolas ou turísticos
- Através de sociedade unipessoal por quotas de que o investidor seja sócio
- Provar que a propriedade do bem imóvel tem como finalidade a reabilitação urbana 



□ Meios de prova relevantes para PEDIDO DE ARI

□ Aquisição de imóveis de valor \geq € 500 mil

- Título aquisitivo ou de promessa de compra e venda
- Declaração de instituição de crédito, atestando a transferência de capitais para aquisição de imóveis, ou para o pagamento de sinal de CPCV de valor \geq € 500 mil
- Certidão do registo predial com a propriedade do imóvel, livre de ónus ou encargos, **ou** da qual conste o registo provisório de aquisição, sempre que legalmente viável, com sinal \geq € 500
- Caderneta predial, sempre que legalmente possível 
- Certidão do registo comercial, que demonstre ser o investidor sócio de sociedade unipessoal por quotas proprietária ou promitente-compradora dos imóveis (investimento através de sociedade) 
- Compromisso de honra assinado pelo investidor, atestando o cumprimento dos requisitos mínimos



A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos Golden Visa

□ Meios de prova relevantes para PEDIDO DE ARI

□ Aquisição de imóvel + obras de reabilitação, de valor global \geq € 500 mil



- Título aquisitivo **
- Declaração de instituição de crédito, atestando a transferência de capitais para aquisição de imóveis e realização de obras de reabilitação, em montante global \geq € 500 mil

O diferencial entre o preço de aquisição do imóvel e o valor mínimo de investimento deve ser depositado em conta de depósitos, livre de ónus e encargos, de que o investidor seja titular, ou de quota-parte quando estejam em causa contas colectivas.

- Certidão do registo predial, com a propriedade do imóvel, livre de ónus ou encargos

** O investidor está obrigado a apresentar título de aquisição definitivo, estando impossibilitado de proceder à mera aquisição provisória, com CPCV e respectivo registo provisório de aquisição. Exclui-se a possibilidade de aquisição provisória para efeitos de pedido de ARI.



□ Meios de prova relevantes para PEDIDO DE ARI



- **Aquisição de imóvel + obras de reabilitação, de valor global \geq € 500 mil**
 - Caderneta predial ***
 - Apresentação de Pedido de Informação Prévia (PIP), Comunicação Prévia, ou Licenciamento, para realização de obras de reabilitação e, quando aplicável, declaração da entidade gestora, a atestar que o imóvel se situa em ARU; **OU**
 - Contrato de empreitada, para a realização de obras de reabilitação no imóvel objecto de aquisição, celebrado com pessoa jurídica que se encontre devidamente habilitada pelo INCI
 - Certidão do registo comercial, que demonstre ser o investidor sócio de sociedade unipessoal por quotas proprietária ou promitente-compradora do imóvel (investimento através de sociedade)
 - Compromisso de honra assinado pelo investidor, atestando o cumprimento dos requisitos mínimos

*** O Legislador obriga à apresentação de caderneta predial, não se aceitando a hipótese de a mesma não ser possível.



□ Meios de prova relevantes para RENOVAÇÃO DE ARI

□ Aquisição de imóveis de valor \geq € 500 mil

■ Título aquisitivo **NEW!** ou de promessa de compra e venda ****

■ Certidão do registo predial com a propriedade do imóvel, livre de ónus ou encargos, ou da qual conste o registo provisório de aquisição, sempre que legalmente viável, com sinal \geq € 500

■ Caderneta predial, sempre que legalmente possível **NEW!**

■ Certidão do registo comercial, que demonstre ser o investidor sócio de sociedade unipessoal por quotas proprietária ou promitente-compradora do imóvel (investimento através de sociedade) **NEW!**

**** Em que momento (renovação) passa a ser obrigatória a prova da aquisição definitiva?

Da interpretação sistemática a todo o conteúdo da Proposta de Lei, não é possível retirar uma conclusão clara e inequívoca.



□ Meios de prova relevantes para RENOVAÇÃO DE ARI

□ Aquisição de imóvel + obras de reabilitação, de valor global \geq € 500 mil



■ Título aquisitivo

■ No caso Licenciamento

- Alvará, e
- Contrato de empreitada, e
- Quando aplicável, declaração da entidade gestora, a atestar que a operação de reabilitação urbana se encontra em execução ou integralmente executada

■ No caso Comunicação Prévia

- Contrato de empreitada, e
- Declaração da entidade gestora, a atestar que a operação de reabilitação urbana se encontra em execução ou integralmente executada



□ Meios de prova relevantes para **RENOVAÇÃO DE ARI**

□ **Aquisição de imóvel + obras de reabilitação, de valor global \geq € 500 mil**



- Recibo de quitação do preço da empreitada

- No caso de impossibilidade de pagamento integral do preço da empreitada por motivo não imputável ao investidor **OU** pagamento parcial, deve o investidor apresentar:
 - Recibo de quitação parcial
 - Declaração de instituição de crédito, atestando a titularidade de conta de depósitos com saldo trimestral médio igual ou superior ao preço da empreitada, ou de quota-parte quando estejam em causa contas colectivas

- No caso de pagamento parcial do preço da empreitada, o investidor apenas terá de comprovar a aquisição definitiva da propriedade do imóvel no segundo pedido de renovação de ARI (ao fim de 3 anos) *****

- Certidão do registo comercial, que demonstre ser o investidor sócio de sociedade unipessoal por quotas proprietária ou promitente-compradora do imóvel (investimento através de sociedade)

***** Não é clara a utilidade prática do presente número, ou seja adiar a aquisição definitiva do imóvel apenas em caso de pagamento parcial do preço da empreitada. Julga-se que o Legislador aqui terá pensado, precisamente, nos casos de não conclusão da construção aquando da 1.ª renovação, permitindo assim adiar a aquisição definitiva até ao fim do terceiro ano de ARI.

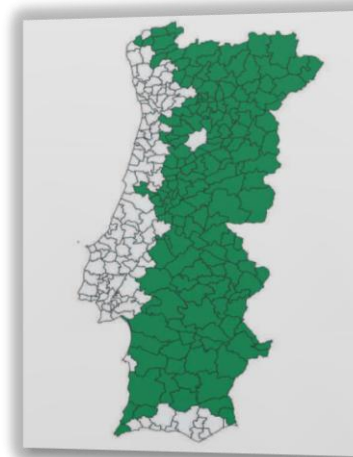


□ Proposta de Lei 288/XII

□ Descentralização

- Com excepção do investimento financeiro, **o requisito mínimo da actividade de investimento** das demais situações pode ser **inferior em 20%**, quando a actividade é efectuada em **territórios de baixa densidade** (ou seja, os de nível NUT III com menos de 100 habitantes por km², ou um PIB per capita inferior a 75% da média nacional).

Tendo em conta o conceito do Portugal 2020, podemos esperar algo semelhante:





A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos Golden Visa

MUNICÍPIOS DE BAIXA DENSIDADE - Portugal 2020 *(Deliberação CIC Portugal 2020, de 26.03.15)*

1 - ABRANTES	21 - ARRONCHES	41 - CELORICO	61 - FUNDÃO
2 - AGUIAR DA BEIRA	22 - AVIS	42 - CHAMUSCA	62 - GAVIÃO
3 - ALANDROAL	23 - BAIÃO	43 - CHAVES	63 - GÓIS
4 - ALCÁCER DO SAL	24 - BARRANCOS	44 - CINFÃES	64 - GOUVEIA
5 - ALCOUTIM	25 - BEJA	45 - CONSTÂNCIA	65 - GRÂNDOLA
6 - ALFÂNDEGA DA FÉ	26 - BELMONTE	46 - CORICHE	66 - GUARDA
7 - ALIJÓ	27 - BORBA	47 - COVILHÃ	67 - IDANHA-A-NOVA
8 - ALJEZUR	28 - BOTICAS	48 - CRATO	68 - LAMEGO
9 - ALJUSTREL	29 - BRANGANÇA	49 - CUBA	69 - LOUSÃ
10 - ALMEIDA	30 - CABECEIRAS DE BASYO	50 - ELVAS	70 - MAÇÃO
11 - ALMODÔVAR	31 - CAMPO MAIOR	51 - ESTREMOZ	71 - MACEDO DE CAVALEIROS
12 - ALTER DO CHÃO	32 - CARRAZEDA DE ANSIÃES	52 - ÉVORA	72 - MANGUALDE
13 - ALVAIÁZERE	33 - CARREGAL DO SAL	53 - FAFE	73 - MANTEIGAS
14 - ALVITO	34 - CASTANHEIRA DE PÊRA	54 - FERREIRA DO ALENTEJO	74 - MARVÃO
15 - ANSIÃO	35 - CASTELO BRANCO	55 - FERREIRA DO ZÊZERE	75 - MÊDA
16 - ARCOS DE VALDEVEZ	36 - CASTELO DE VIDE	56 - FIGEIRA DE CASTELO RODRIGO	76 - MELGAÇO
17 - ARGANIL	37 - CASTRO DAIRE	57 - FIGUEIRÓ DOS VINHOS	77 - MÉRTOLA
18 - ARMAMAR	38 - CASTRO MARIM	58 - FORNOS DE ALGODRES	78 - MESÃO FRIO
19 - AROUCA	39 - CASTRO VERDE	59 - FREIXO DE ESPADA À CINTA	79 - MIRANDO DO CORVO
20 - ARRAIOLOS	40 - CELORICO DABEIRA	60 - FRONTEIRA	80 - MIRANDA DO DOURO



A Reabilitação Urbana e o Novo Regime dos Golden Visa

MUNICÍPIOS DE BAIXA DENSIDADE - Portugal 2020 *(Deliberação CIC Portugal 2020, de 26.03.15)*

81 – MIRANDELA	101 - OURIQUE	121 - SABROSA	143 - TRANCOSO
82 – MOGADOURO	102 – PAMPILHOSA DA SERRA	122 - SABUGAL	144 - VALPAÇOS
83 – MOIMENTA DA BEIRA	103 – PAREDES DE COURA	123 – SANTA COMBA DÃO	145 – VENDAS NOVAS
84 – MONÇÃO	104 – PEDRÓGÃO GRANDE	124 – SANTA MARTA DE PENAGUIÃO	146 – VIANA DO CASTELO
85 – MONCHIQUE	105 – PENACOVA	125 – SANTIAGO DO CACÉM	147 – VIDIGUEIRA
86 – MONDIM DE BASTO	106 – PENALVA DO CASTELO	126 – SÃO JOÃO DA PESQUEIRA	148 – VIEIRA DO MINHO
87 – MONFORTE	107 – PENAMACOR	127 – SÃO PEDRO DO SUL	149 – VILA DE REI
88 – MONTALEGRE	108 – PENEDONDO	128 – SARDOAL	150 – VILA DO BISPO
89 – MONTEMOR-O-ONOVO	109 – PENELA	129 – SÁTÃO	151 – VILA FLOR
90 – MORA	110 – PESO DA RÉGUA	130 – SEIA	152 – VILA NOVA DA BARQUINHA
91 – MORTÁGUA	111 – PINHEL	131 – SERNACELHE	153 – VILA NOVA DE CERVEIRA
92 – MOURA	112 – PONTE DA BARCA	132 – SERPA	154 – VILA NOVA DE FOZ CÔA
93 – MOURÃO	113 – PONTE DE SOR	133 – SERTÃO	155 – VILA NOVA DE PAIVA
94 – MURÇA	114 - PORTALEGRE	134 – SEVER DO VOUGA	156 – VILA NOVA DE POIARES
95 - NELAS	115 - PORTEL	135 – SOURE	157 – VILA POUCA DE AGUIAR
96 – NISA	116 – PROENÇA-A-NOVA	136 – SPUSEL	158 – VILA REAL
97 – ODEMIRA	117 - REDONDO	137 – TÁBUA	159 – VILA VELHA DE RÓDÃO
98 – OLEIROS	118 – REGUENDOS DE MONSARAZ	138 – TABUAÇO	160 – VILA VERDE
99 – OLIVEIRA DE FRADES	119 - RESENDE	139 – TAROUCA	161 – VILA VIÇOSA
100 – OLIVEIRA DO HOSPITAL	120 – RIBEIRA DE PENA	140 – TERRAS DE BOURO	162- VIMIOSO
		141 – TONDELA	163 – VINHAIS
		142 – TORRE DE MONCORVO	164 - VOUZELA



Muito obrigado

Hugo Santos Ferreira

Secretário-geral

Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

Telef.: 21 387 77 49

E-mail: hugosantosferreira@appii.pt