

# Os novos Golden Visa e a reabilitação urbana



Hugo Santos  
Ferreira

Cumprido, antes de mais, clarificar um ponto que me parece importante e que pouco ou nada se tem falado a este propósito. A recente aprovação no Parlamento diz apenas respeito ao regime (geral) dos Golden Visa. Falta ainda conhecer uma parte, quiçá até mais importante, que é a sua regulamentação.

Após a entrada em vigor da nova lei, o Governo ficará autorizado a proceder à respectiva regulamentação. Este é o momento em que se saberá se as novidades agora aprovadas terão efeitos no imobiliário nacional, ou se consubstanciarão apenas propostas positivas, sem exequibilidade.

Como grande novidade temos, para já, a inclusão da reabilitação como uma actividade de investimento. Conjugando a aquisição de um imóvel com a realização de obras de reabilitação foi uma proposta da APPII, pelo que, sendo uma proposta nossa que vemos agora ser aprovada, apenas temos que nos congratular e aplaudir.

Na regulamentação julgo que o legislador terá de se procurar com:

Não criar constrangimentos desnecessários a um procedimento que se quer rápido e simples. Processos burocráticos, complexos e dependentes de excessivos pareceres apenas afastarão investidores. Todo o processo terá de ser friendly de um investidor estrangeiro.

Terá de permitir a aquisição de um Golden Visa através de uma sociedade de que o investidor seja sócio e desde que cumpra os quantitativos mínimos. Este é um ponto muito importante se queremos ter prédios ou quarteiros reabilitados nas nossas cidades. Um prédio no centro Lisboa ou Porto deve poder ser adquirido e reabilitado por uma sociedade detida por vários investidores (conquanto cada um perça

o montante mínimo de investimento exigido). Para não inviabilizar este processo (bastante aliciente para investidores) é importante não limitar o mesmo às sociedades unipessoais por quotas, conforme parece ser a vontade do Governo.

Caso uma terceira entidade (câmara municipal) tiver de vir ao processo para atestar a existência de uma ARU, da realização das obras de reabilitação ou mesmo para efeitos de licenciamento, é de extrema importância que se criem mecanismos simples e céleres (ex.: um gabinete de apoio ao investidor Golden Visa), que permitam a obtenção de documentos ou licenciamentos em tempos aceitáveis e que se coadunem com o regime legal do Golden Visa.

Por fim e sendo um investimento diferido no tempo, é importante clarificar a possibilidade de (pelo menos) a primeira renovação do visto fazer-se sem a prova da conclusão da actividade de investimento, ou seja da obra de reabilitação. Um ano para a conclusão de uma obra de reabilitação poderá não ser suficiente. Julgamos que será aceitável obrigar o investidor a demonstrar a conclusão da obra apenas aquando do segundo pedido de renovação.

Se não atendermos a estes pontos, deitaremos por terra a atracção dos investidores estrangeiros à reabilitação.

Gostaria ainda de louvar o esforço de descentralização, concedendo-se um desconto de 20% em investimentos feitos em território de baixa densidade. Tememos apenas que, se os ditos territórios representarem o investimento feito para lá de todo o litoral, estejamos a por de fora muitas regiões que necessitariam tais como quaisquer outras de receber este investimento estrangeiro.

**Secretário-geral  
Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários  
- APPII**