



Notícia

APPII prepara workshops sobre as novas regras do Golden Visa

Regime das ARI está regulamentado e é necessário apostar na sua divulgação

Elisa Leite Soares
elisabetescaras@vidaeconomicaport

“É ainda cedo para falarmos no impacto das novas alterações ao novo regime de atribuição das ARI (Autorização de Residência para Atividade de Investimento)”, considera Hugo Santos Ferreira, secretário-geral da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários. Na verdade, acrescenta, “o novo regime entrou em vigor há relativamente pouco tempo (no dia 3 de Setembro) e temos sentido que os interessados procuram ainda conhecer as novas regras, bem como os novos modelos de negócio possíveis”. E, aliás, por isso que a APPII se encontra a preparar uma das próximas edições dos seus workshops, cujo tema será precisamente “As novas regras do Golden Visa”, visando ser uma iniciativa de promoção e de formação sobre a nova regulamentação em vigor. “Pela importância que tem tido para o sector e mesmo para outras áreas da economia (como o turismo ou o comércio), entendemos que é, novamente, a hora de promover este programa, junto do mercado nacional e internacional”, destaca Hugo Ferreira.

Este é um regime que diz muito ao sector imobiliário, pois quase 95% dos vistos emitidos foram dedicados em activos imobiliários e do total de 1,5 mil milhões de euros de investimento trazido por este programa, 1,4 mil milhões de euros foram feitos no mercado imobiliário nacional. Contudo, este programa tem sofrido um significativo retrocesso face aos níveis de investimento de 2014, com os primeiros cinco meses de 2015 a registarem uma queda de 50% na captação de investimento, atingindo apenas 768 milhões de euros, quando comparado com os 564 milhões



de euros verificados no mesmo período de 2104.

“Uma vez ultrapassada a falta de regulamentação e os percalços que ensombraram este regime, é hora de dar a volta e voltar aos números expressivos dos meses anteriores”, alerta o secretário geral da APPII.

Na sua opinião, “não podemos permitir que centenas de investidores estrangeiros, a quem prometemos conceder um visto em cerca de dois meses nos termos da lei em vigor, fiquem à espera durante meses e meses a fio por esse visto”.

Com efeito, face a esta incompreensível demora e muitas vezes ausência de resposta dos serviços aos pedidos destes investidores, muitos estrangeiros têm optado logo por colocar o seu capital noutros países da Europa, concorrentes com Portugal e têm regimes muito semelhantes ao nosso, a saber: Espanha, Itália e Grécia.

Na opinião de Hugo Ferreira, “não

podemos permitir que um dos regimes legais de captação de investimento estrangeiro que mais ajudou Portugal nos últimos tempos, vá sendo paulatinamente abandonado até à sua extinção, por falta de operacionalidade”.

Segundo dados recentemente publicados, a paralisação na atribuição de ARIs ocasionou já um prejuízo de três mil milhões de euros ao país, correspondente a mais de sete mil pedidos pendentes de validação. “O próprio Estado e o nosso Orçamento do Estado deveriam ser também partes interessadas, cu não estvéssemos nós a falar de um regime que já fez arrecadar mais de 100 milhões de euros em impostos diretos, estimando-se que chegue ainda aos 250 milhões de euros este ano”, alerta.

Importância da inclusão da reabilitação

Des aspetos mais importantes da

Des aspetos mais importantes da nova legislação salienta-se a inclusão da reabilitação urbana como mais uma atividade de investimento elegível para atribuição dos vistos

nova legislação salienta-se, obviamente, a inclusão da reabilitação urbana como mais uma atividade de investimento elegível para atribuição dos vistos, uma medida que foi apresentada pela APPII junto do Governo, com sucesso.

“Julgamos ser uma medida muito positiva e que muito contribui para um mercado da reabilitação urbana verdadeiramente dinamizado. Os nossos promotores imobiliários podem agora contar com o investimento estrangeiro para reabilitar os centros das nossas cidades”, destaca.

E aqui os números expressam bem a necessidade de trazerem os parceiros internacionais para a reabilitação dos nossos centros urbanos, que, recordo-se, encontravam-se em avançado estado de ruína e completamente vazios.

Continuam a “faltar” quase 35 mil milhões de euros para reabilitar Portugal, relativamente aos quais então deu esta associação ser imprescindível contar com regimes de captação de investimento estrangeiro, como o Golden Visa.

Aspetos positivos e algumas lacunas da nova legislação

As novas medidas aprovadas pelo Governo e pela Assembleia da República foram muito positivas, contudo ficaram por dar alguns passos, que chegaram a ser propostos pela APPII, mas que não vieram a ser aprovados, entre eles:

1 A aquisição de um Golden Visa através de sociedades, que não meramente unipessoais por quotas (detidas apenas por um único sócio). “Tal iria permitir termos prédios ou quarteirões

reabilitados nas nossas cidades. Um prédio ou um quarteirão no centro Lisboa ou Porto deviam poder ser adquiridos e reabilitados por uma sociedade detida por vários investidores (conquanto cada um perfizesse o montante mínimo de investimento exigido). Ora, tal não veio a ser aprovado, com prejuízo para o sector, nomeadamente, da reabilitação urbana, que vem clamando pela necessidade de se dar escala aos projetos de regeneração urbana”, destaca o responsável.

2 Não criar constrangimentos desnecessários a um procedimento que se quer rápido e simples. Processos burocráticos,

complexos e dependentes de excessivos pareceres afastarão os investidores. Todo o processo terá de ser friendly de um investidor estrangeiro. “Lembemos que os novos mecanismos de controlo, ainda que necessários, tornem o processo de tal forma lento e burocrático que impeça o bom e rápido funcionamento interno das entidades, a fim de emitirem os vistos em tempo aceitável”, alerta Hugo Ferreira.

3 Descentralização. É de louvar o esforço de descentralização que foi dado com a concessão de desconto de 20% nos investimentos feitos em território de baixa densidade. Mas, era

importante que as entidades responsáveis pelo programa viessem esclarecer afinal que territórios são custos. “Temos sentido muitas dúvidas sobre este ponto no mercado, com respostas várias e muitas vezes discordantes. Mais, tememos mesmo que os ditos territórios de baixa densidade representem, em grande medida, as regiões para lá do litoral português e que por conseguinte, estamos a por de fora muitas regiões do litoral que necessitariam, tais como quaisquer outras, de receber este investimento estrangeiro. Era, pois, importante, ter um esclarecimento de uma entidade competente sobre este assunto”, refere.