



**“NOS MOMENTOS
ÁUREOS DA
ECONOMIA A
QUALQUER UM É
FÁCIL TER SORTE
E SUCESSO, NO
ENTANTO É NAS
FASES DIFÍCEIS
QUE A SORTE É
TROCADA POR
TRABALHO, SÓLIDOS
CONHECIMENTOS E
A CONFIANÇA AJUDA
A ALCANÇAR O
SUCESSO”**

SARA MACIAS



Investimento Estrangeiro em Portugal

O que o Ano de 2022 nos vai trazer de novo?

A Macias Y Associados, doravante apenas designada por MyA – congratula-se por ter crescido nos dois últimos anos, não obstante os condicionalismos económicos e consequentes desta Pandemia que a todos nos atingiu, ao nível da consultoria jurídica, ao mercado internacional, acompanhando quer projetos societários e financeiros de investimento estrangeiro em Portugal, quer ao nível de cidadãos que optaram pela qualidade de vida que temos para oferecer.



FOTO: DIANA GONTELA

A Macias y Associados tem como missão – além de aportar as suas valências jurídicas na defesa dos interesses dos seus clientes – ser parceira, consultora e conselheira de confiança. Há seis anos em atividade, como analisa os desafios «sólidos e triunfantes» que têm feito parte da história deste Law Boutique?

Esta Law Boutique discreta mas dedicada em aportar soluções e definição de estratégias aos seus clientes, tem sustentado o seu crescimento, quer pelo elevado padrão de conhecimento jurídico das áreas a que se dedica, quer pela confiança que os nossos queridos clientes e parceiros têm depositado em nós, bem como na referência que fazem de nós aos seus pares.

A MyA de forma a dar melhor assessoria aos seus clientes alargou os seus escritórios no ano passado para a Comporta, pois a sua atividade relacionada com investimentos | investidores do sector imobiliário, seja em due diligências nas compras e vendas, seja na criação de empreendimentos turísticos seja no licenciamento de projetos camarários, impulsionou a que estivéssemos mais perto deste centro de negócios.

Este ano, por força também de investimentos ao nível societário, alargou as suas parcerias para Luanda, pois bem conhecedora deste mercado pelos anos que aqui viveu, foi convidada para estar presente em projetos quer financeiros quer relacionados com Direito bancário, área em que muito se orgulham pelas provas já prestadas e bem reconhecidas.

Curiosamente, e quase em última mão, a MyA por necessidade de expandir os seus espaços e a sua equipa de advogados, durante o ano de 2022, irá mudar as suas instalações de Lisboa, muito agradecendo aos seus colaboradores, e clientes e parceiros pelo desenvolvimento in crescendo dos últimos tempos.

Sabe-se que o mercado e, consequentemente, os inúmeros setores de atividade, estão em constante evolução. Assim, e com uma visão centrada na Advocacia atual, quais foram, para si, as transformações que mais impactaram o universo do Direito em Portugal?

As diversas alterações legislativas referentes ao Direito Imobiliário bem como as do Direito do Ambiente e Energia criaram as condições que permitiram a renovação de um parque imobiliário em todas as regiões (não obstante as urbanas terem sido as mais beneficiadas) quer através de reabilitação de edifícios urbanos, criação de empreendimentos turísticos, desenvolvimento de múltiplos projetos de eco turismo, desenvolvimento de projetos sensíveis às energias renováveis.



Uma das áreas de atuação da Macias y Asociados, e com forte incidência, diz respeito ao Golden Visa. Para melhor entender, o que tem representado este programa para Portugal nos últimos anos?

Nos últimos dez anos, desde a data de criação do regime de Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI), em vigor desde o dia 8 de outubro de 2012, permitiu que cidadãos nacionais de Estados Terceiros tenham obtido uma autorização de residência temporária para atividade de investimento com a dispensa de visto de residência para entrar em território nacional.

Esta possibilidade de entrada de cidadãos estrangeiros fora do espaço Europeu, com vista ao investimento permitiu a revitalização do sector da construção, da reabilitação urbana, da criação de unidades de turismo não necessariamente hoteleiras que abriu as nossas cidades a um turismo multicultural.

A estes investidores e beneficiários do regime específico ARI / Golden Visa, foi-lhes concedida a possibilidade de entrar em Portugal com dispensa de visto de residência; residir e trabalhar em Portugal, bastando para tal permanecer por um período não inferior a sete dias no primeiro ano e não inferior a 14 dias nos anos subsequentes; circular pelo espaço Schengen, sem necessidade de visto; bem como beneficiar de reagrupamento familiar, e ainda solicitar a concessão de Autorização de Residência Permanente nos termos da Lei de Estrangeiros (Lei n.º23/2007, de 4 julho, com a atual redação). Aos cidadãos titulares de autorização de residência para atividade de investimento e seus familiares, que cumpram os requisitos previstos no artigo 80.º do REPSAE e tenham requerido a concessão de autorização de residência permanente, foram emitidas autorizações de residência para atividade de investimento permanente, excecionando a este regime o previsto na alínea b) do n.º 2 e n.ºs 3 e 4 do artigo 85.º do mesmo diploma (cancelamento do direito por ausências do território nacional, cf. artigo 65.º-K do Dec. Reg. 84/07 de 5/11, na sua atual redação).

Creio que Portugal também através do NHR – Residente Não Habitual previsto no Código Fiscal do Investimento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro, criou o regime fiscal para o residente não habitual em sede do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), tendo em vista atrair para Portugal profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou da propriedade intelectual, industrial ou know-how, bem como beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro, ou para os chamados “nómadas digitais” que podem operar em qualquer lado do mundo e que pelas fantásticas condições de vida que Portugal oferece têm vindo a instalar-se e a dinamizar a nossa economia com os seus conhecimentos polivalentes e enriquecidos em multiculturalidade.

A MyA tem assessorado vários ou inúmeros projetos quer de Golden Visa quer de NHR, e pode assegurar que todos os beneficiários criaram ligações económicas com Portugal e com parceiros portu-



FOTO DIANA QUINTELA

gueses, que em muito beneficiam a nossa economia e que espero se mantenham como instrumentos quer de investimento quer de globalização da nossa economia.

Não sendo exceção às naturais alterações do mercado, a partir do dia 1 de janeiro de 2022 o Governo português fará modificações nas regulamentações do Golden Visa. Para melhor entender, o que irá mudar?

O Decreto-Lei n.º 14/2021, de 12 de fevereiro altera o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional. Esta alteração vem limitar a concessão das Autorizações de Residência para Investimento (ARI), mais conhecidas por ‘Vistos Gold’, nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto e nos territórios das Comunidades Intermunicipais (CIM’s) do litoral que ficam excluídas do âmbito de aplicação do regime no caso dos investimentos em imobiliário para habitação, no entanto nestas zonas manter-se-ão os investimentos em imobiliário para turismo, comércio e serviços.

A aquisição de imóveis, de valor igual ou superior a € 500,000, e a aquisição e realização de obras de reabilitação urbana, em montante global igual ou superior a € 350,000, que se destinem a habitação, continuam a permitir o acesso a este regime, mas apenas quando se situem nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira ou nos territórios do interior, identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.

Com esta alteração há também um aumento dos valores que envolvem ‘atividade de investimento’. Assim, passam a ser considerados os seguintes valores: transferência de capitais no montante igual ou superior a € 1,5 milhões; transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500 000, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional; transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500 000, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento; transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500 000, destinados à constituição de uma sociedade comercial com sede em território nacional.

O novo regime entra em vigor a 1 de janeiro de 2022 e é aplicável a todos os pedidos de Autorização de Residência para Investimento (ARI) requeridos após a sua entrada em vigor. Fica claro que

o novo regime «não prejudica a possibilidade de renovação das autorizações de residência», nem «a possibilidade de concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar», quando a ARI tenha sido concedida ao abrigo do regime legal aplicável até à data de entrada em vigor do novo regime.

As renovações nas regras do Golden Visa têm como objetivo impulsionar o investimento nas áreas de baixa densidade populacional de Portugal, aliviando a pressão das regiões metropolitanas. Neste sentido, tendo em conta a sua experiência, quais são as expectativas para o mercado em 2022?

Se estamos a referenciar as mudanças geográficas para o investimento imobiliário, vale ressaltar que isto só ocorre para imóveis residenciais. Com uma panóplia de cidades no Interior com excelente qualidade de vida, elevada segurança e reconhecida capacidade de reabilitação imóveis em zonas históricas, entendo que não será difícil escolher um bom lugar para viver em Portugal.

Saliente-se que para os que pretendem investir em imóveis para turismo ou hotelaria, todo o território português é elegível, sem nenhuma restrição. Ou seja, para essa modalidade não há novas regras para o Visto Gold Portugal.

A partir de 1 de janeiro de 2022, será apenas possível obter a concessão de um Visto Gold através de investimento em imóvel com destino a habitação se este for realizado nos Territórios do Interior e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, tendo esta restrição incidência nos concelhos das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto (neste caso, com exceção do Concelho de Arouca e das freguesias de Arões e Junqueira do Concelho de Vale de Cambra).

Os investidores poderão continuar a obter um Visto Gold através da compra de imóveis comerciais, tais como escritórios ou espaços de retalho, que continuam abrangidos pelo programa, podendo continuar a investir-se em qualquer zona do país, nomeadamente em Lisboa e no Porto. ■

A terminar, e porque estamos agora em momento de reflexão e de «esperança» por um ano melhor, enquanto representante da Macias y Asociados, que mensagem especial gostaria de deixar a todos os amigos, clientes e parceiros que têm caminhado lado a lado com o sucesso da empresa?

Nos momentos áureos da economia a qualquer um é fácil ter sorte e sucesso, no entanto é nas fases difíceis que a sorte é trocada por trabalho, sólidos conhecimentos e a confiança ajuda a alcançar o sucesso.