

## DESTAQUE

## HABITAÇÃO

# Maioria dos “vistos gold” concentrou-se em Lisboa e Cascais

Governo quer acabar com as autorizações de residência por investimento nas áreas metropolitanas e no litoral. Porto, no entanto, representa 1% dos vistos. Setúbal teve apenas três

Luísa Pinto, Luís Villalobos

**D**os 7272 “vistos gold” atribuídos até agora pela compra de imóveis de valor idêntico ou superior a 500 mil euros, “a maioria” diz respeito aos “concelhos de Lisboa e de Cascais”. A informação, prestada ao PÚBLICO pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), surge numa altura em que o grupo parlamentar do PS quer mudar a lei em vigor, retirando este tipo de vistos não só da Área Metropolitana de Lisboa (AML) mas também de toda a Área Metropolitana do Porto (AMP) e das Comunidades Intermunicipais (CIM) situadas no litoral.

De acordo com a proposta de alteração ao Orçamento do Estado para 2020, os deputados do PS querem que os “vistos gold” concedidos no âmbito de investimentos imobiliários — seja na modalidade que requer o mínimo de meio milhão de euros ou na que requer o mínimo de 350 mil euros, ligado à reabilitação urbana — fiquem restringidos “ao território das CIM do

interior e das regiões autónomas da Madeira e dos Açores”.

A redação da proposta de densificação da autorização legislativa que o PS entregou para entrar na lei final do Orçamento do Estado deixa muitas dúvidas sobre qual era o real alcance, em termos geográficos, das restrições.

Em resposta a um pedido de clarificação do PÚBLICO, fonte oficial do grupo parlamentar do PS confirmou que a proposta de autorização legislativa passa mesmo pela exclusão da AML, da AMP e todas as CIM do litoral. Assim sendo, abrange as CIM do Algarve, Alentejo Litoral, Oeste, Leiria, Coimbra, Aveiro, Cávado e Alto Minho, todas elas com ligação ao mar.

## Alarme no sector

A reacção a esta medida fez-se com alarme junto dos representantes da construção e da promoção imobiliária, que argumentam que com esta proposta o Governo fez o pior possível e afugenta os investidores que continuam a ter muitos países na Europa onde podem aceder a autorizações de

residência (em alguns casos de nacionalidade) por via do investimento. Construtores, promotores e mediadores consideram que era preferível alterar as regras, aumentando os valores ou obrigando a investimentos onde eles seriam mais necessários — “por exemplo, na construção de casas a colocar no mercado com preços acessíveis”, como defendeu ao PÚBLICO Hugo Ferreira, vice-presidente da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), lembrando que Barcelona está a fazer o mesmo e com sucesso.

Luís Lima, presidente da APEMIP, associação que representa os mediadores imobiliários, afirmou que avançar com a extinção do regime era um crime de “lesa-pátria”. O ministro da Habitação, Pedro Nuno Santos, respondeu que os preços especulativos do Porto e Lisboa é que são crimes de “lesa-pátria”.

Hugo Ferreira, da APPII, faz a réplica: “O PS e o Governo acham que os 56 vistos emitidos no Porto em cinco anos e meio são a causa da especulação imobiliária? E está preocupado com os dois vistos emitidos no Barrei-

## Radiografia aos “vistos gold”

Tipologia	2012		2013		2014	
	N.º	Valor	N.º	Valor	N.º	Valor
Transferência de capitais no montante igual ou superior a um milhão de euros	2	2,1	30	34,2	71	80,9
Criação de, pelo menos, dez postos de trabalho					3	0
Aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros			464	269,8	1452	840,4
Aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil euros						
Transferência de capitais de 350 mil euros (ou mais), que sejam aplicados em actividades de investigação científica						
Transferência de 250 mil euros (ou mais), aplicados em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural						
Transferência de 350 mil euros (ou mais), destinados à aquisição de unidades de participação em fundos vocacionados para a capitalização de empresas						
Transferência de 350 mil euros (ou mais), para a constituição de uma empresa com sede em Portugal e criação de cinco postos de trabalho permanentes						
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2,1</b>	<b>494</b>	<b>304</b>	<b>1526</b>	<b>921,3</b>

## Programa começou no final de 2012



Fonte: SEF/PÚBLICO



**Os investidores vão preferir países que apreciam mais o investimento estrangeiro**

João Valadas Coriel  
Advogado

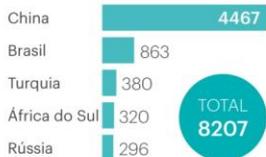
ro? Com os dois do Montijo? Com os três em Setúbal?”, questiona o vice-presidente da APPII.

## Porto com cerca de 1%

O PÚBLICO tentou obter junto do SEF os dados que demonstrassem em que regiões ou municípios houve mais autorizações de residência para investimento (ARI), mas não teve sucesso. No entanto, através de uma análise aos dados enviados pelo Governo ao deputado do BE, José Manuel Puresa, em Agosto de 2018, é possível constatar que, desde o final de 2012 (início dos “vistos gold”) até ao final de 2017, o concelho de Lisboa concentrou 47% (correspondente a 2423 ARI) dos “vistos gold” ligados ao imobiliário, cabendo outros 13% (672 ARI) a Cascais. Já o Porto ficou-se pelos 1% (31), o que coloca este concelho atrás de outros da AML, como Oeiras e Sintra

2015		2016		2017		2018		2019		2012-2019	
N.º	Valor	N.º	Valor								
45	47,2	84	87	70	73,4	72	76,1	73	78,2	447	479,3
2	0	1	0	2	0	5	0	4	0	17	0
719	418,1	1320	783,6	1204	743,7	1167	702,8	946	584,6	7272	4342,9
		9	3,9	75	26,9	165	59,6	214	76,1	463	166,5
								7	3,1	7	3,1
								1	0,35	1	0,35
766	465,3	1414	874,5	1351	844	1409	838,5	1245	742,35	8207	4992

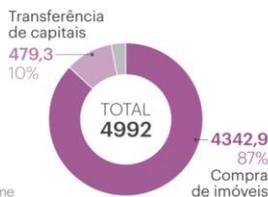
#### China domina ranking por nacionalidades, 2012-2019



P.S. - Abrangeu também vários outros países como Angola, Líbano, EUA, Jordânia e Vietname

#### Investimento total ligado aos "vistos gold"

Em milhões de euros



ou até Palmela e Almada. Em termos de áreas metropolitanas, a AML teve um peso de 71% do total na concessão de "vistos gold" ligados ao imobiliário no período na análise, cabendo 1% à AMP e 28% ao resto do país (como a região do Algarve).

Os dados prestados pelo Ministério da Administração Interna dizem apenas respeito à AML e à AMP, e ao imobiliário, uma vez que foram esses os dados solicitados pelo deputado bloquista através de um requerimento.

#### Concentração no imobiliário

O sector imobiliário é, de facto, o que tem concentrado maior número de "vistos gold". Entre os últimos meses de 2012 e o final de 2019 (ainda não há dados de Janeiro deste ano) foram concedidos 8207 "vistos gold", dos quais 7735 (94%) estão ligados a imóveis. Estes, por sua vez, dividem-se

em aquisições avaliadas no mínimo em meio milhão de euros (7272 vistos, 89% do total) e em compras mínimas de 350 mil euros ligadas à reabilitação urbana (463). Em termos de valor, o investimento total dos "vistos gold" foi 4992 milhões de euros, cabendo 4509 milhões ao imobiliário.

Num pouco habitual comunicado conjunto, a Confederação da Construção e do Imobiliário e a Confederação do Comércio e Serviços recomendaram ao Governo que opte por fazer um reajuste ao programa, dizendo que o simples anunciar do sua suspensão "não tem em ponderação os interesses económicos das empresas que operam a montante e a jusante do sector imobiliário nacional".

Aliás, acrescentam, "esta potencial alteração transmite aos investidores estrangeiros uma imagem de instabilidade e insegurança, que põe em

causa o nome de Portugal enquanto destino receptor de investimento, e que será decreto prejudicial para o objectivo de descentralizar o investimento para o interior do país". Por isso, defendem que é preferível alterar o valor mínimo de investimento em imobiliário para obtenção de visto de residência e tendo em conta os municípios onde haja uma maior pressão imobiliária, ao invés do cancelamento alargado.

Fazer alterações "ao valor mínimo dos investimentos e do número de postos de trabalho a criar" está previsto na proposta de alteração entregue pelo Partido Socialista, mas refere-se a outras tipologias de "vistos gold".

Questionado sobre o porquê de visar a questão dos empregos (com criação de, pelo menos, dez postos de trabalho) quando esta rubrica ape-



## O PS acha que os 56 vistos emitidos no Porto são a causa da especulação imobiliária? E está preocupado com os dois vistos emitidos no Barreiro?

Hugo Ferreira

Vice-presidente da Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários

mas esteve ligada à concessão de menos de 20 "vistos gold" (cujos nomes das empresas não são divulgados), o PS sublinhou que "o objectivo é que seja, cada vez mais, um instrumento não de aposta no imobiliário, mas de promoção do investimento produtivo e de criação de maior emprego".

Não existe qualquer tipo de investimento associado aos "vistos gold" de criação de empregos, uma vez que, como explica o SEF, a sua atribuição "não pressupõe o investimento num valor concreto".

#### Vistos desertos

Das oito tipologias de concessão de "vistos gold" existentes (criadas ao longo dos últimos anos), há duas que ficaram desertas até agora: a que requer a aplicação mínima de 250 mil euros na produção artística e a que implica o investimento mínimo de 350 mil euros em investigação científica.

Questionado pelo PÚBLICO sobre se o aumento dos valores ligados aos "vistos gold" não prejudica a hipótese de concretização no terreno destas duas tipologias, o PS sublinhou que a proposta é a de uma autorização legislativa e que será o decreto-lei autorizado que irá definir "os valores mínimos e o número de postos de trabalho a criar, de forma adequada às especificidades de cada tipo de investimento".

Até Agosto de 2019, também a tipologia que congrega um investimento mínimo de 350 mil euros numa empresa e cinco postos de trabalho tinha ficado deserta mas, nos últimos meses do ano, levou à concessão de um "visto gold".

#### Hara-kiri económico

Falta agora perceber o que vai sair na futura lei, caso esta autorização legislativa seja aprovada. Recorde-se que, com esta proposta, o Governo está apenas a receber a autorização para alterar a lei dos "vistos gold", algo que poderá fazer até ao dia 31 de Dezembro deste ano.

O PÚBLICO consultou alguns juristas para perceber o alcance a que podem chegar estas alterações, e Bárbara Pestana, sócia da PCMC Advogados, diz que o legislador ficou com uma grande margem para definir quais são as comunidades intermunicipais elegíveis para a atribuição do "visto gold" através do investimento

imobiliário, "criando também uma maior incerteza junto daqueles que vão aplicar ou dela beneficiar".

Para esta jurista, a proposta deixada pelo PS, ao contrário do que diz, não pretende incentivar o investimento em zonas de baixa densidade, argumentando que, quando aprovada, trará "a amputação pura e simples do investimento estrangeiro em zonas mais desenvolvidas, afectando assim, necessariamente, municípios que precisam de investimento como de pão para a boca e que, nos moldes ainda em vigor, têm beneficiado indirectamente da actividade económica gerada pelo investimento em concelhos limítrofes mais desenvolvidos".

O advogado João Valadas Coriel considera que esta autorização legislativa "é uma carta de intenções para o hara-kiri económico". "Sem se perder nas minudências, o *Financial Times* já decretou um grande impacto no programa dos 'Golden Visa' e dos RNH e a perda de atractividade de Portugal. Os investidores leram e vão preferir países que apreciam mais o investimento estrangeiro", afirmou o *managing partner* da Valadas Coriel & Associados.

Bruna Casagrande, associada da Antas da Cunha ECJA, concorda, lembrando que esta medida, conjugada com a criação de áreas de contenção para o alojamento local, tal como as alterações legislativas introduzidas no mercado do arrendamento, vai "potenciar dificuldades para o crescimento e reabilitação das áreas afectadas por esta restrição". E, diz, a quebra da receita fiscal e das taxas relacionadas com os investimentos através do programa certamente irão decair, o que ocasionará "um impacto extremamente negativo nas receitas do país".

Entretanto, a auditoria aos "vistos gold" que estava a cargo da Inspeção-Geral da Administração Interna (IGAD) já está concluída, mas os seus resultados ainda não são conhecidos. Questionado pelo PÚBLICO, o organismo liderado por Anabela Cabral Ferreira afirmou que a auditoria ao procedimento de concessão de autorização de residência para actividade de investimento foi concluído na passada quinta-feira, data do despacho da inspectora-geral.

luisa.pinto@publico.pt  
luis.villalobos@publico.pt