



Associação Portuguesa do
Turismo Residencial e Resorts

Vistos Gold portugueses em 20 perguntas e respostas

1. O que é um Visto Gold?

A expressão “Visto Gold”, em Portugal, refere-se às Autorizações de Residência para atividades de Investimento (ARI). Criadas em 2012, as ARI oferecem a possibilidade, a cidadãos de países fora da União Europeia, de obterem um visto de temporário de residência pela realização de vários tipos de investimentos em Portugal que implicam a transferência de capitais, investimento em bens imóveis ou no setor cultural, ou a criação direta de postos de trabalho.

2. Qual é a diferença entre uma ARI e as restantes autorizações de residência?

A principal diferença entre as ARI e outras autorizações de residência consiste no facto das ARI exigirem um investimento financeiro obrigatório, por parte do candidato.

3. Porque foi criado o regime das ARI/Vistos Gold?

O regime das ARI/Vistos Gold foi criado para promover a atração do investimento estrangeiro para Portugal. Desde a sua criação, este regime já trouxe para Portugal investimentos com um valor total de cerca de 7 mil milhões de euros, sem nenhum custo significativo por parte do Estado.

4. O investidor através de ARI tem direito à nacionalidade portuguesa?

Não. Ser detentor de uma ARI não é determinante para o eventual direito à nacionalidade. Qualquer estrangeiro que resida em Portugal durante 5 ou mais anos, tenha ou não investido no país, e que cumpra os requisitos da Lei da Nacionalidade, pode candidatar-se à nacionalidade portuguesa, pelo que não é o facto de ser um investidor ARI que é determinante na obtenção de nacionalidade, mas sim a permanência autorizada em território português, acessível a qualquer titular de uma autorização de residência.

5. As ARI têm sido utilizadas para a fraude e branqueamento de capitais?

Não. O regime das ARI exige que todos os movimentos financeiros efetuados pelo investidor estrangeiro sejam feitos através de uma conta numa entidade bancária supervisionada pelas autoridades portuguesas, nomeadamente pelo Banco de Portugal, sendo uma atividade rigorosamente escrutinada. O processo de abertura em Portugal é extenso, e cautelosamente examinado, com verificações de conformidade do investidor e da origem dos fundos. As transações são ainda sujeitas a obrigações de conformidade com a legislação de combate ao branqueamento de capitais.

6. Portugal é o único país europeu que tem um programa de atração de investimento baseado na autorização temporária de residência?

Não. Só nos países da União Europeia existem 58 de programas de atração de investimento que concedem autorização de residência.

7. A Comissão Europeia está contra as ARI?

Não. A Comissão Europeia, através da sua recomendação¹ emitida a 28 de março de 2022 manifestou-se contra a “venda” de passaportes pelos Estados Membros, algo que nunca se praticou em Portugal. Em relação aos vistos de residência foram feitas recomendações no sentido de serem estabelecidas e conduzidas verificações rigorosas dos outorgantes antes de emissão dos mesmos, já tendo sido implementadas pelo Estado Português. Também foram emitidas recomendações específicas para a não atribuição de novas autorizações de residência nem renovações das autorizações de cidadãos russos e bielorrussos.

¹ Commission recommendation on immediate steps in the context of the Russian invasion of Ukraine in relation to investor citizenship schemes and investor residence schemes

Um fator que gera muita confusão na opinião pública e mesmo na classe política é a associação das ARI com o Golden Visa dos estados que vendiam cidadania debaixo do mesmo emblema. Apesar dos dois serem coloquialmente chamados de "Vistos Gold", o nosso ARI tem características aceitáveis internacionalmente pela União Europeia e países anglófonos como os EUA e a Austrália, detentores de programas semelhantes.

8. Quantas ARI serviram realmente para habitação nos centros urbanos desde 2012?

Não existem dados oficiais disponíveis para responder a esta questão.

No entanto, considerando um cenário em que todas as ARI entre 2013 e 2022 tivessem sido atribuídas apenas a compras de casas nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, o peso total seria apenas de 1,77% face ao total de vendas nessas zonas.

É importante ainda referir que desde janeiro de 2022, o investimento em imóveis afetos à habitação está excluído nos grandes centros urbanos e na faixa litoral, sendo este apenas possível em regiões de baixa densidade populacional.

9. Qual a percentagem de ARI para investimentos em empreendimentos turísticos?

Não existem dados oficiais disponíveis para responder a esta questão. No entanto, a APR, com base nos dados dos seus associados, estima que, até final de 2022, 30% dos vistos (cerca de 3.200) tenham sido atribuídos a investimentos em unidades de alojamento em empreendimentos turísticos.

Com a alteração legislativa de 2022, prevemos que o peso das unidades turísticas nas ARI atinga os 44% em 2023.

10. Qual o peso no mercado imobiliário das ARI atribuídas?

Entre 2013 e 2022, com base nos dados publicados pelo INE, foram vendidas 1,24 milhões de casas em Portugal. As ARI resultantes de investimento em imóveis emitidas neste período (10.593) representaram 0,85% dessas vendas.

11. É verdade que o investimento via ARI canalizado para o interior é marginal?

Não existem dados oficiais disponíveis para responder. No entanto, com base nos dados dos nossos associados e não considerando outros investimentos em ativos não turísticos, o investimento via ARI canalizado para o interior é muito relevante apresentando-se como exemplo os diversos projetos turísticos já concluídos e em exploração ou em fase de desenvolvimento, localizados em zonas como Amarante, Alcácer do Sal, Grândola, Évora, Vila Viçosa, Santiago do Cacém, Beja, Reguengos de Monsaraz, Salir, Castro Marim, e zonas turísticas mais consolidadas com a Costa de Prata e o Algarve.

12. Qual a fonte oficial de dados sobre os Vistos Gold?

A única fonte que publica regularmente os dados das ARI emitidas é o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, com a disponibilização de uma informação mensal com o número de ARI atribuídas, o valor de investimento e as principais nacionalidades.

Realçamos, no entanto, que o período que decorre entre o momento do investimento e submissão do processo, e o momento da emissão da ARI está com um atraso muito significativo, atingindo neste momento mais de 12 meses. Ou seja, as ARI que estão a ser emitidas neste momento são relativas a processo submetidos no final de 2021, pelo que é impossível saber com exatidão os dados relevantes e em timings que permitam a regulamentação adequada à realidade verificada em cada momento.

13. É possível investir numa habitação localizada em Lisboa ou no Porto com recurso às ARI?

Não. Com a entrada em vigor em janeiro de 2022 das alterações à legislação, um imóvel que tenha como destino habitação na sua caderneta predial não é considerado elegível para este tipo de investimento, exceto se estiver localizado em áreas de baixa densidade populacional, o que exclui Lisboa, Porto e praticamente todo o litoral do país.

14. Qual é o impacto económico do investimento em empreendimentos turísticos?

Um estudo realizado pela APR em 2021, seguindo um método concebido pela PwC para o efeito, conclui que, nos primeiros 5 anos, o impacto na economia de cada nova unidade turística residencial é de cerca de 6 vezes o valor do investimento inicial. Naturalmente, a totalidade dos investimentos excede em muito o valor dos que submeteram processos de ARI. No entanto, a título de exemplo, podemos considerar que os 534 milhões de euros de investimento captado em 2022 resultarão em mais de 3 mil milhões de impacto total. Este valor equivale a 1,3% do PIB nacional e representa 18% do PRR.

15. Qual o peso das compras de imóveis por estrangeiros em Portugal?

De acordo com os dados publicados trimestralmente pelo INE, entre 2019 e 2022, o número de transações feitas por compradores com residência fiscal no estrangeiro representaram 5,7% do total (3,4% com domicílio na União Europeia e 2,3% noutros países). Nestes números estão incluídos os portugueses residentes no estrangeiro, nomeadamente a comunidade emigrante.

16. Os empreendimentos turísticos localizam-se apenas em zonas turísticas consolidadas e em novas edificações?

Não. As unidades turísticas estão cada vez mais a serem desenvolvidas em zonas não consolidadas. Podemos dar exemplos concretos de empreendimentos turísticos em zonas como Amarante, Douro, Alcácer do Sal, Beja, Salir, Grândola, Évora, Vila Viçosa, Santiago do Cacém, Reguengos de Monsaraz, Castro Marim, Óbidos, Troia, Sines, Sagres, Lagos, Portimão, Faro, Tavira e Vila Real de Santo António.

17. Quais as vantagens geradas nos locais onde se realiza o investimento em empreendimentos turísticos?

Há vantagens para as economias locais do ponto de vista dos ativos edificados ou requalificados, mas também na exploração turística subsequente, criação de empregos, atração de novos residentes, desenvolvimento de ofertas adjacentes como atividades de animação turística, serviços de manutenção e cuidados pessoais, restauração, comércio, entre outras.

18. Quais têm sido as consequências do anúncio das propostas de alteração do regime atual das ARI?

Os impactos negativos foram imediatos. Logo na semana seguinte ao anúncio do fim abrupto das ARI, alguns associados da APR suspenderam investimentos de mais de 600 milhões de euros em empreendimentos turísticos que iriam gerar 1.000 postos de trabalho diretamente relacionados com os investimentos.

O anúncio destas medidas está a prejudicar gravemente a marca e a credibilidade de Portugal que levou vários anos a promover num trabalho conjunto dos empresários, associações empresariais, instituições públicas como o Turismo de Portugal e ao próprio Estado, nomeadamente através das suas representações diplomáticas espalhadas pelo mundo.

19. “Os investidores não vão embora”?

A falta de estabilidade e de credibilidade afastará do nosso país muitos investidores que irão transferir os seus investimentos outros países que lhes garantem previsibilidade e um quadro legal estável, recorrendo a outros programas sucedâneos em países europeus que não tenham introduzido limitações equivalentes.

20. A total eliminação do programa ARI cumpre ou auxilia o propósito que se pretende atingir com as medidas do pacote “Mais Habitação” apresentado pelo Governo?

Na medida em que o grande propósito do pacote “Mais Habitação” será o de fazer face à crise na habitação atualmente vivida em Portugal, e tendo em consideração os dados atualmente disponíveis acerca do investimento ao abrigo do programa ARI, a APR considera não só que a eliminação total do programa ARI é irrelevante para combater a crise na habitação, como também que a sua revogação irá eliminar uma fonte de receita muito significativa cujos proveitos poderiam ser direcionados para o apoio à habitação.



Associação Portuguesa do
Turismo Residencial e Resorts

MEMBROS APR

AMENDOEIRA GOLF RESORT | BELAS CLUBE DE CAMPO | BELMAR SPA & BEACH RESORT | CAIADO GUERREIRO & ASSOCIADOS | CAMPO REAL VILLAS | CASTRO MARIM GOLFE & COUNTRY CLUB | CRUZ, SALINAS, MAYER & ASSOCIADOS | GARVETUR SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA | HERDADE DA AROEIRA | HERDADE DA COMPORTA | HERDADE MONTEVERDE | HYATT REGENCY LISBOA | MONTE SANTO RESORT | OMBRIA RESORT | PALMARES OCEAN LIVING & GOLF | PESTANA ALVOR ATLÂNTICO RESIDENCES | PESTANA GRAMACHO | PESTANA PALM GARDENS | PESTANA PORCHES PRAIA | PESTANA TRÓIA ECO RESORT & RESIDENCES | PESTANA VALE DA PINTA | PINE CLIFFS RESORT | PRAIA D'EL REY GOLF & BEACH RESORT | QUINTA DA ALDEIA | QUINTA DA MARINHA RESORT | QUINTA DAS AREIAS | QUINTA DO LAGO | QUINTA DO PINHÃO | QUINTA MARQUES GOMES | ROYAL ÓBIDOS SPA & GOLF RESORT | SAVILLS PORTUGAL | SHERATON CASCAIS RESORT | THE CREST | THE LAKE SPA RESORT | TRÓIA DESIGN HOTEL | TRÓIA RESORT | TURINV CONSULTORIA EM TURISMO | VALE DA RIBEIRA | VALE DO LOBO | VERDELAGO RESORT | VILALARA THALASSA RESORT | VILAMOURA WORLD | WEST CLIFFS OCEAN & GOLF RESORT