

<< Anterior

Próxima >>

Golden Visa ou Goldenvirus?

11 de março de 2020 / Francisco Alvim, Associado Sénior, VdA

Agora que o coronavírus chegou a Portugal, o surto gripal chinês não é o único indesejado por cá. Também o investimento estrangeiro parece ser alvo da nossa repulsa.



No âmbito do Orçamento de Estado de 2020 ("OE20"), foi aprovada uma autorização legislativa que permite ao Governo alterar o regime das autorizações de residência para investimento ("ARI"), mais conhecidas como *Golden Visa* ou *Vistos Gold*.

De acordo com a versão final do OE20 [publicada](#) na passada quarta-feira, o Governo fica autorizado a alterar o âmbito de aplicação deste regime para os pedidos futuros com o intuito de "*favorecer a promoção do investimento nas regiões de baixa densidade*", o que poderá ser feito (i) "*aumentando o valor mínimo dos investimentos*" e (ii) "*restringindo ao território das Comunidades Intermunicipais (CIM) do interior e das Regiões Autónomas*" os investimentos imobiliários elegíveis (de € 500.000 ou de € 350.000).

Embora o Governo já tenha [esclarecido](#) que eventuais alterações à lei só entrarão em vigor em 2021, esta autorização legislativa pode ser o princípio do fim dos *Vistos Gold*, na medida em que visa excluir a possibilidade de concessão de ARI a quem pretenda investir em Lisboa e no Porto.

ARI a quem pretenda investir em Lisboa e no Porto.

Se este travão ao investimento estrangeiro no imobiliário sinaliza o contrário do que um estado carente de investimento devia sinalizar, importa perceber as razões dos deputados do PS e do PSD para votar assim. Os argumentos apresentados são essencialmente dois:

- Um ético: o investimento imobiliário nos *Vistos Gold* tem proveniência duvidosa, fazendo de Portugal o destino de gente menos recomendável e de capitais obscuros; e
- Outro económico: este investimento não aporta riqueza ao país, contribuindo antes para a especulação imobiliária que impede os portugueses de comprar casa.

O primeiro é uma contradição nos termos: se o problema é a origem do dinheiro e o facto de Portugal ser o destino de gente pouco recomendável, então a solução só poderia ser acabar com o programa. Limitar apenas parte é aceitar que o problema subsistirá.

Mas olhemos lá para fora: de acordo com a [Transparency International](#), em 2018 existiam 13 estados europeus com programas destes, entre os quais países tão respeitáveis como Espanha, França, Holanda, Luxemburgo ou Reino Unido. Será que todos estes países são eticamente censuráveis?

Será que Portugal deve concentrar-se no objetivo de ser mais ético do que países como a França ou o Reino Unido e assim perder para esses países o investimento de que Portugal precisa como de pão para a boca?

Numa Europa multicultural e aberta à diversidade, entre 2008 e 2018 os estados membros acolheram mais de 6.000 novos cidadãos e cerca de 100 mil novos residentes ao abrigo destes programas, atraindo um total de investimento na ordem dos 25 mil milhões de euros. Afinal, pretendemos uma economia de mercado aberta e amiga do investimento ou uma economia fechada e isolacionista?

Não ignorando os casos duvidosos, se o problema é a origem dos fundos, porque não implementar medidas ao nível da prevenção, reforçando o processo de auditoria e *compliance* a realizar aos investidores e ao dinheiro? Aumentar os requisitos quantitativos e limitar o investimento nas cidades nada resolve e, ao generalizar, apenas lança um manto da suspeição sobre *todos* os investidores.

Quanto ao argumento económico, relembro que os *Golden Visa* foram uma das principais formas de atrair investimento para o país num momento de crise grave, quando estávamos sob ajuda externa. Foi este programa que relançou o setor imobiliário, a par de outras medidas como a flexibilização do arrendamento, a operacionalização do alojamento local ou os incentivos à reabilitação.

Mas mais do que relançar o setor imobiliário, esta ação coordenada ajudou a resolver o crédito malparado da banca, contribuiu de forma muito significativa para a nossa balança comercial, trouxe emprego e foi um fator de estímulo económico muito relevante.

Os *Vistos Gold* ajudaram ainda a recuperar projetos de promoção abandonados e permitiram a reabilitação das nossas cidades degradadas, possibilitando o crescimento de atividades conexas e garantindo receita fiscal ao estado. Mas para quem ainda não se convenceu, vejamos os números atuais:

De acordo com o [INE](#), em 2018 o setor imobiliário movimentou mais de 26 mil milhões de euros, dos quais 3,4 mil milhões de euros corresponderam a investimento estrangeiro. Assumindo números idênticos para 2019 e considerando que, segundo o [SEF](#), o ano passado o investimento realizado em imóveis via *Golden Visa* foi de 660 milhões de euros, tal representa 20% do investimento estrangeiro no setor. Ou seja, vamos deitar fora um quinto do total desse investimento.

E fica por demonstrar que esta opção resolva o problema da habitação em Portugal – já que os outros 80% de investimento estrangeiro no imobiliário continuarão a chegar. Mais uma vez, tenta resolver-se o problema do lado da procura, em vez de aumentar a oferta.

Pergunto: se, de acordo com o último relatório da [DGTE](#), o Estado detém quase 1.500 prédios devolutos, porque não afetá-los à habitação para a classe média e jovens? Ou, na era digital, porque não dotar as autarquias de meios de tramitação que tornem os licenciamentos mais céleres?

Não podemos desprezar quem cá quer investir. Essa mensagem tem gerado mal-estar e os investidores já repensam os seus planos. Não há nenhum goldenvirus. O investimento estrangeiro não vem para nos fazer mal: pelo contrário, tem feito muito pela nossa saúde económica. Por isso, os nossos governantes devem cuidar bem dele. Como? Podem começar por ignorar a autorização legislativa – porque ela é só isso, uma *autorização para*, não uma *obrigação de* legislar.