



8 de novembro de 2013

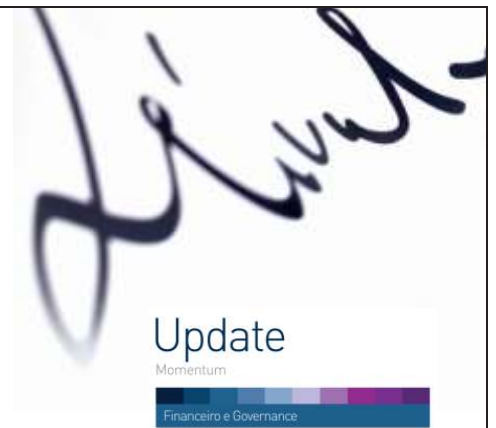
AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PARA ATIVIDADE DE INVESTIMENTO
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – CONTRATO-PROMESSA

A 8 de outubro de 2012 foi introduzido um novo regime legal que permite aos cidadãos nacionais de Estados terceiros, isto é, não membros da União Europeia, nem membros da Convenção que implementou o Acordo Schengen, obter autorização de residência em Portugal, sujeito à condição de tais cidadãos exercerem em Portugal uma atividade de investimento, usualmente designada por “Autorização de Residência para Atividade de Investimento”, abreviadamente conhecida como “ARI”.

Uma das atividades de investimento admitidas é a aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil Euros.

Através do Despacho n.º 1661-A/2013, publicado a 28 de janeiro que alterou o Despacho n.º 11820-A/2012, de 4 de setembro previu-se a possibilidade de o investimento em bens imóveis ser feito por contrato-promessa de compra e venda, desde que o sinal fosse igual ou superior a 500 mil Euros, caso em que antes do pedido de renovação do ARI devia ser apresentado o respetivo título de aquisição, isto é, 1 (um) ano depois da obtenção do ARI.

Ora, tal significava que se não estivessem reunidas as condições para a celebração do contrato de compra e venda, por faltar, designadamente, a licença de utilização do imóvel, o promitente-comprador ver-se-ia impedido de obter a renovação do seu ARI, por motivo que não lhe era imputável.



Neste sentido, vem agora o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) esclarecer que a apreciação dos pressupostos de renovação do ARI é da sua competência. Assim, quando o requerente, promitente-comprador de um imóvel, se apresentar junto do SEF para renovar o seu ARI mas ainda não tenha formalizado o ato definitivo de compra, cumpre ao SEF verificar caso-a-caso da possibilidade de renovação do título, nomeadamente quando comprove, por quaisquer meios, que concorrem circunstâncias objetivas, que não lhe sejam imputáveis, para a não efetivação do seu direito de propriedade, obstando assim à apresentação do título de aquisição.

Considera-se favorável a publicação deste entendimento por parte do SEF que facilita, nomeadamente, a venda de imóveis em construção, em que por vezes não é possível assegurar ao promitente-comprador com certeza a data da realização do contrato definitivo de compra e venda face ao envolvimento de entidades terceiras no processo de licenciamento de um imóvel.

Joana Pinto Monteiro

jpm@servulo.com

Servulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

A presente publicação da Servulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Servulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02
geral@servulo.com www.servulo.com