



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

# Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Outubro 2023

## Mais Habitação - Golden Visa

Pedro João Domingos | [pjd@servulo.com](mailto:pjd@servulo.com)  
Beatriz Negrão Gago | [bng@servulo.com](mailto:bng@servulo.com)

A entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, procede a um conjunto de alterações à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que regula a entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, no âmbito do regime da autorização de residência para atividades de investimento.

A alteração mais significativa prende-se com a extinção das seguintes modalidades de investimento:

- ➔ **Aquisição de bens imóveis** no valor igual ou superior a € 500.000,00;
- ➔ **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 € 350.000,00;
- ➔ **Transferência de capitais** no montante igual ou superior a € 1.500.000,00.

Note-se que a extinção destas modalidades de investimento:

- Não afeta as autorizações/reagrupamentos familiares já concedidos; e
- Não é aplicável aos processos já submetidos e que se encontrem a aguardar decisão das entidades competentes, ou que se encontrem pendentes de procedimentos de controlo prévio nas câmaras municipais.

Nos casos supramencionados, a renovação da autorização de residência tem como consequência a **conversão da mesma numa autorização de residência para imigrantes empreendedores**. Neste contexto, devem os titulares cumprir o prazo mínimo de permanência em território nacional de 7 dias, seguidos ou interpolados no 1º ano e 14 dias, seguidos ou interpolados, nos subseqüentes períodos de 2 anos.

Não obstante, mantêm-se elegíveis as seguintes modalidades de investimento:

- ➔ **Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;**
- ➔ Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, 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 € 250.000,00, que seja aplicado em investimento ou apoio à **produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;**
- ➔ Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00 destinados à **aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários**, em que 60% do valor dos investimentos seja concretizado em sociedades comerciais sediadas em território nacional;
- ➔ Transferência de capitais no montante igual ou superior a € 500.000,00, destinados à **constituição de uma sociedade comercial** com sede em território nacional, conjugada com a **criação de cinco postos de trabalho permanentes**, ou para **reforço de capital social** de uma sociedade comercial com sede em território nacional, já constituída, **com a criação de pelo menos cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de pelo menos dez postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes**, e por um período mínimo de três anos.

No leque de investimentos que se mantêm elegíveis, cumpre assinalar duas alterações relevantes:

- No que respeita à modalidade de investimento em **organismos de investimento coletivo** procedeu-se a uma alteração da redação da norma, no sentido de alterar a expressão “*aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capitais de risco*” para “*aquisição de partes de organismos de investimento coletivo não imobiliários*”.
- No âmbito da modalidade de **reforço do capital social** de uma sociedade comercial já constituída em território português, foi aumentado o número de postos de trabalho necessários, passando a ser exigida “*criação de pelo menos cinco postos de trabalho permanentes ou manutenção de pelo menos dez postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes*”, ao invés da “*criação ou manutenção de postos de trabalho, com um mínimo de cinco permanentes*”, anteriormente exigida.

Por fim, cumpre assinalar que:

- Nenhuma modalidade de investimento se pode destinar, direta ou indiretamente, ao **investimento imobiliário**.
- As modalidades de investimento ainda elegíveis irão estar **sujeitas a avaliação a cada dois anos** quanto aos seus impactos na atividade científica, cultural e na promoção do investimento direto estrangeiro e criação de postos de trabalho.