



# BRAZILLINK

Mudanças Nacionais e Internacionais

## GOLDEN VISA EM PORTUGAL



Av. Rio Branco Nº 156 - Sala 1323 | Centro - Rio de Janeiro - RJ Brasil

+55 21 2524-5488

✉ [import@brazillinkmudancas.com.br](mailto:import@brazillinkmudancas.com.br)

🌐 [www.brazillinkmudancas.com.br](http://www.brazillinkmudancas.com.br)

# VISA GOLDEN EM PORTUGAL



**BRAZILLINK**  
Mudanças Nacionais e Internacionais

Para quem está interessado em obter uma autorização de residência na União Europeia (Schengen) durante a execução, ao mesmo tempo, um investimento rentável. Portugal tem, desde 2012, uma autorização de residência especial para atividades de investimento, mais conhecido como "Visa Gold".

Visa Gold é uma autorização de residência que podem ser obtidas por três diferentes formas de investimento, uma das quais é a aquisição de imóveis com um valor igual ou superior a € 500.000,00.

Este visto pode ser muito interessante para os estrangeiros que desejam obter livre acesso ao território da União Europeia, sem quaisquer restrições, e não há necessidade para uma estadia real no referido território (com exceção do mínimo identificado abaixo).

Além disso, o investimento imobiliário em Portugal pode ser uma excelente oportunidade para as principais cidades de negócios de Portugal, Lisboa e Porto, estão cada vez mais populares para turistas, os estrangeiros que querem se estabelecer no sul da Europa e estudantes no exterior que oferecem retornos muito competitivos.



## A. Quem pode se candidatar?

Os cidadãos de países não - UE - individualmente ou através de uma empresa, pelo menos, uma das seguintes operações em Portugal por um período mínimo de 5 anos:

- Transferência de capital com um valor igual ou superior a 1 M €;
- Criar pelo menos 10 postos de trabalho;
- Aquisição de bens de valor igual ou superior a 500.000,00 €

## B. Processo de obtenção do Visa Gold.

A fim de obter o Visa Gold, o quarto primeiro investidores obter um visto Schengen. Apenas em posse de um visto Schengen válido é o investidor pode solicitar o Visa Gold. A seguir, o procedimento é especificado por dois vistos.

### B1. Visto Schengen

As candidaturas devem ser apresentadas ao Consulado Português do país de residência há mais de três meses antes do início da viagem planejada.

### B2. Processo

Ao aplicar para o visto, o requerente deve apresentar os seguintes documentos:

- O formulário de candidatura, devidamente preenchido e assinado;
- Um documento de viagem válido por pelo menos três meses após a data prevista de partida (cópia do passaporte e vistos anteriores);
- Uma fotografia tipo passe;
- Seguro médico de viagem válido (para cobrir, pelo menos, €30.000,00 despesas médicas, tratamento hospitalar que podem surgir de um repatriamento por razões médicas, válidos dentro das fronteiras de Schengen);
- Reserva (se aplicável) ou carta de patrocínio.
- Documentos comprovativos de que o requerente dispõe dos meios financeiros necessários para a subsistência para cobrir suas despesas durante a estada, a viagem de regresso ao seu país de residência;
- Reserva de bilhetes de ida e volta para trás.

No momento da apresentação do primeiro pedido, a presença do requerente é obrigado em pessoa para a recolha de identificadores biométricos, incluindo de uma fotografia tirada no consulado e impressões digitais 10.

O requerente de visto de ouro deve satisfazer os seguintes requisitos:

- passaporte ou outro documento de viagem válido;
- Prova de entrada e residência legal no país;
- Manter um visto Schengen válido;
- Prova de seguro de saúde;
- Aplicativo que permite a consulta para o registo criminal Português pelo SEF assinado;
- Certificado de registo criminal emitido pela autoridade competente do país de origem do requerente ou de qualquer outro país onde ele / ela resida há mais de um ano;
- Declaração de provar a ausência de dívida emitida pela Autoridade Internal Revenue and Customs e Segurança Social;
- Não é afetado por qualquer período de proibição de entrada sob a expulsão do território nacional
- Não no Sistema de Informação Schengen;
- Não no Sistema Integrado de Informações do SEF - agência não elegíveis, como fronteira Português;
- Faça um investimento (como explicado mais abaixo)

O candidato deve apresentar ao SEF (Imigração e Fronteiras Português) o pedido de autorização de residência no prazo de 90 dias a partir da primeira estadia em Portugal.



## C. Requisitos específicos - Atividades de Investimento.

### I. Transferência do capital em montante igual ou superior a 1M€

O candidato deve fornecer as seguintes provas de ter investido o montante mínimo exigido, incluindo ações ou unidades de empresas;

A declaração de uma instituição financeira autorizada a exercer a actividade em Portugal certificação: a efetiva transferência de capital no montante não inferior a 1 M € milhões para uma conta mostrando que o investidor é a capital única ou a primeira; ou aquisição de ações de empresas, e

Um certificado emitido atualizado pelo Registo Comercial, que comprove que o requerente possuir uma parte desse montante na capital de uma empresa.

### II. Criar pelo menos 10 postos de trabalho

O requerente deve fornecer um certificado atualizado emitido pela Segurança Social, o que demonstra a criação de 10 postos de trabalho e registro de empregados na Segurança Social;

### III. Aquisição de propriedade por um preço igual ou superior a € 500.000.000

O requerente deve apresentar as seguintes provas de ter a propriedade (seja real ou provisório) de imóveis:

Escritura ou contrato de promessa de venda do imóvel, com uma declaração escrita a partir de uma instituição financeira autorizada a exercer a atividade em Portugal indicando a efetiva transferência de capital para comprar ou pagamento da promessa de compra, no valor € 500.000.00 ou acima, e

Um certificado atualizado emitido pela Conservatória do Registo Predial, com o registo definitivo da aquisição ou o registo provisório dos mesmos em caso de uma promessa de contrato de venda.

O imóvel adquirido pode ser hipotecado (em uma quantidade que não pode exceder € 500.000,00), e pode ser afetado em qualquer uma das seguintes finalidades: residencial, comercial, turismo e agricultura.



## D. Renovação e autorização de residência de longa duração.

A autorização de residência é concedida por um período de 1 ano e talvez renovado por períodos de 2 anos.

Após o quinto ano, o titular da autorização de residência pode solicitar um visto de residência de longa duração, que tem uma duração máxima de 5 anos, renovável automaticamente.

No que respeita à residência para efeitos de renovação, os candidatos devem fornecer comprovante de residência em Portugal, durante 7 dias, consecutivos ou não, no primeiro ano e 14 dias, consecutivos ou não, em períodos subsequentes de dois anos .

Evidência de uma estadia no país é mostrada através da apresentação de um passaporte válido.

## E. Reunificação de Família

Os titulares de uma autorização de residência pode solicitar o reagrupamento familiar ao abrigo das disposições da legislação aplicável.

## F. INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL.

O primeiro passo para a aquisição de imóveis é a realização de uma análise abrangente e completa do seu estatuto jurídico, de modo a ser considerados os seguintes documentos e informações:

- Atualizada do Registo Predial e do Registo Fiscal contendo a descrição e todos os registos atuais ou pendentes sobre os certificados de propriedade;
- A licença emitida pela autoridade municipal competente;
- Regulamento de Apartamentos-avaliação de taxas e contribuições de condomínios e as restrições que o investidor pode achar que é difícil de aceitar;
- Em alguns casos, é crucial para confirmar a conformidade da propriedade com qualquer instrumento de planeamento e restrições territoriais;
- No caso de edifícios residenciais construídos depois de 2004, o fabricante deve fornecer ao comprador uma ficha por imóveis residenciais (Ficha de Dados de Habitação), que é um documento que descreve as características técnicas e funcionais da propriedade;
- O certificado de desempenho energético (descrevendo a eficiência energética da propriedade) deve ser fornecido à data da aquisição do imóvel.

### F.1 Promessa de Compra e Venda

Antes de assinar o contrato de venda, é comum que o vendedor e comprador a assinar um compromisso, que deve incluir um advogado ou reconhecimento de firma das assinaturas das partes ea existência da respectiva utilização ou autorização construção. O contrato de penhor também podem incluir:

- A data limite para a conclusão da data de compra e venda.
- As condições de compra e venda, tais como a obtenção de uma autorização de residência, a obtenção de financiamento bancário, a obtenção de todas as autorizações pertinentes, a remoção de quaisquer ônus sobre o imóvel, etc.
- Preço e condições de pagamento: é comum que se contentar com um depósito de cerca de 10% a 30% do preço, que, além de ser um adiantamento do preço final, também atua como uma

garantia de desempenho por parte do comprador e compensação por o vendedor em caso de uma quebra de contrato.

Opção de compra: dependendo da localização ou importância histórica e arquitetônica, as propriedades podem estar sujeitos a comprar opções para o conselho da cidade onde o imóvel está localizado ou pelo Instituto de Gestão do património arquitectónico e arqueológico;

- Representações e Garantias: as partes muitas vezes incluem essas declarações relativas à condição da propriedade, a ausência de qualquer acção, dívidas, passivos, direitos, impostos ou taxas legais. A violação ou a imprecisão de tais representações ou garantias parte permanente direito de ser devidamente compensados;
- Quebra de contrato: De acordo com o direito civil Português, se o comprador viola o contrato, o vendedor conservará as quantias pagas como um depósito; Se o vendedor viola o contrato, o comprador tem direito a receber o dobro do valor pago como depósito. sanções adicionais em caso de quebra ou imprecisão pode ser estabelecido pelas partes.
- O comprador pode solicitar um registo provisório de aquisição no registo de terras, caso em que ele vai ser protegido de qualquer aquisição posterior de registos relacionados com a propriedade.

### F.2 Conclusão

O contrato de compra e venda pode ser feito na forma de uma escritura pública outorgada por um notário público ou de um documento privado, devidamente certificado por um notário ou advogado. A propriedade do imóvel é transferida para o comprador como resultado deste contrato.

Imediatamente após a assinatura do contrato, o notário ou advogado apresentou uma candidatura ao Registo Predial, a fim de registar a aquisição em nome do comprador. Normalmente, o processo de registo não leva mais de 5 dias úteis.



### F.3 Tributação

Os seguintes impostos aplicáveis à aquisição e propriedade de bens imóveis:

#### A. Compra

Imposto municipal sobre a transferência de imóveis de propriedade ("IMT") é cobrado em função do preço (ou o valor oficial para efeitos fiscais, se for mais alto do que o preço, embora este não é comum), com as seguintes taxas:

6,5% de imóveis comerciais;

6% por imóveis residenciais nas transações superiores € 574,323.00 € 550,836.00 ou, dependendo se ou não, respectivamente, a propriedade é para uso como residência pessoal e permanente do comprador; Se o preço está abaixo dos valores acima, a taxa será progressiva; Se o residente comprador para fins fiscais em alguns países com regime fiscal baixo, que podem desencadear a aplicação das mais elevadas taxas de IMT.

Imposto de selo: tem um custo de 0,8% sobre o mesmo valor como IMT.

Após a data de conclusão, o comprador deve apresentar prova de pagamento do imposto IMT e selo, que deve ser pago em qualquer agência da Administração Tributária.

#### B. Propriedade

Imposto sobre a Propriedade ("IMI") é pago por quem é o proprietário registrado do imóvel em 31 de dezembro de cada ano. taxa de IMI varia entre 0,3% e 0,5% em relação ao valor oficial para fins de imposto de imóveis urbanos (por local); Esgoto Manutenção Fee: cobrada anualmente pelo município, de acordo com a seguinte fórmula: valor oficial para fins fiscais x 1/8 x 0,35%.

- Aumento do crescimento de -WEF desempenho de inovação da UE 2014
- A maneira mais rápida para estabelecer um negócio na UE (45 ')-WEF 2014
- "Top 25" melhores países do mundo para negócios -World Banco 2014
- 80 professores entre os melhores do mundo -EdUniversal
- No "top 30" países mais prósperos do mundo -Legatum Institute

(UK)

- Um dos melhores países do mundo para se viver como pensionista -BBC e Living International
- 18 Mundo ligação rápida à Internet relatório Wi-Fi -Rotten
- acesso europeu melhor quarto para FTTH óptica fibe-2014
- Internet de banda larga melhor quarto -WEF Europeu 2014
- 4º melhor rede global de estradas e rodovias FEM-2014
- A população multilingue (42% totalmente fluente em 2 línguas and 23% em 3 línguas)
- país do mundo mais acolhedor para imigrantes por parte da ONU
- Uma das mais importantes 7 países com o fornecedor de serviços de tecnologia - "Principais Locais de serviços internacionais do Gartner em 2015 EMEA"
- quarto melhor país nas políticas ambientais - Mude Mudança Performance Index (CCPI)
- Açores é o destino turístico mais sustentável no mundo - Green Destino
- Lisboa é o mais seguro da Europa - Ics Capital UE

A fim de preparar uma abordagem para o mercado imobiliário Português, o comprador deve estar familiarizado com as seguintes entidades e práticas de mercado:

Desenvolvedores e promotores imobiliários;

Realtors;

Bancos;

Fundos de inversão;

Entidades independentes para avaliar as propriedades.

**BRAZIL LINK** funciona em uma base regular, com as principais entidades no mercado imobiliário fornecer assistência valiosa para nossos clientes em todas as fases de investimento, conselhos sobre as formas mais eficazes e adequados de investimento de acordo com cada perfil e grupo de investidores.





# BRAZILLINK

Mudanças Nacionais e Internacionais

Av. Rio Branco N° 156 - Sala 1323 | Centro - Rio de Janeiro - RJ Brasil

☎ +55 21 2524-5488 ✉ import@brazillinkmudancas.com.br 🌐 www.brazillinkmudancas.com.br