



# Portugal

—

Dá-lhe as  
boas vindas

—

*Welcomes  
you*

## “Golden Visa”

—

Autorização de Residência para  
a Actividade de Investimento

—

*Residence Permit for  
Investment Activities*



**EuroMiami**  
Real Estate Investments



**Golden Visa**  
Portuguese Residence for Investors





## I. Introdução

O Decreto Regulamentar n.º 15-A/2015, publicado no Diário da República no dia 2 de Setembro de 2015, vem regulamentar as novas modalidades de investimento estrangeiro em Portugal, aprovadas pela Lei n.º 63/2015, de 30 de Junho, alargando assim as possibilidades de investimento estrangeiro para efeitos de concessão de uma Autorização de Residência para Actividade de Investimento (“ARI”) ou “Golden Visa”.

Recentes alterações legislativas abriram a possibilidade de requerer uma Autorização de Residência para Actividade de Investimento, a quem tiver entrada regular em território português (portadores de vistos Schengen válidos ou beneficiários de isenção de visto), mediante a realização de transferências de capitais, criação de emprego, a aquisição de bens imóveis em território nacional, alargando-se a um total de 7 (sete) modalidades do investimento actualmente previstas pela lei.

De acordo com a recente alteração legislativa, a actividade de investimento deve-se encontrar realizada no momento da apresentação do pedido de autorização de residência junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (“SEF”), devendo ser mantida por um período mínimo de 5 anos, contado a partir da data da concessão da autorização de residência. Sublinhe-se ainda, uma importante contrapartida conferida pela actual lei de investimento estrangeiro, com vista a promover a descentralização do investimento realizado nas grandes áreas urbanas, permitindo assim que o montante mínimo exigido para a actividade de investimento, seja reduzido em 20%, sempre que o investimento se realize em “Território de Baixa Densidade Populacional”.<sup>1</sup>

## I. Introduction

The Regulatory Decree n.º 15-A / 2015, published in the journal “Diário da República” on the 2nd of September of 2015, regulates the new types of foreign investment in Portugal, approved by the Law n.º 63/2015, of 30th of June, thus extending the possibilities of foreign investment for the purposes of granting a Residence Permit for Investment Activity (“ARI”) or “Golden Visa”.

New legal provisions opened the possibility of applying for a residence permit for an investment activity in Portugal to those who have entered the country regularly (v.g. holders of valid Schengen Visas, or beneficiaries of Visa exemption), by transferring capital, creating jobs or acquiring real estate in the country, extending to a total of 7 (seven) types or categories of Investment currently established by the law.

According to the recent legislative amendments, the investment activity must be carried out when the application for a residence permit is submitted to the portuguese immigration services “Serviço de Estrangeiros e Fronteiras” (“SEF”), and must be maintained for a minimum period of 5 years , starting from the date of the concession of the residence permit. We highlight an important consideration under the current foreign investment law , in order to promote the decentralization of investment made in large urban areas, therefore allowing for the minimum amount required for the investment activity to be reduced by 20%, whenever the investment takes place in a “Low Density Population Territory”.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Consideram-se territórios de baixa densidade os de nível III da Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS III) com menos de 100 habitantes por Km2 ou um produto interno bruto (PIB) per capita inferior a 75% da média nacional.

<sup>1</sup> Low-density territories are considered the level III Territorial Units for Statistical purposes (“NUTS III”) with less than 100 inhabitants per km2 or a gross domestic product (GDP) per capita less than 75% of the national average.

Note-se ainda que o investimento pode ser efectuado através de sociedade comercial, nomeadamente de sociedade unipessoal por quotas, com sede em Portugal, ou em outro estado membro da União Europeia, com estabelecimento estável em Portugal. O titular e beneficiário da autorização de residência para investimento (“ARI”) ou “Golden Visa”, tem o direito de residir e exercer uma actividade profissional em território nacional, podendo ainda circular livremente, com dispensa de visto, pelos países do espaço “Schengen”.<sup>2,3</sup>

Poderá ainda, obter uma Autorização de Residência Permanente após um período de 5 (cinco) anos, adquirindo a cidadania portuguesa, após 1 (um) ano, de acordo com a legislação aplicável e em vigor.<sup>4</sup>

It should also be noted that the investment can be made through a commercial company, namely a sole shareholder company, with head office in Portugal, or in another member state of the European Union, with a permanent establishment in Portugal. The holder and beneficiary of the residence permit for investment (“ARI”) or “Golden Visa”, has the legal right to reside and perform a professional activity in the country, and may also travel freely, without requiring a visa, within the countries of the “Schengen” Area.<sup>2,3</sup>

The Investor may also obtain a Permanent Residence Permit after a period of 5 (five) years, and obtain Portuguese citizenship, after one (1) year, in accordance with the applicable legislation in force.<sup>4</sup>

2 O espaço “Schengen” é constituído por 26 estados europeus que em conjunto aboliram as restrições de circulação entre as suas fronteiras. O espaço funciona como um país único para fins de circulação, adoptando uma política comum de vistos.

3 O titular de Autorização de Residência – “Golden Visa”, através de investimentos realizados em Portugal, poderá circular livremente no espaço “Schengen” (Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Eslovénia, Estónia, Espanha, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Islândia, Itália, Letónia, Liechtenstein, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Noruega, República Checa, Países Baixos, Polónia, Portugal, Suécia e Suíça).

4 Autorização de Residência Permanente e Nacionalidade Portuguesa - O titular da Autorização de Residência (Visto “Gold”), poderá obter uma Autorização de Residência Permanente após um período de 5 (cinco) anos, adquirindo Nacionalidade Portuguesa após 1 (um) ano, de acordo com a legislação em vigor, desde que cumpra os seguintes requisitos: i) Tenha sido titular de Autorização de Residência temporária por período de 5 anos; ii) Possua meios de subsistência; iii) Tenha alojamento garantido; iv) Tenha conhecimento suficiente da Língua Portuguesa.

2 The Schengen Area is a group of 26 european states which have abolished passport and immigration controls at their common borders. It functions as a single country for international travel purposes, with a common visa policy.

3 The holder of a residence permit for investment – “Golden Visa” may travel freely in the Schengen Area (Germany, Austria, Belgium, Denmark, Slovakia, Slovenia, Estonia, Spain, Finland, France, Greece, Hungary, Iceland, Italy, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Malta, Norway, the Czech Republic, the Netherlands, Poland, Portugal, Sweden and Switzerland).

4 Permanent Residence Permit and Portuguese Citizenship – The holder of the Golden Visa may obtain a Permanent Residence Permit after (5) years, as well as Portuguese citizenship 1 (one) year later, according to legal provisions in force, by meeting the following conditions: i) Has held a temporary residence permit for at least 5 years; ii) Possesses means of subsistence ; iii) Has guaranteed accommodation; iv) Has sufficient basic knowledge of the Portuguese language.



## II. Autorização de Residência para Actividade de Investimento em Portugal

### *Residence Permit for Investment Activities in Portugal*

A Autorização de Residência para Actividade de Investimento (Visto “Gold”), poderá ser concedida a nacionais de países terceiros (não membros da UE), que realizem uma actividade de investimento no nosso país, mantido por um período mínimo de 5 anos, que conduza à verificação de, pelo menos, uma das seguintes modalidades de investimento em território nacional:

#### **I. Aquisição de bem imóvel em Portugal no valor igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros):**

O investimento na aquisição do bem imóvel deverá ser em montante igual ou superior a 500 000 € (quinhentos mil euros), podendo o referido investimento ser efectuado em regime de compropriedade, desde que cada um dos comproprietários invista, pelo menos 500 000 €;

O montante para pagamento do preço ou do sinal, deverá ser proveniente de transferência internacional para a conta bancária em Portugal de que o Requerente seja titular. A concessão da Autorização de Residência para Actividade de Investimento (“ARI”) ou “Golden Visa” poderá ser efectuada com base em contrato promessa de compra e venda - prévio ao contrato definitivo da compra e venda, desde que o sinal pago na promessa da compra e venda, seja pelo valor mínimo de 500 000 €.

Importa referir que aquando da segunda renovação da Autorização de Residência para Investimento (“ARI”), a ocorrer 36 meses após a concessão da Autorização de Residência (“ARI”), o respectivo titular deverá apresentar o contrato definitivo de compra e venda e a certidão actualizada do registo predial da qual conste o registo de aquisição a seu favor.

The Residence Permit for Investment Activity (“Gold” Visa) may be granted to third-country nationals (non-EU members) who carry out an investment activity in our country, maintained for a minimum period of 5 years, which leads to the verification of at least one of the following types of investment in the country:

#### **I. Acquisition of property in an amount equal to or greater than 500 000 € (five hundred thousand euros):**

The investment in the acquisition of the property must be in an amount equal to or greater than 500 000 € (five hundred thousand euros), and the investment may be made under joint ownership, provided that each of the co-owners invests at least 500 000 €;

The amount for payment of the price or down payment must derive from an international transfer to the bank account held in Portugal of which the Applicant is the holder. The concession of the Residence Permit for Investment Activity (“ARI”) or “Golden Visa” may be made on the basis of a promissory purchase and sale agreement - prior to the definitive purchase and sale contract, provided that the down payment paid in the promissory purchase and sale agreement is for the minimum amount of 500 000 €.

It is important to mention that, during the second renewal of the Residence Permit for Investment (“ARI”), which shall occur 36 months after the concession of the Residence Permit for Investment (“ARI”), the respective holder must submit the definitive purchase and sale contract and an updated certificate of the land register containing the registration of ownership of the property under the name of the applicant.

**II. Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação dos bens imóveis de valor igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros):**

Pode ser concedida a Autorização de Residência para Investimento – “Golden Visa”, através da aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou que se localizem em área de reabilitação urbana e, adicionalmente, sejam realizadas obras de reabilitação no imóvel adquirido<sup>5</sup>, caso em que o valor do investimento é reduzido para montante igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros).

Para efeitos da concessão de Autorização de Residência para Investimento (“ARI”), o requerente deverá demonstrar ser o proprietário, livre de ónus ou encargos do imóvel, podendo ainda apresentar os seguintes documentos que respeitam à realização das obras - comprovativo de apresentação de pedido de informação prévia ou do respetivo licenciamento para reabilitação, ou o contrato de empreitada para a realização de obras nos bens imóveis adquiridos.

Em qualquer dos casos, é obrigatório que, cumulativamente, o requerente deposite o diferencial entre o preço da compra do bem imóvel e o valor mínimo de investimento exigido – a ser utilizado para pagamento do preço da empreitada, numa conta bancária aberta em instituição bancária em Portugal, da qual seja titular o Requerente. Note-se que, o investidor que opte por esta modalidade de investimento, poderá ficar isento do pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) na aquisição do bem imóvel, bem como isento do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (“IMI”), pelo período de 3 (três) anos após a aquisição do bem imóvel.

**II. Acquisition of property, which construction has been completed for at least 30 years or located in urban rehabilitation area, with development of rehabilitation on the property in the amount equal or greater than 350 000 € (three hundred and fifty thousand euros):**

A Residence Permit for Investment - “Golden Visa” can be granted through the acquisition of property which construction has been completed for at least 30 years or that is located in an urban rehabilitation area and, in addition, are carried out Rehabilitation works on the property<sup>5</sup>, in which case the amount of the investment is reduced to an amount equal to or greater than 350 000 € (three hundred and fifty thousand euros).

For the purposes of obtaining a residence permit for investment (“ARI”), the applicant must prove to be the owner, free of liens or charges on the property, and may submit the following documents that relate to the execution of the rehabilitation works – Proof of prior information request at the Town Hall, or copy of the contract regarding the execution of the works in the purchased properties.

In any case, it is mandatory that cumulatively, the applicant deposits the difference between the purchase price of the property and the minimum investment amount required - to be used to pay the contract regarding the works on the property, into a bank account opened at a bank in Portugal, of which the Applicant is the holder. It should be noted that the investor who opts for this type of investment may be exempted from payment of the Municipal Property Transfer Tax (“IMT”) in the purchase of the property, as well as being exempted from payment of the annual Municipal Property Tax (“IMI”) for a period of three (3) years after the purchase of the property.

<sup>5</sup> Realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

<sup>5</sup> Performing rehabilitation works of real estate purchased, in accordance with Decree-Law No. 307/2009, of 23rd of October - Legal Regime of Urban Rehabilitation.

### III. Criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho:

No caso de investimento que conduza à criação de, pelo menos 10 postos de trabalho, o requerente deverá demonstrar tal facto, procedendo à inscrição dos trabalhadores na segurança social, apresentando para o efeito uma certidão actualizada emitida pela segurança social.

### IV. Transferência de capitais em montante igual ou superior a 1 000 000 € (um milhão de euros):

A transferência de capitais em montante igual ou superior a 1 000 000 € (um milhão de euros), poderá ser realizada de uma das seguintes formas:

**a) Através de depósitos bancários:** O Requerente deverá dispor de declaração de instituição bancária em Portugal, atestando a titularidade, livre de ónus e encargos, de contas de depósitos com saldo igual ou superior a 1 000 000 € (um milhão de euros) resultante de uma transferência internacional, ou de quota-parte no mesmo montante quando estejam em causa contas coletivas.

**b) Aquisição de títulos de Dívida Pública do Estado Português:** A Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) pode ser obtido mediante a aquisição de Dívida Pública do Estado Português, nomeadamente, obrigações do tesouro, certificados de aforro ou do tesouro. Para o efeito, a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E. deverá atestar a titularidade, livre de ónus ou encargos, de um dos referidos instrumentos financeiros em montante igual ou superior a 1 000 000 €.

**c) Aquisição de Valores Mobiliários e Participações em Sociedades Comerciais:** A Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) pode ser obtida mediante a aquisição de valores mobiliários escriturais ou valores mobiliários titulados ao portador ou nominativos (integrados ou não em sistema centralizado) em montante igual ou superior a 1 000 000 €. Em qualquer um destes casos, o requerente deverá dispor de certificado comprovativo da sua titularidade, livre de ónus ou encargos, emitido pela entidade registadora ou depositária, pelo seu emitente ou pelo intermediário financeiro, respectivamente, quer para efeitos de concessão da autorização de residência, bem como para os efeitos da sua renovação. Nos casos de aquisição de participação social em sociedades comerciais, deverá o requerente dispor de certidão do registo comercial actualizada e do respectivo contrato de aquisição, com a menção do valor da respectiva aquisição.

### III. Creation of at least 10 jobs:

In the case of investment that leads to the creation of at least 10 jobs, the applicant must prove to have employed 10 people, and registered the employees in the social security, by presenting an updated certificate issued by the Social Security authorities;

### IV. Transfer of capital in an amount equal to or greater than 1 000 000 € (one million euros):

The transfer of capital in an amount equal to or greater than 1 000 000 € (one million euros) may be carried out in one of the following ways:

**a) By means of Bank Deposits:** The Applicant must have a bank statement in Portugal attesting to the ownership, free of liens or charges, of deposit accounts with a balance equal to or greater than 1 000 000 € (one million euros) resulting from an international transfer, or of a share in the same amount in the case of joint accounts.

**b) Acquisition of Public Debt Securities of the Portuguese State:** The Residence Permit for Investment (“ARI”) can be obtained through the acquisition of Portuguese Public Debt, namely, treasury bonds, savings certificates or treasury certificates. For this purpose, the Treasury and Public Debt Management Agency - IGCP, E.P.E. shall certify the ownership, free of liens or charges, of one of those financial instruments in an amount equal to or greater than 1 000 000 €.

**c) Acquisition of Securities and Shares in Commercial Companies:** The Residence Permit For Investment (“ARI”) may be obtained through the acquisition of book-entry securities or securities bearing the title or nominative (whether or not incorporated in a centralized system) in an amount equal to or greater than 1 000 000 €. In any of these cases, the applicant shall have a certificate of ownership, free of liens or charges, issued by the registrant or depositary, the issuer or the financial intermediary, respectively, for the purpose of concession of the residence permit for investment, as well as for the purposes of its renewal. In the case of acquisition of shares in commercial companies, the applicant must submit an updated certificate of the commercial register and the respective copy of the contract of purchase of the shares, with mention of the amount of the respective purchase of the shares.



**V. Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 000 € (Aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas):**

Poderá ser concedido uma Autorização de Residência para Investimento (“ARI”), ao investidor que adquira, pelo preço de, pelo menos 500 000 € (quinhentos mil euros), unidades de participação em fundos de investimento ou capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas que apresentem o plano de capitalização. Por sua vez, a sociedade gestora do respectivo fundo deverá atestar a viabilidade do plano de capitalização.

**VI. Transferência de capitais no montante igual ou superior a 350 000 € (Aplicado em actividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional):**

Para este efeito deverá ser efetuada uma transferência internacional no montante igual ou superior a 350 000 € (trezentos e cinquenta mil euros), para uma conta bancária de que seja titular em Portugal e obter uma declaração emitida por instituição pública ou privada de investigação científica, integrada no sistema científico e tecnológico nacional, atestando a recepção desses capitais.

**V. Transfer of capital in the amount equal to or greater than 500 000 € (five hundred thousand euros) for acquisition of shares in investment funds or venture capital aimed at the capitalization of small and medium-sized companies:**

A Residence Permit for Investment (“ARI”) may be granted to an investor who purchases for the price of at least 500 000 € (five hundred thousand euros), shares held in investment funds or venture capital aimed at the capitalization of small and medium-sized companies which present the capitalization plan. In addition, the company that manages the respective fund shall certify the feasibility of the capitalization plan.

**VI. Transfer of capital in the amount equal to or greater than 350 000 € (three hundred and fifty thousand euros) Applied in research activities carried out by public or private scientific research institutions, integrated into the national scientific and technological system):**

For this purpose, an international transfer must be made in the amount of equal to or greater than 350 000 € (three hundred and fifty thousand euros), to a bank account held by the applicant in Portugal and obtain a declaration issued by a public or private scientific research institution, integrated in the national scientific and technological system, attesting the reception of these capitals.





**VII. Transferência de capitais em montante igual ou superior a 250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros), que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional:**

Para este efeito deverá ser efectuada uma transferência internacional no montante igual ou superior a 250 000 € (duzentos e cinquenta mil euros) para uma conta bancária de que seja titular em Portugal, e obter uma declaração emitida pelo Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliações Culturais atestando a transferência efectiva daqueles capitais.

**VII. Transfer of capital in an amount equal to or greater than 250 000 € (two hundred and fifty thousand euros), which is applied in investment or support to the artistic production, recovery or maintenance of the national cultural heritage:**

For this purpose, an international transfer must be made in an amount equal to or greater than 250 000 € (two hundred and fifty thousand euros) to a bank account held by the applicant in Portugal, and obtain a declaration issued by the Office of Strategy, Planning and Cultural Assessments attesting the actual transfer of those capitals.



# III. Renovação da Autorização de Residência para Investimento

## *Renewal of the Residence Permit for Investment Activities*

A autorização de residência é válida por 1 ano, à data da sua concessão, renovável subsequentemente por períodos de 2 anos, desde que se mantenham os requisitos mínimos legalmente exigidos.

Para efeitos de renovação da autorização de residência, os requerentes deverão comprovar o cumprimento dos períodos mínimos de permanência no território nacional, nomeadamente de 7 (sete) dias seguidos ou interpolados, no 1.º ano, e 14 (catorze) dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes períodos de dois anos.

The residence permit is valid for a period of 1 (one) year, from the date of issue, and may be renewed subsequently for periods of 2 (two) years, provided that the initial conditions of granting are maintained.

For the renewal of the residence permit, applicants must prove that they have stayed in Portugal for at least 7 (seven) days in the first year and 14 (fourteen) days in each subsequent period of 2 (two) years.





## IV. Reagrupamento Familiar

### *Family Reunification*

Os titulares de Autorização de Residência para o Investimento podem requerer o Reagrupamento Familiar, aplicável ao cônjuge e ascendentes, e a filhos menores, dependentes do Requerente, incluindo os filhos maiores de 18 anos que estejam a cargo do casal ou de um dos cônjuges, que se encontrem a estudar em Portugal ou no estrangeiro.

Quando concedido o pedido de Reagrupamento Familiar, a Autorização de Residência é concedida aos membros da família, com a mesma duração que a autorização de residência do requerente titular.

Holders of a Residence Permit for Investment may apply for Family Reunification, applicable to the spouse and ascendants, and to children who are minors, dependent on the Applicant, including adult children whose age is above the age of 18 years, who are dependant of the couple or one of the spouses, and who are studying in Portugal or abroad.

When the Family Reunification application is granted, the Residence Permit is granted to the family members, for the same duration as the applicant's residence permit.





## Investidores

Se é um potencial investidor, interessado em Portugal, necessita de mais informações relacionadas com a sua elegibilidade e deseja receber o apoio do nosso Programa de Imigrantes Investidores Portugueses, envie-nos as suas informações preenchendo a área de contacto no nosso site.

Num prazo de 48 horas nós responderemos a todas as suas perguntas e dar-lhe-emos a orientação competente.

Privacidade, descrição, confidencialidade e serviços personalizados são a nossa principal preocupação.

Nós mantemos o controlo sobre o todo o processo, dando a possibilidade aos nossos clientes de se focarem nas suas actividades.

Por Lei somos obrigados a manter suas informações confidenciais e não poderemos partilha-las com terceiros.

## *Foreign Investors*

If you are a potential investor, interested in Portugal, you need more information related to your eligibility and wish to receive the support of our Portuguese Investors Immigrants Program, send us your information by filling in the contact area on our website.

Within 48 hours we will answer all your questions and give you competent guidance.

Privacy, description, confidentiality and personalized services are our main concern.

We maintain control over the entire process, giving our clients the opportunity to focus on their activities.

By law we are required to keep your information confidential and we will not be able to share it with third parties.

Tel. +351 216 045 339  
info@euromiami.pt

