

Data: 6 de março de 2023  
RE: Consulta Pública - Mais Habitação

Exmos Senhores,

Agradecemos a oportunidade de contribuir para a consulta pública, sendo que nossos comentários abordam estritamente a proposta de termino do programa ARI – Autorização de Residência para Atividade de Investimento, anunciada pelo Governo no dia 16 de fevereiro.

A Kore Partners é um escritório de advogados estritamente centrado na assessoria jurídica para as pessoas físicas, estando os serviços de advocacia focados nas famílias e nos seus negócios, organização dos seus investimentos em Portugal e no exterior, e, como tal, encontramos-nos em posição de oferecer uma perspetiva internacional sobre esta temática que esperamos se revele de utilidade.

Começamos por sublinhar que um programa de concessão de residência a investidores é uma política útil que permite a nacionais de Estados Terceiros obter uma residência de forma célere ao fazer um investimento considerável nessa jurisdição e constitui uma maneira de apoiar, entre outras medidas e políticas, o bom funcionamento da economia. Para Portugal, serve aliás de complemento útil do ponto de vista de imigração, pois traz consigo a possibilidade de atrair investidores com patrimónios elevados a residir em Portugal, à luz do regime de residente não habitual (RNH), contribuindo para consumo e a economia de forma indirecta.

Com base na nossa experiência, este tipo de programas, se efetivamente ajustados a uma política concreta de investimento sectorial, pode revelar-se aliás um instrumento extremamente benéfico de modo a estimular a economia local e a criar direta e indirectamente postos de trabalho e gerar crescimento económico.

Entendemos a intenção anunciada pelo Governo de acabar o programa ARI (Golden Visa), como estando centrada na sua política de aliviar a pressão sobre o setor imobiliário e aumentar o acesso à habitação, mas esse término deve ter um plano transitório concreto e apropriado em termos de timing, que permita aos investidores com investimento feito ou programado ao abrigo do programa ARI atual beneficiarem das regras em vigor no seu investimento.

1 de 3

Notamos que a segurança jurídica é um princípio basilar de qualquer sociedade de direito e a confiança transmitida a investidores estrangeiros deve privilegiar esses princípios. Assim sendo, no Anexo I incluímos os elementos-chave que consideramos mínimos e essenciais no desenho legal de regras transitórias, e que devem passar por manter a legislação em vigor por um período transitório adequado.

Solicitámos ainda ao Governo português que promova o redesenho do programa de autorização de residência para imigrantes empreendedores – Start-UP Visa (Artigo 89.º da Lei n.º 102/2017, de 28 de agosto) de modo a abranger no seu âmbito investidores de elevado potencial e património num formato que evite qualquer risco de contágio para aquilo que o governo menciona ser razão principal para terminar o programa do Golden Visa – os ditos desequilíbrios no setor imobiliário.

Por exemplo, o programa de residência Start-UP Visa pode ser ajustado de modo a abranger apenas investimento em setores de futuro para a economia nacional, tal como projetos de infraestruturas ou mesmo fundos de investimento da área tecnológica, que excluam investimentos em bens imobiliários (direta ou indirectamente). Um programa desenhado desta forma iria atingir os objetivos do Governo de reduzir a pressão indirecta nos preços imobiliários e ao mesmo tempo permitir oferecer a investidores um portfolio de investimento diverso e atrair financiamento para setores alvo.

Acreditamos também que uma redução das opções de investimento associada a um ligeiro aumento dos limiares financeiros de investimento pode permitir funcionar o programa de autorização de residência para imigrantes empreendedores de forma mais adequada, mantendo uma resposta satisfatória e atempada das autoridades de imigração (atualmente sobrecarregadas pelo número de requerentes). Aliás todos os dados disponíveis indicam um interesse contínuo e significativo por este tipo de programas vindo da América do Norte, Reino Unido e países da

América Latina que deveria ser captado por Portugal e assim poder contribuir para o crescimento económico de Portugal.

Em suma, propomos que Portugal lance um redesenhado “Programa de Investimento em Inovação” dentro do seu programa Start-Up Visa e que poderia adicionar as seguintes vias de investimento:

1. **Via da Inovação Sectorial** – Investidores, com uma carreira reconhecida e património líquido superior a €1.5 milhões, poderiam aceder ao programa de autorização de residência desde que investissem e mantivessem uma participação social de 50% ou mais numa sociedade incorporada em Portugal que atue numa das 10 áreas económicas de futuro e que tenha um volume de negócios anual de pelo menos €250,000 durante o período de validade da autorização de residência. Este investimento permitiria ao investidor residir e trabalhar em Portugal, devendo este, no mínimo, permanecer em Portugal por um período não inferior 30 dias em cada ano. Os 10 sectores de investimento elegíveis seriam:
  - i. **Cleantech** - tecnologia que promove a sustentabilidade e reduz o impacto da atividade humana sobre o ambiente (por exemplo energia solar, eólica e hidráulica);
  - ii. **Edtech** - tecnologia que melhora a aprendizagem e educação, incluindo plataformas de e-learning e software educativo;
  - iii. **Biotech** - tecnologia que utiliza organismos vivos para desenvolver e fabricar novos medicamentos e tratamentos para doenças;
  - iv. **Greentech** - tecnologia que reduz o impacto ambiental de processos industriais, incluindo edifícios energeticamente eficientes e sistemas de transporte sustentáveis;
  - v. **Robotic Process Automation** - tecnologia que automatiza tarefas repetitivas utilizando robôs de software, libertando os trabalhadores humanos para se concentrarem em tarefas de maior valor;
  - vi. **Legaltech** - tecnologia que utiliza automação e inteligência artificial para melhorar a eficiência e precisão dos serviços jurídicos;
  - vii. **Regtech** - tecnologia que ajuda as instituições financeiras a cumprir os requisitos regulamentares, incluindo gestão de dados e avaliação de riscos;
  - viii. **Medtech** - tecnologia médica utilizada nos cuidados de saúde para diagnosticar, monitorizar e tratar condições médicas; e
  - ix. **Agtech** - tecnologia agrícola concebida para melhorar a produção agrícola e a sustentabilidade;
  - x. **ICT** - segurança cibernética e tecnologia digital avançada, ciência de dados, e tecnologia de informação e comunicações.
2. **Via do Investimento em Inovação** – Investidores poderia investir pelo menos €750.000 em obrigações emitidas por sociedades portuguesas que canalizem os fundos para projetos de infraestruturas elegíveis pelo período de duração de validade da autorização de residência (5 anos). Obrigações seriam emitidas nos termos do regime previsto no Decreto-Lei n.º 193/2005 (Regime Especial de Tributação dos Rendimentos de Valores Mobiliários Representativos de Dívida). Este investimento permitiria ao investidor residir e trabalhar em Portugal, devendo este, no mínimo, permanecer em Portugal por um período não inferior 30 dias em cada ano. Os projetos de infraestrutura elegíveis seriam:
  - i. **Projetos de energias renováveis:** os fundos obtidos das obrigações podem ser utilizados para financiar o desenvolvimento de projetos de energias renováveis, tais como parques eólicos, parques solares e centrais hidroelétricas;
  - ii. **Sistemas de transporte público:** os fundos obtidos das obrigações podem ser utilizados para financiar o desenvolvimento de sistemas de transporte público, tais como aeroportos, sistemas de trânsito, metropolitano ligeiro, e programas de partilha de bicicletas;
  - iii. **Projetos ecológicos:** os fundos obtidos das obrigações podem ser utilizados para financiar o desenvolvimento de projetos de edifícios de escritório e industriais verdes, tais como edifícios energeticamente eficientes devidamente certificados por entidades externas;
  - iv. **Projetos de cidades inteligentes:** os fundos obtidos das obrigações podem ser utilizados para financiar o desenvolvimento de projetos de cidades inteligentes, tais como luzes de rua inteligentes, sistemas de estacionamento inteligentes, e sistemas de gestão de resíduos e água inteligentes; e

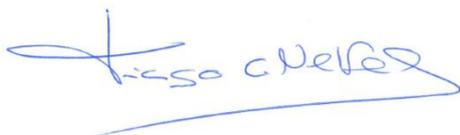
- v. **Projetos de reconversão de bens culturais:** os fundos obtidos das obrigações podem ser utilizados para financiar a reconversão de bens classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.

Sugerimos igualmente reavaliar o processo de concessão que, por exemplo, envolva o seguinte: (i) candidatura inicial via submissão eletrónica de documentos e prova da conclusão de investimento e emissão de visto temporário de 9 meses a ser emitido por consulado português mais próximo da residência do investidor; (ii) processo de aprovação pelos oficiais de imigração portugueses no prazo máximo de 9 meses após a candidatura inicial e conversão em autorização de residência válido pelo período de 5 anos (sujeito a uma renovação no terceiro ano); (iii) processo de renovação automático por meio de submissão de documentação do investidor e prova da manutenção do investimento.

Ao incorporar este tipo de critérios de investimento no programa de concessão de residência, estamos convictos que o Start-Up Visa poderá tornar-se numa ferramenta muito útil e competitiva internacionalmente e servir para financiar e promover crescimento económico de longo prazo de Portugal com foco em projetos sustentáveis e estruturais, isolando-os de investimentos em projetos estritamente imobiliários.

Agradecendo desde já a atenção de V.Exas. para este assunto, ficando a aguardar uma eventual resposta.

Respeitosamente,



Tiago Cassiano Neves  
Managing Partner da Kore Partners

## ANEXO I – ASPETOS-CHAVE PARA PEDIDOS DE AUTORIZAÇÃO DE RESIDÊNCIA PENDENTES

- A. Todos os requerentes de pedidos de concessão de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento que tenham apresentado os seus pedidos eletronicamente através da plataforma própria até 31 de dezembro de 2023, inclusive, serão considerados elegíveis para o programa e terão os seus pedidos processados de acordo com a legislação atualmente em vigor.
- B. Todos os pedidos de reagrupamento familiar que resultem de pedidos de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento submetidos antes de 31 de dezembro de 2023, continuarão a ser processados ao abrigo da lei em vigor, mesmo que venham a ser apresentados após essa data.
- C. O término do programa de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento não afeta os direitos dos requerentes que já tenham obtido as respetivas autorizações de residência e das suas famílias, e estes serão autorizados manter a autorização de residência em Portugal nas condições especificadas nas suas referidas autorizações.
- D. A renovação de autorização de residência para atividade de investimento imobiliário estritamente residencial depende de comprovação de que os imóveis: (i) se encontram arrendados para fins habitacionais por prazo não inferior ao período de termo da autorização de residência; ou (ii) se encontram a ser utilizados para habitação própria e permanente do titular, descendente ou ascendente; ou (iii) foram disponibilizados no mercado de arrendamento através de uma sociedade com licença de mediação imobiliária a um valor de renda de mercado, tendo em conta localização e características do imóvel (com independência do imóvel estar arrendados ou não).
- E. Todos os requerentes de autorização de residência para exercício de uma atividade de investimento que tenham recebido autorizações ao abrigo da lei em vigor serão autorizados a substituir os seus investimentos dentro do período de detenção de 5 anos por outros investimentos elegíveis ao abrigo da lei atualmente em vigor, desde que os mínimos de investimento legislação atualmente em vigor sejam cumpridos.