

Do gold ao smart, green e social visa



**Hugo Santos
Ferreira**

Vice-Presidente
Executivo,
APPII- Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários
www.appii.pt

O sector do investimento imobiliário nunca fará parte do problema, mas sim da solução.

São pessoas e empresários responsáveis, que querem fazer parte das estratégias de política pública do nosso País, em prol dos portugueses e de Portugal.

Não contar com os investidores imobiliários, é ignorar uma fatia importante de 15% do PIB nacional, que aliás representam, como referiu o Banco de Portugal, o sector que tem evitado que a recessão económica do nosso País seja catastrófica. Não reconhecer este aviso do BdP é ignorar a realidade.

A propósito do programa dos *Vistos Gold*, sempre teremos que referir que muito acima do montante captado pelo programa (mais de € 5 mil milhões) e do investimento de € 550 milhões que nos primeiros nove meses do ano, em plena Pandemia e depois dos vários anúncios do seu fim, ainda foi capaz captar, está o investimento indireto ou gerado por estes investidores que residem em Portugal total ou parcialmente. É um valor colossal e dele dependem muitos outros sectores de atividade como a construção, os vários prestadores de serviços, ou a gigantesca indústria dos materiais e ainda outros sectores de atividade como o turismo, ou o comércio, para já não falar do fator de dinamização que representa no crescimento das próprias cidades, sendo um dos grandes responsáveis pela reabilitação urbana.

Ora, acontece que a Pandemia veio tornar ainda mais premente a necessidade de investimento estrangeiro a um País descapitalizado. Vivemos e trabalhamos num país onde o capital não abunda e onde o investimento estrangeiro é uma necessidade. Por outro lado, instabilidade e, nomeadamente a falta de segurança nalguns países, gera renovadas oportunidades que urge aproveitar. Chamo a atenção que este programa atrai como residentes pessoas de alta craveira, que não só criam riqueza e trazem capital, mas também aportam novos conhecimentos e experiências que não podemos desaproveitar. Pensemos nos muitos investidores vindos da Ásia evoluída, Américas, África do Sul, Rússia, que sendo pessoas cultas e de grande mérito profissional, alguns em cargos de topo em empresas multinacionais reconhecidas, pretendem vir para a Europa, escolhendo Portugal como destino de residência, deixando o seu país de origem muitas vezes por motivos de insegurança? Que lhes dizemos, que não os queremos cá?

Pois bem, passados cerca de oito anos, o Programa dos *Vistos Gold* pode e deve evoluir. Contudo, se o que se pretende é incentivar o investimento no interior do País, a medida não pode ser contrariar a escolha de 97% dos investidores, que

foi a de comprar imóveis no litoral. Entendemos sim que o Programa dos *Vistos Gold* deve evoluir para um *Smart, Green e Social Visa*.

Desde logo, visando afastar o diferencial entre o que um português médio pode comprar e um investidor internacional, propomos aumentar o valor mínimo para € 650 mil em Lisboa. Com efeito, 50% dos vistos emitidos localizam-se em Lisboa, sabendo-se que a emissão de vistos na Área Metropolitana do Porto e no Porto é irrelevante (0,9%) e que na Área Metropolitana de Lisboa representou apenas 2%. Assim, qualquer processo de revisão deverá, tão só e apenas, considerar alterações em Lisboa e não qualquer outra cidade ou concelho das Áreas Metropolitanas e muito menos do litoral, onde se comprova que a emissão de vistos nada contribui para a subida dos preços, ou para a escassez de oferta.

Daquele valor, uma quantia relevante (sugerimos € 25 mil) deve ser destinada a investimento na ciência e tecnologia (*Smart Visa*), ou na área social (*Social Visa*), através de uma contribuição ou donativo para um instituto público de promoção da ciência e tecnologia, ou para um instituto público de promoção de habitação social no território onde o investimento se localize.

Mais, os imóveis adquiridos em Lisboa têm de passar a ter obrigatoriamente um Certificado Energético de elevada eficiência energética, isto é nunca inferior a "B" (*Green Visa*).

Depois e para os investidores que apenas possam continuar a investir em imóveis no valor de € 500 mil em Lisboa, então terão de os colocar obrigatoriamente no mercado de arrendamento de longa duração, com contrato superior a cinco anos (*Social Visa*).

De qualquer forma e visando tutelar todos os interesses e legítimos direitos em presença, é mandatário num Estado de Direito que se preveja um prazo transitório, concedendo tempo àqueles que acreditaram em nós e investiram avultadas quantias na aquisição de imóveis no nosso País, com vista à criação de ativos destinados ao atual Programa de *Vistos Gold*, possam readequar os seus investimentos e não vejam as suas legítimas expectativas defraudadas. Caso contrário, o dano reputacional de Portugal no estrangeiro será enorme.

Por fim, seja *Smart, Green* ou *Social Visa*, o importante é que a nova denominação evidencie a nova etapa do programa de captação de investimento estrangeiro, que é responsável, moderno e ao mesmo tempo preocupado com as pessoas, com o ambiente e acima de tudo com o País, que escolheram também para ser seu.