

INVESTIMENTO

Capital de risco e turismo no radar dos vistos gold

Novas regras para atribuição não fizeram mossa na atratividade de Portugal. Estrangeiros procuram agora investir noutros produtos imobiliários com garantias de rentabilidade.

—SÓNIA SANTOS PEREIRA
sonia.s.pereira@dinheirovivo.pt

A Vogue Homes, promotora imobiliária especializada no segmento *premium*, acaba de estender o negócio à área de investimento e lançar o Portugal Opportunity Fund (POF), fundo de capital de risco dirigido especialmente a investidores estrangeiros que querem ter acesso ao programa dos vistos *gold*. O montante afeto ao fundo é de 35 milhões de euros, suportado por um conjunto de ativos imobiliários que a empresa tem em *pipeline* e novas aquisições em negociação. No momento, o POF já contabiliza cinco milhões, subscritos por cidadãos internacionais que pretendem obter Autorização de Residência para Atividade de Investimento (vulgarmente chamada *golden visa*). Esta é uma das opções em vigor no atual programa e procura parece não faltar.

Joaquim Lico, CEO da Vogue Homes, garante que se vê uma "grande subida de aplicações financeiras para acesso a *golden visa* através dos fundos de capital de risco", opção que ganhou fôlego no início do ano, com a entrada das novas regras do regime, que impedem a obtenção de autorizações de residência por compra de imóveis em Lisboa, Porto e em grande parte do litoral. Na sua opinião, esta é "a forma mais vantajosa para estrangeiros que queiram aceder ao programa", uma vez que garante o objetivo sem necessidade de comprar um imóvel e com rentabilidade associada. É que muitas vezes o investidor não tem qualquer interesse em adquirir uma casa, é apenas um meio para um fim, diz.

Marta Salgado, consultora da Athena Advisers, lembra que "a aquisição através da participação em fundos de investimento que permite ainda comprar casa em zonas de contenção como Lisboa e Porto, registou um grande foco" até ao ano passado, quando o valor mínimo era de 350 mil euros. Com as alterações ao programa, a fasquia foi elevada para 500 mil.

Mas não é só este instrumento que abre oportunidades à compra de ativos nas duas principais cida-

des com vistos *gold*, depois de o programa ter excluído a aquisição de imóveis nos centros urbanos. "Nas zonas de contenção, os investidores passaram a procurar imóveis no setor comercial, como lojas ou escritórios, e os promotores estão a transformar projetos residenciais em *aparthotéis* ou apartamentos turísticos, já que estes produtos continuam a ser elegíveis." Na sua opinião, "quem procura obter um visto *gold* pela via do investimento imobiliário não quer uma casa para ficar fechada, procura produtos com retorno e isso pode ser encontrado noutras classes de ativos, além da habitação".

Exemplo disso é a procura que o setor comercial tem registado nestes primeiros meses, com foco em lojas e escritórios com *tickets* de investimento entre 500 e 750 mil euros, com os investidores a prefe-

rir espaços "com ocupantes de referência, que propiciem bom retorno financeiro em contratos de arrendamento de longa duração (5-20 anos)", diz Marta Salgado.

Joaquim Lico admite que se assista agora a um decréscimo na compra de habitação, já que a opção natural dos vistos *gold* são ativos em localizações líquidas, para que, em caso de necessidade, o proprietário possa vender sem perda ou até com ganho suplementar, o que ainda não acontece no interior. Contudo, "isso não implica diretamente menos investimento" neste programa: este está a ser canalizado para outras opções, sublinha. Já começam a surgir localizações no interior do país que estão a despertar interesse de estrangeiros, mas o foco está mais centrado em zonas litorais de baixa densidade populacional como Melides e Costa Vicentina, Comporta, Aljezur, Carraqueira, Sagres e Açores.

Certo é que tanto Joaquim Lico como Marta Salgado estão convictos de que as alterações às regras dos vistos *gold* não tiraram atratividade ao programa. Lico diz mesmo que "Portugal e Espanha são neste momento os países que apresentam os programas mais atrativos em toda a Europa".

Os dois especialistas do setor

imobiliário falam a uma só voz quando confrontados com a possibilidade de a União Europeia acabar com este programa até 2023, matéria discutida no Parlamento Europeu e à qual a Comissão se mostrou recetiva. Será "o encerrar de uma porta ao incentivo do investimento estrangeiro e isso terá consequências transversais na frágil economia nacional", diz o CEO da Vogue Homes. A abolição do programa terá "um impacto muito significativo no mercado imobiliário português", pois "foi responsável por grande parte da captação de investimento estrangeiro" nos últimos anos, confirma Marta.

Anselmo Sarsfield Costa Freitas, sócio da firma de advogados Gouveia Pereira, Costa Freitas & Associados, sublinha que "a evasão fiscal e o branqueamento de capitais têm sido injusta e demagogicamente associados aos vistos *gold*, o que não faz nenhum sentido". "Os vistos *gold* são apenas mais um processo de obtenção de autorização de residência no país, e como todos os outros decorre sob escrutínio e supervisão das autoridades. Não existe motivo para considerar que a concessão de um visto *gold* serve para evasão fiscal ou branqueamento mais do que qualquer outra transação comercial", vinca.

Do arranque, em 2012, até fevereiro, foram atribuídos 10 442 vistos, num investimento de 6189 milhões.



A Comporta tem sido uma das zonas que mais interesse tem despertado para o investimento "dourado".

FOTO: ANNETTE MONHEIM/GLOBAL IMAGENS