

Seminário sobre mercado imobiliário português

No encontro, especialistas abordaram as particularidades e as oportunidades do setor



Fotos: Leandro Viola

Organizado pela Câmara Portuguesa em parceria com Porta da Frente/Christie's, AXPE/Christie's, Banco Caixa Geral e TFRA Advogados, o seminário “Investimento imobiliário em Portugal – Enquadramentos e oportunidades” reuniu profissionais da área para falar sobre o mercado imobiliário português. O evento aconteceu no dia 15 de setembro, no Hotel Tivoli.

“Portugal como destino de investimento”, “O regime legal do Visto Gold e o regime fiscal do residente não habitual em Portugal”, “Residência fiscal no Brasil – saída definitiva do país”, “Crédito imobiliário em Portugal” e “Oportunidades e possibilidades de rentabilização do investimento imobiliário” foram os temas das palestras apresentadas, trechos das quais você lê a seguir.



PAULO LOURENÇO

Cônsul-geral de Portugal em São Paulo

Miami da Europa

“Neste ano, o número de eventos de promoção imobiliária de oportunidades de investimentos em Portugal, apenas em São Paulo, já ultrapassou uma dezena. O país definitivamente se colocou no radar dos brasileiros que contemplan a possibilidade de comprar casa no exterior, de mudar sua residência fiscal ou de fazer alguma modalidade de investimento.

Isso tem a ver com uma redescoberta de Portugal por parte dos brasileiros, que começaram a entender que existe vida para além do investimento em Miami e que, num certo sentido, Portugal é uma Miami da Europa com vantagens adicionais.”

Momento auspicioso

“Em 2014, os maiores investidores estrangeiros em Portugal foram China, Brasil e Angola, investimentos dos quais 42% foram brasileiros – o Brasil foi o maior investidor estrangeiro em Portugal. E, no final de 2015, quando fizermos as contas, verificaremos que foi um ano de crescimento do investimento brasileiro em Portugal.



Não acredito que o fato dos investimentos imobiliários estarem se repetindo seja fruto de um pessimismo precipitado pelas circunstâncias atuais do Brasil. Na realidade, o movimento de interesse dos brasileiros em investir em Portugal já tem alguns anos e é o resultado do aumento do poder de compra das classes médias brasileiras.

Por outro lado, nos últimos cinco anos, o número de brasileiros com passaporte português teve um crescimento explosivo: apenas o Consulado Geral de Portugal em São Paulo deu 40 mil novos portugueses ao mundo. Portanto, é um momento novo e auspicioso que estamos vivendo.”



Domingos Pereira Coutinho, Luiz Augusto Teixeira, Roberto Estrada, Rafael Ascenso e Eduardo Cazarin.

CARLOS MOURA

Diretor da Aicep

Vantagens competitivas

“Portugal tem uma localização bastante vantajosa para quem quer fazer negócios no mundo, pois está no espaço europeu, com certa proximidade dos EUA, da América do Sul e da África. Com essa triangulação Brasil, Europa e África, cada vez mais temos empresas dos três países com interesses nos três mercados.

Por outro lado, contamos com a alta tecnologia que o país oferece, como o *e-government*, e melhoramos muito em tudo que tem a ver com o serviço público. Para se ter uma ideia, abre-se hoje uma empresa em Portugal em 24 horas, sem capital de investimento. Em termos de infraestruturas, chamam atenção não só as estradas mas também os portos, que foram desenvolvidos de uma maneira muito forte.”

Mercado estendido

“Quando falamos em Portugal, fazemos uma extensão ao mercado de 250 milhões de consumidores que estão na linha da comunidade de países de língua portuguesa, ao que se acrescentam mais 500 milhões do espaço comunitário. Uma empresa brasileira que investe em Portugal passa automaticamente a ser uma empresa portuguesa com acesso ao espaço comunitário. Quando falamos acesso ao mercado europeu não nos referimos só ao mercado de venda, mas ao financiamento europeu também.”

Mão de obra qualificada

“Vale ainda destacar o que chamamos de melhor talento. Como efeitos da crise tivemos a disponibilidade de mão de obra mais barata e altamente qualificada. Hoje Portugal é um



país tecnológico, em que 43% dos estudantes estão voltados às áreas de matemática, ciência e tecnologia. As competências em termos de língua estrangeira é algo também que nos destaca, todos os estudantes portugueses são obrigados a dominar duas línguas estrangeiras.”

Segurança, qualidade de vida e incentivos

“Há outras vantagens em Portugal, como taxas muito mais baixas de impostos. E o país vem trabalhando para diminuir cada vez mais os encargos para as empresas. Além disso, a alta qualidade de vida, não só do ponto de vista empresarial, mas também do ponto de vista de quem vive por lá. E qualidade de vida tem a ver com segurança plena, pois o país está entre os dez países mais seguros do mundo, em todos os níveis.

Em termos de apoio aos investimentos, existe, por exemplo, o Investimento Produtivo, de incentivos financeiros e benefícios fiscais, em que nenhum projeto é igual a outro e os incentivos são analisados caso a caso. E ainda temos uma novidade: os investimentos em pequenas e médias empresas, que podem atingir a cifra de 1 milhão de euros.”



LUIS TEIXEIRA DE FREITAS

Sócio da TRFA Advogados

Visto Gold e Residente Não Habitual

“Sou advogado brasileiro, radicado em Portugal há 26 anos. Vou tratar de temas um pouco técnicos: o Visto Gold, criado em 2012, e a Residência Não Habitual, regime criado em 2009. São dois programas distintos, completamente independentes, que têm tido grande aceitação, não só no Brasil como em diversos países. Programas que Portugal desenvolveu para reanimar a economia, atrair pessoas de alto poder aquisitivo e altamente qualificadas.

A primeira distinção entre eles é que o Visto Gold é estritamente civil, programa essencialmente de imigração para incentivar o investimento direto em Portugal, com o qual o requerente consegue autorização para residir em Portugal. Não se pode confundir com o Regime de Residência Não Habitual, que são incentivos fiscais também para viver em Portugal, mas com requisitos completamente distintos. Por isso, os dois programas podem ser utilizados em conjunto.”

Visto Gold

“O Visto Gold se aplica apenas aos cidadãos que não sejam europeus e que queiram ter um visto de residência em Portugal. Implica a realização de investimento em Portugal que deve ser mantido por um período mínimo de cinco anos, contado desde a data da concessão do visto, se quiser manter o visto por esse período. São vários os tipos de investimento. Deve ser pedido a título pessoal, ou seja, transferência efetiva em nome da pessoa física que está fazendo o requerimento para o visto.

São algumas as situações em que se pode pedir esse visto com base no investimento: transferência de capitais no montante superior a 1 milhão de euros, ou seja, investimento financeiro em Portugal; aquisição de bens imóveis de valor superior a 500 mil euros; criação de um número mínimo de dez postos de trabalho; aquisição de bens imóveis cuja construção tenha sido realizada há mais de 30 anos ou localizada numa área de reabilitação urbana; transferência de capitais no montante igual ou superior a 350 mil euros para aplicação em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas; transferência de capitais no montante igual ou superior a 250 mil euros para aplicação em investimento ou apoio a produções artísticas ou recuperação ou manutenção



do patrimônio nacional; e transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 mil euros para aquisição de unidades de participação em fundos de investimento de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas.”

Investimento imobiliário

“Algumas características com relação ao investimento imobiliário: os imóveis podem ser adquiridos em copropriedade, ou seja, desde que a pessoa faça o investimento de 500 mil euros ou de 350 mil euros para os tais imóveis com mais de 30 anos – pode ser um imóvel de valor superior a esses montantes e então duas ou mais pessoas se juntam, contanto que cada uma invista os mínimos estabelecidos na lei; basta um contrato de promessa de compra e venda, o que significa que pode ser um imóvel em construção; podem ser financiados no mercado financeiro português, ou seja, o valor do mínimo tem que ser líquido, de desembolso efetivo do requerente, mas o valor que supere esse montante pode ser financiado; não há nenhuma obrigação de utilização dos imóveis, eles podem ser explorados comercialmente, isto é, podem ser arrendados.”



Luiz Augusto Teixeira, Domingos Pereira Coutinho, Carlos Moura, Roberto Estrada, Rafael Ascenso, Carla Silva Pinto e Eduardo Cazarin.

ROBERTO DUQUE ESTRADA

Sócio da Xavier, Duque-Estrada Emery,
Denardi Advogados

Do ponto de vista brasileiro

“O meu objetivo é fazer uma exposição sobre como esses regimes portugueses se coordenam com o Brasil. Estamos falando de regimes que têm duas vertentes: o Visto Gold é um regime que permite uma aquisição de residência civil em Portugal, não tem nada a ver com regime fiscal. Mas essa pessoa continuará residindo no Brasil, e por ter aqui o seu centro de interesses fiscais e por passar mais tempo da sua vida no Brasil, vai ser residente fiscal no Brasil e pagar seus impostos sobre a renda mundial no Brasil.

A questão ganha um ponto mais interessante na situação em que o brasileiro resolve deixar de ser residente fiscal no Brasil. Não é só a simples compra de um imóvel, mas está ligada a uma voluntariedade da perda da residência fiscal no Brasil. O objetivo dessa apresentação é a situação de uma pessoa física que tem patrimônio no Brasil – de investimento, aplicações financeiras, imóveis, enfim – e pretende transferir seu domicílio para Portugal, mas vai manter o patrimônio no Brasil ou em outros países.

Para este caso, o regime mais interessante é o da Residência Não Habitual, porque ele permite que você seja tributado a uma alíquota de 20%, que é relativamente baixa, pelos seus rendimentos em Portugal. E o brasileiro que vai para lá e que tem rendimentos que não vão ser gerados em Portugal não pagará nada adicionalmente em Portugal, desde que esses rendimentos provenham de um país que não seja um paraíso fiscal para Portugal.”



Perda de residência fiscal

“Como eu posso perder a residência fiscal no Brasil? De duas formas. A primeira é voluntária, a partir do momento que eu declare que tenho a intenção de deixar o Brasil. E tenho que fazer isso em dois momentos: primeiro por uma comunicação de saída definitiva, a partir do dia em que saio do Brasil até fevereiro do ano seguinte, porque a partir de março começa-se a fazer a declaração do imposto de renda. Depois, preciso fazer a declaração de saída definitiva; no prazo da minha declaração do imposto de renda, faço uma declaração do imposto de renda normal, e o final do meu ano de residência fiscal no Brasil é a data que informei naquela comunicação de saída definitiva.

E existe também a perda automática de residência fiscal, que acontece se eu for embora e não tomar nenhuma dessas providências, mas serei obrigado a regularizar essa situação.

Mas não adianta fazer a declaração de saída definitiva, ter a residência não habitual em Portugal e ficar no Brasil por mais de 183 dias no ano. Este é um requisito da lei.”



Domingos Pereira Coutinho, Paulo Lourenço e Oswaldo Cerqueira.



RAFAEL ASCENSO

Diretor-geral da Porta da Frente

Interesse estrangeiro

“A Porta da Frente é uma empresa imobiliária que existe há 20 anos em Portugal e opera fundamentalmente nas zonas de Lisboa e Cascais. E fazemos também arrendamento e gestão dos imóveis, desde que começamos esse processo de internacionalização, há quinze anos, em vários países.

Há três anos e meio, na primeira vez que cheguei ao Brasil para captar clientes, ninguém queria ouvir falar de Portugal. Acho que poucos brasileiros conheciam Portugal como conhecem hoje, e estavam todos muito mais vocacionados para investir nos EUA. Hoje tudo mudou, durante esse período tivemos um progresso muito forte na nossa economia, em termos imobiliários também tivemos um crescimento forte ao nível de preços, procura, ofertas. E isso se deve muito também à vontade dos estrangeiros de descobrirem Portugal, não só brasileiros como franceses, suecos, chineses.”

Mercado estável

“Tradicionalmente nunca tivemos bolhas imobiliárias em Portugal, nosso mercado sempre foi muito maduro, não há grande especulação imobiliária, normalmente a oferta corresponde ou tenta acompanhar a procura, não se produz em demasia, não aconteceu na nossa crise imobiliária o que aconteceu na Espanha, na Itália ou na Grécia, onde houve descidas de 50%. Tivemos uma descida em um momento da crise, mas os preços já foram normalizados. Portanto não temos uma tradição de altos e baixos nos preços. Normalmente crescemos pouco acima da inflação.



Lisboa oferece um preço por metro quadrado, no segmento de alto padrão, muito inferior à maior parte das principais cidades europeias. Portanto, Lisboa ainda tem uma atratividade muito grande pelo fator preço. E os nossos impostos são mais baixos.”

Brasileiros

“Recentemente Lisboa foi eleita, pelo terceiro ano consecutivo, como a melhor capital europeia para turismo de curta duração. Portanto temos alguma coisa especial, e acho que é o fato de que a maior parte dos estrangeiros que lá passeiam ou vivem não se sentem estrangeiros. Este tem sido um dos principais comentários que temos recebidos dos nossos clientes.

Em 2014, os brasileiros representavam 27% dos compradores do nosso mercado, na nossa empresa. Neste primeiro semestre de 2015, já representam 38%. E estamos estruturados para receber os brasileiros, para mostrar não só os imóveis, mas tudo aquilo que envolve a cidade: escolas, restaurantes, hotéis. Temos uma equipe totalmente preparada para mostrar também o estilo de vida e tudo aquilo que rodeia a sua decisão de investimento em Portugal.”



Domingos Pereira Coutinho, Carlos Moura, Luiz Augusto Teixeira, Roberto Estrada, Rafael Ascenso, Carla Silva Pinto e Eduardo Cazarin.



EDUARDO CAZARIN

Fundador e diretor-geral da Axpe Imóveis Especiais

Parceria e serviço diferenciado

“A Axpe é uma imobiliária de São Paulo focada em imóveis especiais. Nós temos 12 anos de atuação e três anos como afiliada à Christie’s International Real Estate, da qual a Porta da Frente é representante em Lisboa e nós somos de São Paulo. Desde então, oferecemos propriedades fora do Brasil para qualquer brasileiro que queira comprar em qualquer cidade do mundo.

Trabalhamos em parceria com a Porta da Frente, e a nossa prestação de serviço não tem qualquer custo adicional aos clientes, mas tem um valor muito grande. Funciona assim: o cliente vem à Axpe e passa o *briefing* do que ele quer; com esse *briefing*, acionamos os corretores da Porta da Frente em Lisboa, que começam a enviar opções. O benefício disso é que o cliente faz aqui em São Paulo uma lição de casa prévia antes de ir a Portugal, de maneira que, quando ele chega lá, já está muito



focado e com uma pré-seleção do que deseja.

Quando compramos um imóvel aqui, dispomos de todo tempo do mundo, saímos com o corretor hoje, daqui a um mês, dois meses... Mas quando você compra imóvel em outra cidade, tem que visitar os imóveis em dois, três dias e já tomar uma decisão. Por isso que o serviço que prestamos acaba sendo muito importante.”



A UNIDAS ESTÁ NA
LISTA DAS MELHORES
EMPRESAS PARA
TRABALHAR NO BRASIL.

Quando uma empresa valoriza seus colaboradores, o resultado não poderia ser outro. A Unidas acaba de conquistar o prêmio **Great Place to Work**. Afinal, para oferecer os melhores serviços e muita facilidade, um bom ambiente de trabalho é essencial.

LODIUGCA

É COMO
TEM
QUE SER

unidas