

Em busca do Golden Visa, brasileiros miram imóveis antigos em Portugal

 neofeed.com.br/blog/home/em-busca-do-golden-visa-brasileiros-miram-imoveis-antigos-em-portugal/

May 14, 2022



Angela Klinker



Exemplo de casa com mais de 30 anos elegível para obtenção de visto, em Ponta Delgada, nos Açores

Os brasileiros em busca do visto de residência definitiva em Portugal estão interessados em imóveis antigos. Mas não há nada de nostalgia nisso, não. Depois que o governo português reformulou as regras, válidas desde primeiro de janeiro deste ano, não é mais possível investir em moradias em grandes centros urbanos como Lisboa, Porto e parte do Algarve (os destinos favoritos) como forma de obter o Golden Visa (GV).

Uma saída tem sido optar pela modalidade de “reabilitação” de imóveis com mais de 30 anos. No caso residencial necessariamente fora dos grandes centros, mas no segmento comercial é possível investir nas áreas urbanas de maior valorização para conquistar o visto.

“O investimento inicial nesta modalidade é de 350 mil euros e esse valor pode embutir o gasto com as obras de restauro”, explica Ana Elisa Bezerra, vice-presidente da consultoria LCR Capital Partners, especializada em serviços para obtenção de vistos de investidor, em especial, nos EUA e Portugal.

Como nem sempre é possível encontrar a casa dos sonhos com mais de 30 anos nas áreas elegíveis, para garantir o visto a tendência tem sido priorizar imóveis comerciais e, em especial, hotéis.

“Os hotéis que precisam ser recuperados entraram no radar dos investidores brasileiros porque, em geral, ficam nas áreas de maior valorização, como Lisboa, Porto e Algarve”, diz Ana.

Além disso, com a recuperação do turismo, o investimento em hotéis deve registrar um crescimento expressivo, segundo o relatório Tendências do Mercado Imobiliário da CBRE, uma das maiores empresas de investimento e serviços imobiliários comerciais do mundo, com receita de US\$ 23,8 bilhões em 2020.

Para a LCR, as mudanças no Programa Golden Visa Português acabariam, dessa forma, por “direcionar os investimentos para hotéis, apart-hotéis e apartamentos turísticos, seja por meio de compra de ativos ou de unidades de participação em fundos.”

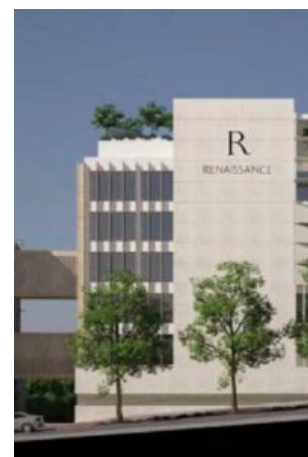
Recentemente, o **NeoFeed** antecipou, com exclusividade, o investimento do banco BTG no restauro do hotel Eden, na praia de Estoril, em Cascais. O projeto é um mix entre unidades de hotelaria e apartamentos residenciais elegíveis para o Golden Visa.

No portfólio com o qual a LCR opera em Portugal, as cotas dos hotéis Renaissance e Ibis, no Porto, por exemplo, se esgotaram rapidamente.

“Uma opção agora seria o Marriot, no Algarve. A questão é que são negócios de poucos participantes e acabam rápido. E Portugal tem despertado a atenção de investidores do mundo todo”, diz Ana.

Em fevereiro e março, por exemplo, a consultoria indentificou, pela primeira vez a liderança dos Estados Unidos na obtenção de vistos, desbancando a China. “Pelo nosso levantamento, até a Índia entrou entre os top 5 neste primeiro trimestre.”

Na avaliação da consultoria, este pode ser um dos melhores anos para o programa Golden Visa português. Somente em janeiro, o país recebeu cerca de €48 milhões de investimentos pelo programa, representando um aumento de 45% comparado a janeiro de 2021.



O hotel Renaissance que está sendo reformado



O Park Hotel em Lisboa é um exemplo de imóvel comercial em centro urbano em reabilitação

Desde a criação do sistema em 2012 até fevereiro de 2022, 10.442 vistos foram emitidos e 17.426 dependentes se beneficiaram do Golden. Deste total, 1065 foram para brasileiros. O Brasil permanece entre os cinco principais países na obtenção de Golden Visa.

Nesses dez anos, o programa possibilitou o ingresso de 5.6 bilhões de euros em aquisição de imóveis e 611 milhões de euros em transferência de capitais, totalizando em 6.1 bilhões de euros na economia de Portugal.

Em busca da casa ideal

O interesse por outras modalidades para obtenção de vistos não significa que a procura por propriedades residenciais em Portugal tenha diminuído. O problema é que a oferta estaria “inferior à procura no segmento de produtos destinados à classe média e média alta”, avalia Andrea Goldman, proprietária da agência que leva seu nome e parceira da LCR.

De uma forma geral, os brasileiros têm maior interesse em propriedades dentro de centros urbanos “com mais movimentação e vida social”, buscando imóveis localizados em Lisboa, Cascais, Sintra e Porto.

Mas eles também querem “mais conforto e equilíbrio entre o lado profissional e o lazer”. Assim, buscam por casas com espaço para o homeoffice e área externa com piscina, quintal e vagas para carros, um tipo de propriedade rara no mercado. Ou apartamentos com grandes varandas, também difíceis de encontrar.

A despeito das alterações na legislação do programa Golden Visa português, tornando aquisição de imóveis residenciais elegível apenas fora de centros urbanos, o mercado imobiliário continua aquecido nestas áreas. A procura é alta por imóveis no centro de Lisboa, o Parque das Nações (zona da Expo), Oeiras, Estoril, Cascais e Sintra. Já no Porto, a Foz do Douro, toda a zona ribeirinha e a zona histórica são as principais escolhas.

A nova legislação foi proposta pelo governo como forma de incentivar o investimento no interior de Portugal, Ilha dos Açores e Ilha da Madeira. E neste sentido, segundo levantamento de Andrea, de uma forma geral, os clientes aposentados e em busca de tranquilidade têm se interessado por propriedades no Alentejo, em áreas como Costa Vicentina, Melides, Comporta, Vila Viçosa, Borba, Alqueva e Alcácer do Sal.

No Algarve, cresce o apetite dos investidores por Monchique, por ter uma bela estância de águas termais. No Norte, o destaque é para toda a zona vinhateira das margens do Douro.