



SERVIÇOS JURÍDICOS

# Imobiliário “respira” após dois anos de investimento zero

Sofia A. Henriques

**Depois do sector habitacional, no segmento de topo, por causa dos “vistos gold”, os grandes investidores internacionais estão agora a apostar nos edifícios de escritório e até no turismo.**

**JOÃO MALTEZ**  
jmaltez@negocios.pt



No início deste mês foi tornada pública a venda do edifício sede da EDP em Lisboa, considerada como a transacção mais importante da última década no sector imobiliário.

Com o contador do investimento a ficar próximo do zero durante quase dois anos, o sector imobiliário em Portugal começou no primeiro semestre deste ano a dar sinais de vida. Advogados especialistas nesta área confirmam ao Negócios que, pelo menos aqui, os serviços jurídicos estão a mexer.

“Depois de quase dois anos de investimento zero, no segundo semestre de 2013 e sobretudo no primeiro semestre de 2014, sentiuse uma retoma evidente do investimento imobiliário em Portugal, garante Duarte de Athayde, sócio da Abreu Advogados e especialista em Direito Imobiliário. O mesmo jurista adianta que, no caso da sociedade que integra, a prestação de serviços jurídicos nesta área de prática registou “um aumento muito relevante”.

Primeiro através do mercado habitacional, em particular no segmento alto, depois no sector do

**A venda da sede da EDP foi efectuada a empresas detidas pela norte-americana Global Asset Capital e o valor envolvido terá chegado a 52 milhões de euros.**

retalho, onde segundo Duarte de Athayde “é evidente a retoma da actividade na aquisição e construção de centros comerciais portugueses por investidores estrangeiros de referência”.

Filipa Arantes Pedroso, sócia da Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva (MLGTS), sublinha, por seu turno, que o aumento da actividade na área imobiliária se registou também, nomeadamente, ao nível do investimento estrangeiro em edifícios de escritórios.

Um exemplo desta realidade é, aliás a venda, pela EDP Imobiliária e Participações, dos edifícios na Praça Marquês de Pombal, em Lisboa, onde está actualmente

instalada a sede da EDP. Esta transacção, segundo apurou o Negócios, contou com a participação da MLGTS e de uma equipa liderada por Filipa Arantes Pedroso.

A venda foi efectuada a empresas detidas pela Global Asset Capital, uma empresa de investimento global com escritórios nos Estados Unidos e Europa, foi considerada a maior operação no sector imobiliário em Portugal nos últimos dez anos. O valor envolvido terá chegado aos 52 milhões de euros.

**Investimento estende-se**  
A também especialista em Direito do Imobiliário, Maria José

Santana, sócia da SRS Advogados, adianta ainda que além do comércio e serviços, as aquisições imobiliárias via fundos, promotores e investidores internacionais tornaram-se, no primeiro semestre deste ano, “mais abrangentes”. Ou seja, chegaram ao turismo e às áreas industriais, como centros logísticos e parques industriais.

“Há de facto um crescente interesse pelo sector imobiliário e acredito que o segundo semestre de 2014 só irá confirmar a tendência”, considera Maria José Santana.

Na prática, tal como evidencia Miguel Marques dos Santos, sócio da Garrigues, hoje, o aumento da



No primeiro semestre de 2014 registou-se um consistente interesse neste sector.

MARIA JOSÉ SANTANA Sócia da SRS, especialista em Direito Imobiliário.

## “Portugal está outra vez no mapa dos investidores estrangeiros”

### Entregues mais de 1.100 “vistos gold”

Portugal terá concedido desde o início de 2013 e até finais de Junho mais de 1100 vistos de residência a cidadãos estrangeiros para actividade de investimento, os chamados “visto gold”. A grande maioria destas autorizações estiveram directamente ligadas a investimentos no sector imobiliário. Em 2013, de acordo com dados divulgados pelo Governo foram atribuídos mais de 470 vistos, a que corresponderam montantes de investimento em imobiliário superiores a 272 milhões de euros. Recentemente, de acordo com informação avançada pelo Diário de Notícias, citando o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, ficou a saber-se que só nos primeiros seis meses do ano o “golden visa” foi entregue a 670 cidadãos estrangeiros que pagaram 417 milhões de euros, sobretudo através da aquisição de casas em Portugal. Estão em maior número os investidores provenientes da China, Rússia, Brasil, Angola e África do Sul.

procura no sector imobiliário em Portugal “verifica-se relativamente a todos os tipos de investimento”. De acordo com a sua experiência ao nível dos serviços jurídicos prestados, “há uma melhoria muito considerável no imobiliário comercial, tanto no que se refere aos escritórios, como aos centros comerciais como às lojas de rua”.

Como explicar este aumento da procura? O advogado responde: é um fenómeno que “resulta essencialmente da evolução muito positiva da imagem externa do país, que faz com que os investidores voltem a colocar Portugal na rota dos seus investimentos”. ■

Portugal está de regresso ao mapa de investidores estrangeiros, quando está em causa o sector do imobiliário. Quem o diz são os actores que a viabilidade jurídica dos investimentos nesta área.

“Portugal está outra vez no mapa de investidores estrangeiros que procuram compor os seus portefólios com edifícios arrendados a empresas de referência”, sublinha Duarte de Athayde, sócio da Abreu Advogados. Segundo este especialista em Direito Imobiliário, é de referir “uma intensificação do interesse de investidores brasileiros que, vindos de um período de grande crescimento económico, procuram alguma segurança para o seu património em face de um recente contexto de menor estabilidade socio-política no seu País”.

Na opinião da advogada

Maria José Santana, sócia da SRS, esta procura “é também incentivada pela percepção de que Portugal só pode crescer em termos económicos, é um destino turístico apelativo, quer pela beleza natural e boas infra-estruturas e acessibilidades, quer pelo clima, segurança e baixo custo de vida baixo”. Mas também, e sobretudo, assinala a jurista, devido a uma “forte política de incentivo à regeneração e reabilitação urbanas, apoiada em termos comunitários, o que de alguma forma explica a requalificação de grandes zonas abandonadas, a reabilitação de edifícios em zonas históricas e degradadas para restauração e pequenos hotéis e um reviver das principais cidades, Lisboa e Porto, onde crescem tapume e obras por todo o lado”.

A estes aspectos, Miguel Marques dos Santos, sócio da área de Imobiliário da

Garrigues, junta “a evolução muito positiva da imagem externa do país”, que faz com que os investidores voltem a colocar Portugal na rota dos seus investimentos.

“Os investidores institucionais em imobiliário comercial têm uma visão do investimento muito semelhante à visão dos investidores em dívida soberana, na medida em que a confiança no país é um factor decisivo para estes dois tipos de investimento, e a verdade é que esse paralelismo tem sido evidenciado na prática”, insiste Miguel Marques dos Santos.

Talvez mais surpreendente do que o aumento do investimento no imobiliário comercial é a melhoria muito expressiva do investimento, especialmente investimento estrangeiro, em imobiliário residencial, sublinha o mesmo advogado.

### A melhoria expressiva do investimento, especialmente investimento estrangeiro, em imobiliário residencial é evidenciada.

“Esta melhoria resulta claramente do regime do ‘Golden Visa’, que foi sem dúvida um sucesso e elevou este tipo de investimento para níveis nunca antes vistos”, conclui este especialista e sócio da Garrigues. ■

JOÃO MALTEZ



Depois de quase dois anos de investimento zero [...] sentiu-se uma retoma evidente do investimento imobiliário.



**DUARTE DE ATHAYDE**  
Sócio da Abreu Advogados



Há de facto um crescido interesse pelo sector imobiliário e acredita-se que o segundo semestre de 2014 só irá confirmar a tendência.



**MARIA JOSÉ SANTANA**  
Sócia da SRS Advogados



Verifica-se um aumento da actividade, nomeadamente no investimento estrangeiro em edifícios de escritórios.



**FILIPA ARANTES PEDROSO**  
Sócia da Moraes Leitão



A tendência de melhoria foi bastante acentuada no primeiro semestre deste ano face ao que se verificou no final de 2013.



**MIGUEL M. DOS SANTOS**  
Sócio da Garrigues