



DIREITO IMOBILIÁRIO

Serviços jurídicos no imobiliário dão sinais “ténues” de retoma

Fundos imobiliários internacionais estão de novo a apostar em Portugal. Trabalho para os advogados neste sector está a voltar de forma “lenta, mas estável”, asseguram especialistas

JOÃO MALTEZ

jmaltez@negocios.pt

É vista como a maior transacção no sector imobiliário desde 2009. E onde há grandes operações como a venda do Edifício Báltico, no Parque das Nações, ao grupo alemão Deka Immobilien, também há advogados. Os serviços jurídicos no campo do Direito Imobiliário estarão de volta aos tempos que antecederam a actual situação de crise económica e financeira? Os sinais de retoma neste sector existem, só que, na opinião dos juristas inquiridos pelo **Negócios**, ainda são “ténues”.

“Nos últimos anos, a actividade imobiliária de investimento tem estado totalmente parada, com poucas ou mesmo nenhuma operação dignas de nota, sobretudo por parte dos tradicionais investidores institucionais estrangeiros”, observa Duarte Garin, sócio da Uriá-Proença de Carvalho. Esta é, aliás, uma ideia partilhada pelo também advogado Miguel Marques dos Santos, da Garrigues, quando lembra que no ano seguinte ao resgate “o investimento imobiliário praticamente desapareceu”.

Garin admite que foi possível assistir “a algumas – poucas – transacções, sobretudo associadas a fundos de investimento nacionais e alguns ‘family offices’ e nenhuma de dimensão relevante”, enquanto Marques dos Santos sustenta que “desde o Verão de 2012 tem havido uma lenta, mas estável recuperação” neste sector.

Há de facto alguns sinais neste sentido, concorda Pedro Sáragga Leal. Este sócio da PLMJ entende, contudo, que os mesmos ainda “são

A primeira operação rompe barreiras e dá confiança. Tenho esperança de que seja o caso [com o Edifício Báltico].

DUARTE GARIN

Advogado especialista em direito imobiliário

ténues”. Se há alguma recuperação neste sector esta traduz-se, por enquanto, na “compra e venda de imóveis” e não tanto na realização de novos empreendimentos imobiliários.

“A maior transacção desde 2009”

A aquisição pelo Grupo Deka Immobilien do Edifício Báltico foi, de acordo com Maria José Santana, sócia da SRS, “a maior transacção comercial desde 2009”, facto que demonstra, na opinião desta advogada, que “Lisboa continua uma cidade com interesse para os investidores, com preços muito razoáveis – neste momento a estabilizarem depois de uma quebra estimada em quase 40% desde 2007/2008 – e com taxas de retorno dentro do expectável”.

Em vez de considerar esta transacção como “esporádica”, Maria

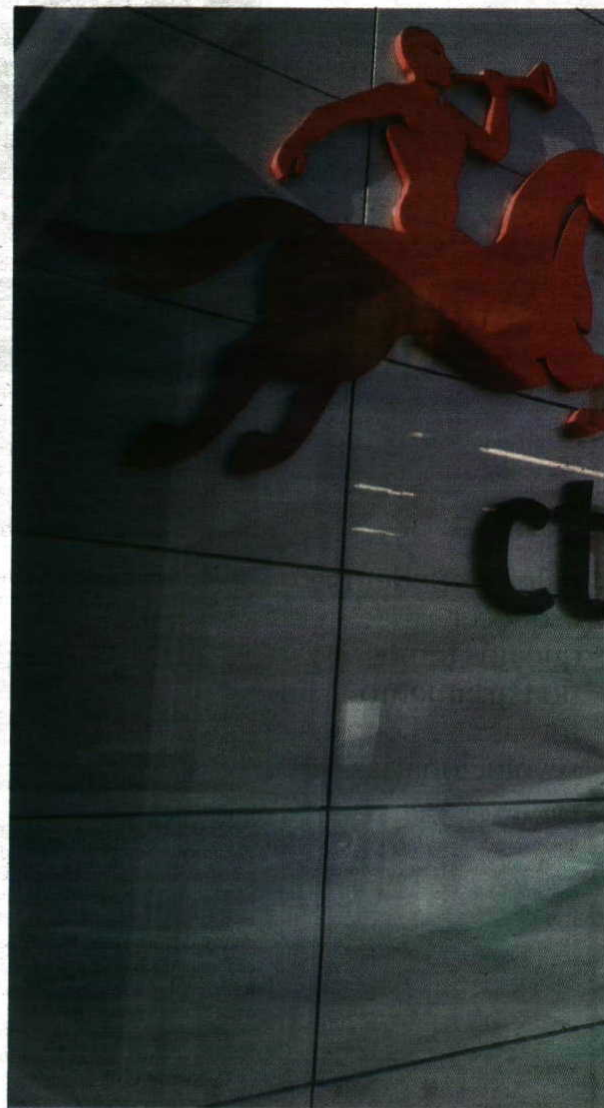
José Santana prefere considerá-la um “bom sinal”, designadamente de “uma lenta, mas consistente e progressiva retoma neste mercado, o que não significa um aumento dos preços dos imóveis, mas tão somente uma estabilização do valor dos mesmos”.

Ao nível da compra e venda de imóveis, os sinais de recuperação terão começado a surgir ainda em 2012, sustenta Miguel Marques dos Santos. Uma ideia em que é secundado pela advogada Filipa Arantes Pedroso, sócia da Morais Leitão, sociedade que no ano passado representou o grupo espanhol Ponte Gadea na aquisição do edifício Eurolex, na Avenida da Liberdade.

Para esta especialista em direito imobiliário, a transacção do Edifício Báltico, pelo valor de 43 milhões de euros, “é sem dúvida um sinal de confiança no mercado português por parte dos fundos alemães”, que eram já grandes investidores na área imobiliária antes da crise financeira. Até por isso, sublinha Filipa Arantes Pedroso, “o crescimento nesta área de prática começa muito lentamente a ganhar alguma actividade”.

Duarte Garin vê na operação referida, que o escritório de que é sócio assessorou juridicamente, um passo importante no caminho da retoma para o sector.

“Também nos anos 90, a CGI fez uma primeira aquisição no mercado português a que se seguiu a entrada de muitos outros fundos alemães, ingleses e outros investidores institucionais. A primeira operação rompe barreiras e dá confiança. Tenho esperança de que seja o caso”, sentencia Garin.



Edifício Báltico | A venda do imóvel pela Mota-Engil é vista como a mais importante



Duarte Garin, da Uriá-Proença de Carvalho, firma que assessorou a venda do edifício Báltico.



Filipa Arantes Pedroso, da Morais Leitão, diz que sector começa a ganhar alguma actividade.

Esta operação [de venda do edifício Báltico] é importantíssima, pois marca o regresso dos investidores institucionais.

DUARTE GARIN

Há um sinal de confiança no mercado por parte dos fundos alemães, grandes investidores na área imobiliária antes da crise.

FILIPA ARANTES PEDROSO



Bruno Simão



desde 2009 e voltou a animar os serviços de apoio jurídico na área do direito imobiliário.

Visto de residência especial pode reduzir excesso de oferta de imóveis

Em cerca de um ano, o “Golden Visa” permitiu que o País recebesse até 90 milhões de euros em investimento

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

Nunca irá rivalizar com o investimento imobiliário dito institucional, nomeadamente o que é feito por grandes fundos internacionais. Mas para o jurista Miguel Marques dos Santos, o investimento por via do “Golden Visa”, “poderá contribuir para reduzir de forma muito apreciável o excesso de oferta de imobiliário, essencialmente habitacional”.

A advogada Maria José Santana lembra que desde Outubro de 2012 terão sido deferidos cerca de 150 pedidos de investimento ao abrigo do “Golden Visa”, que representam valores entre 75 a 90 milhões de euros em investimento, maioritariamente imobiliário. Isto, apenas num ano, o que para a especialista nesta área de prática “é surpreendente e significativo da importância” que o programa está a ter em Portugal.

Miguel Marques dos Santos, sócio da Garrigues que ao longo desta semana vai estar num “road show” na China, junto de sociedades de advogados e investidores locais, para dar a conhecer o “Golden Visa”, entende que o programa “poderá ter um papel decisivo na recuperação do mercado da promoção imobiliária”.

Tanto mais que, conforme evidência o advogado Pedro Sáragga Leal, “embora a procura se faça sentir essencialmente na área da habitação, têm-se registado também investimentos com algum significado relativamente a imóveis para comércio e serviços”.

Duarte Garin trava, contudo, algum excesso de optimismo em tor-

Para quem é e a que obriga o “Golden Visa”

A requisição da autorização de residência “Golden Visa” pode ser feita por cidadãos nacionais de países extracomunitários. Para tanto, num período mínimo de cinco anos, terão de responder a uma das seguintes três situações: transferir para o País capitais no montante igual ou superior a um milhão de euros, que invistam em actividades capazes de criar pelo menos 10 postos de trabalho ou que adquiram bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros. Os principais investidores têm vindo de países como a China, Rússia e Angola. Entre os benefícios para os investidores associados a este programa estão, nomeadamente, o acesso aos países da área Schengen, as condições atractivas de tributação para residentes não habituais, bem como a existência no País de imóveis a preços razoáveis.

no deste programa, ao lembrar que “não é suficiente para reanimar o mercado imobiliário”. Em sua opinião, esse reanimar passa pela criação de medidas que confirmem esta-bilidade fiscal e permitam a atracção do investimento. “Por exemplo, não se pode por um lado pretender atrair o investimento imobiliário como o ‘Golden Visa’ e por outro lado aplicar o imposto de selo pela detenção de imóveis de elevado valor. São medidas contraditórias”, critica.



Maria José Santana, da SRS, diz que há sinais de uma retoma lenta, mas progressiva.

A confirmar-se a retoma [...], a assessoria jurídica passará, igualmente, a ser uma área que ganhará volume de trabalho.

MARIA JOSÉ SANTANA



Miguel Marques dos Santos, da Garrigues, diz que investimento esteve parado um ano.

Desde o início de 2013, estamos com um nível de trabalho no imobiliário semelhante ao que tínhamos antes da crise.

MIGUEL M. DOS SANTOS



Pedro Sáragga Leal, da PLMJ, vê sinais de recuperação no mercado, mas diz serem ténues.

Há alguns sinais, ainda que ténues, de alguma recuperação económica no sector imobiliário.

PEDRO SÁRAGGA LEAL