



Alternativas ao financiamento bancário para o investimento imobiliário em Portugal

Neuza Pereira de Campos, Sócia responsável pelo departamento de imobiliário



DOSSIER

O mercado imobiliário tem sido sem dúvida, direta e indiretamente, um motor relevante para a recuperação da economia Portuguesa, fortemente marcado pela entrada no mercado de grandes investidores estrangeiros, tanto a nível institucional como particular.

Neste contexto, o processo de investimento imobiliário tornou-se também mais sofisticado e trouxe alternativas relevantes ao típico processo de financiamento imobiliário que conhecíamos, como o financiamento bancário através de contrato de mútuo com constituição de hipoteca, ou o leasing financeiro imobiliário, em que a instituição financeira se substitui na aquisição do imóvel, ocupando o mutuário a posição de locatário do imóvel em causa.

Verifica-se que cada vez mais há fundos de investimento que atuam como financiadores de operações imobiliárias em Portugal. Assim, a forma de participação nas sociedades cujo principal objetivo é adquirir, recuperar, reabilitar e explorar ou revender bens imóveis, ajusta-se em instrumentos alternativos de financiamento das referidas aquisições e reabilitações, por exemplo através da emissão de obrigações pelas sociedades que detêm (ou vão adquirir) os imóveis, que são subscritas por terceiros (os fundos), com o propósito de financiar esses investimentos. A emissão de obrigações (com previsão ou

não de conversão em capital social) viabiliza a emissão de dívida pelas sociedades sem que estas tenham necessariamente de abdicar de parte do capital social, com vantagens para o investidor do ponto de vista fiscal, sem prejuízo dos custos de montagem da operação, nomeadamente considerando a dependência do sector financeiro para o efeito, designadamente no contexto de integração em sistema centralizado (CVM/Interbolsa), aspeto fundamental neste tipo de estrutura.

Verifica-se que cada vez mais há fundos de investimento que atuam como financiadores de operações imobiliárias em Portugal.

Não podemos esquecer também a inovadora entrada neste mercado de projetos de crowdfunding, que assume diversos contornos e especificidades. Essa modalidade tem desafios interessantes considerando a falta de controlo do investidor e o reduzido nível de certeza, e bem assim a falta de título e de direitos do investidor sobre o ativo imobiliário em causa, que tem de ser colmatado com soluções inovadoras.

Neste contexto, e às vezes em conjunto com conceitos semelhantes ao crowdfunding, assistimos ainda à recuperação de figuras que caíram em algum desuso ou

que tipicamente não seriam utilizadas para projetos imobiliários, como é o caso do consórcio ou a associação em participação (que são possíveis em Portugal desde 1981).

Por outro lado, e no cenário legislativo português mais recente, embora ainda numa fase embrionária que não permite tirar conclusões sobre o sucesso da iniciativa e, acima de tudo, o impacto que terá no mercado imobiliário português, temos ainda de considerar as sociedades de gestão e investimento imobiliário (SIGI), um novo veículo de investimento imobiliário de elevada sofisticação, que, por um lado, segue o modelo societário de uma sociedade comercial do tipo anónima mas, por outro, viabiliza a dispersão em bolsa ou em sistema de negociação multilateral do capital social de sociedades detentoras de bens imobiliários, o que só por si é uma forma de financiamento das operações imobiliárias a realizar.

A expectativa e a tendência, parece-nos, é que surjam cada vez mais formas alternativas de financiamento ao sector imobiliário, diminuindo também a dependência desta área do sector financeiro como principal financiador de operações imobiliárias, que enfrenta ainda dificuldades no tempo presente, criando entraves e entropias a um sector que continua muito ativo e com grande intensidade.

Aspectos

30-04-2020

Meio: Imprensa

País: Portugal

Period.: Bimestral

Âmbito: Economia, Negócios e

Pág: 17

Cores: Cor

Área: 5,78 x 4,67 cm²

Corte: 2 de 2



38

Alternativas ao
financiamento
bancário para
o investimento
imobiliário em
Portugal