



Simon Dawson/Blountagency

IMOBILIÁRIO

Investimento estrangeiro reforça papel dos advogados

Investimento estrangeiro veio trazer às sociedades de advogados uma presença preponderante nos grandes negócios imobiliários que se realizam no país.

Fernanda Pedro
fpedro@jornaleconomico.pt

O aumento do investimento estrangeiro no imobiliário está a dar às sociedades de advogados um papel preponderante nos grandes negócios imobiliários e o jornal Económico foi perceber como algumas sociedades evoluíram nesta nova dinâmica do mercado.

Segundo Miguel Lorena Brito, Sócio da FCB – F. Castelo Branco & Associados, que co-ordena o departamento de direito público, administrativo e do am-

biente, “cada vez mais os investidores contam com o conhecimento e experiência que os seus advogados possuem sobre o próprio setor [imobiliário] em matérias, por exemplo, como a disponibilidade de ativos e a sua valorização. Neste contexto, deixam de ser meros assessores jurídicos e assumem muitas vezes um papel de consultores especializados, que conhecem o setor, os ativos e os vários players”.

Equipas especializadas

Um mercado cada vez mais exigente e que cria uma permanente necessidade de atualização das equipas, assim como o envol-

vimento de áreas de especialidade. “Por exemplo, urbanismo, direito administrativo, assim como direito fiscal. Não é possível assessorar uma operação imobiliária de média ou grande dimensão, sem ter uma equipa com integração de várias áreas de prática a intervirem”, defende Pedro Almeida e Sousa, sócio responsável pela área de Imobiliário e Urbanismo da Telles de Abreu, Advogados.

Esta necessidade tem uma consequência direta no crescimento da área do imobiliário nas sociedades. Por exemplo, na Miranda & Associados esta área tem neste momento um peso de

15% e Rita Lufinha Borges, associada coordenadora, responsável pela área de prática de direito imobiliário, diz que a tendência é de crescimento.

O mesmo acontece com a Abreu Advogados, onde Duarte de Athayde, managing Partner, adianta que o imobiliário representa já 7% da produção. Nos últimos anos, a Abreu esteve presente em grandes negócios, sobretudo na área do retail, como, por exemplo, a aquisição dos Alegro de Alfragide e de Setúbal, onde representaram um fundo americano, bem como na transação da plataforma da Decathlon. Neste momento, representam um investidor estrangeiro que vai promover um grande projeto no Parque das Nações. Além destas operações, a Abreu, como as outras sociedades, diz que se verificou um grande dinamismo neste mercado para as concessões dos Vistos Gold.

Fernando Costal Carinhas, advogado da PLMJ Imobiliário e Construção, salienta, igualmente, que o escritório tem assessorado transações de relevo, não só do ponto de vista da complexidade jurídica associada às transações em causa, como também do montante do investimento envolvido. Entre algumas das transações acompanhadas pela PLMJ contam-se a assessoria jurídica na transação da loja IKEA em Braga, do Centro Comercial e Outlet da Ikea Centres e da Loja Ikea no Algarve, assim como a instalação do Mercado Time Out no Porto e o projeto de construção do Novo Campus de Carcavelos.

Investidores chegam a Portugal atraídos pelas yields

Na opinião de Neuza Pereira de Campos, Advogada Coordenadora do departamento de imobiliário da SRS Advogados, quem procura o mercado imobiliário português são essencialmente investidores sofisticados e com larga experiência neste tipo de transações, que investem atraídos pelas yields e pela abundância dos ativos disponíveis.

“Pretendem ativos para exploração, nomeadamente sob a forma de arrendamento, essencialmente prédios para escritórios, centros comerciais e ativos afetos a logística, assim como no ramo hoteleiro”, adianta.

Apesar da entrada em força de investidores estrangeiros, os portugueses estão a reaparecer. Miguel Lorena Brito, da FCB, salienta que o escritório tem acompanhado diversos investidores nacionais que decidiram diversificar os seus investimen-

O quadro legal do setor melhorou, mas o desafio atual são as questões fiscais, que podem desincentivar o investimento

tos neste setor e aproveitar algumas oportunidades surgidas, em especial no turismo. O mesmo acontece com a Telles, que tem grandes empresas e investidores individuais portugueses.

"Os nossos clientes tradicionais foram e são pessoas que sempre tiveram ativos muito importantes e de grande valor, que estão nesta altura no centro das transações, ou pelo menos da sua valorização e tratamento urbanístico", diz Pedro Almeida de Sousa.

Quadro legal português

Relativamente ao quadro legal para o setor, as opiniões são unânimes em afirmar que melhorou significativamente. Rita Lufinha Borges, da Miranda, admite que o quadro legal português é, na globalidade, bastante atrativo para os investidores, em especial para um estrangeiro, por comparação com a sua jurisdição de origem ou outras. Fernando Costal Carinhos, da PLMJ, também reconhece que o quadro legal - a legislação relativa aos vistos gold, à reabilitação urbana, ao alojamento local, ou o regime dos residentes não habituais -, é atrativo e justifica que o mercado imobiliário seja interessante para os investidores.

O grande desafio é, sobretudo, a nível fiscal. Neuza Pereira de Campos, da SRS, admite que "a área eventualmente prejudicial será a fiscal, não só pela elevada taxa de transações imobiliárias, mas pela instabilidade do sistema fiscal, e as constantes ameaças de aumento da incidência de impostos em temas relativos ao património".

Patrícia Viana, sócia da Abreu Advogados especializada na área de direito imobiliário, aponta ainda a questão fiscal como a que mais pode prejudicar a entrada do investimento estrangeiro no mercado imobiliário. "Os investidores querem segurança sobretudo a nível fiscal. Alguns já mostraram alguma preocupação mas não significa que tenham desistido de investir por esse motivo", admite.

Miguel Lorena Brito garante que o longo período de incerteza quanto a medidas fiscais de agravamento de impostos sobre o património foram claramente negativas e constituem um bom exemplo do que o Estado deve evitar para não desincentivar o investimento.

Mesmo assim, o ano de 2017 é, na opinião de todos, um ano em que se irá manter o interesse dos grandes investidores em imobiliário português. ■

OPINIÃO

Proteção de investidores estrangeiros no setor da energia



Iñaki Carrera
Associado de PLMJ



Ana Luisa Bernardino
Advogada Estagiária de PLMJ

O setor energético assume um especial papel na economia portuguesa sobretudo ao nível da nossa dependência energética, ainda hoje bastante elevada. Neste sentido, como forma de atrair Investimento Direto Estrangeiro para o setor, Portugal tem vindo a celebrar inúmeros contratos de investimento com entidades estrangeiras e tratados bilaterais de investimento ("TBI"), tendo também ratificado o Tratado da Carta de Energia ("TCE"). Estes instrumentos visam responder a eventuais atuações danosas por parte do Estado.

Os tratados mencionados têm a clara vantagem de consagrarem a arbitragem como meio de resolução de litígios, com enormes benefícios em termos de celeridade e de custos. Centrando-nos no TCE, estamos perante um instrumento de grande relevância que não deve ser esquecido pelos Estados, nem pelos investidores estrangeiros que desenvolvam em Portugal uma atividade económica no setor da energia, aqui se incluindo as atividades de prospeção ou pesquisa, exploração, produção, armazenamento, transporte e distribuição de energia. Recordamos que, em arbitragens ao abrigo do mencionado Tratado, desde 2013, Espanha está a ser demandada em 27 processos no setor das energias renováveis. Em 2014, a Rússia foi condenada numa sentença arbitral a pagar 50 mil milhões de dólares aos acionistas da petrolífera Yukos.

Relativamente ao âmbito de proteção conferido pelo TCE, o investidor beneficia de proteção contra tratamento discriminatório e expropriações, prevendo-se igualmente as habituais cláusulas de tratamento justo e equitativo, proteção e segurança plenas, tratamento nacional e nação mais favorecida. Em especial, a expro-

priação económica com o qual podia legitimamente contar. Para que uma expropriação seja lícita nos termos do TCE, é necessário que prossiga um interesse público, que não seja discriminatória e que siga um processo equitativo, tendo sempre de ser acompanhada do pagamento de uma indemnização atempada, adequada e efetiva. Uma violação do TCE dá, assim, lugar ao pagamento de uma indemnização e, no caso de expropriações (incluindo as lícitas), o Estado fica obrigado a pagar o justo valor de mercado do investimento expropriado, recorrendo os decisores, frequentemente, a metodologias de quantificação da indemnização baseadas nos fluxos de caixa descontados.

Por último, quando estivermos perante um litígio que envolva o Estado Português, será importante frisar que iniciada uma ação em tribunais nacionais ou com base noutro mecanismo arbitral, os investidores perdem o direito de intentar uma ação arbitral ao abrigo do TCE.

Em suma, os investidores estrangeiros em Portugal, sobretudo no setor da energia, têm uma pléiade de mecanismos de proteção dos seus investimentos, desde Tratados Bilaterais de Investimento até ao Tratado da Carta de Energia que, curiosamente, foi assinado em Lisboa. Estes mecanismos em específico preveem a resolução dos litígios por via da arbitragem de forma célere e eficaz. ■

PUB



Lisboa, 12 de Janeiro

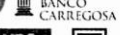


Almoço - Debate
Com Prof. Doutor Manuel Sobrinho Simões
Médico e Investigador de Reputação Mundial

"A Evolução da Espécie Humana na Saúde e na Doença"

Hotel Double Tree by Hilton Lisbon - Fontana Park - 12h15 Welcome Drink
Rua Eng.º Vieira da Silva nº2, Lisboa (Saldanha)

Inscrições: €30,00 (sócios) €45,00 (não sócios)
t: 211 320 413 | 91 333 00 55
geral.icpt@gmail.com | geral@icpt.pt

Gold Sponsors:     

Media Partners:   

Partners:  