

PL
MJ

Transformative Legal Experts



Áreas de prática

Imobiliário e Turismo
Público
Fiscal

O seu parceiro legal
em projetos de
reabilitação urbana

Como podemos ajudar nos seus projetos de reabilitação urbana

As equipas de Imobiliário e Turismo, Público (Urbanismo) e Fiscal da PLMJ contam com advogados com vasta experiência nas mais variadas operações imobiliárias, de *corporate* imobiliário e acompanhamento do desenvolvimento de projetos, estando vocacionadas para prestar assistência jurídica especializada nas seguintes vertentes:

Definição estratégica e dos objetivos da operação de reabilitação urbana;

Aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana e concertação dos interesses respetivos;

Elaboração e gestão de contratos de reabilitação urbana entre entidades públicas e privadas;

Acompanhamento de procedimento de licenciamento/comunicação prévia da operação urbanística;

Obtenção de incentivos financeiros e fiscais e desenho da estrutura de investimento mais adequada e eficiente;

Processo de *due diligence*, cálculo do pagamento e reembolso de taxas e impostos, contencioso tributário e compliance fiscal em geral;

Elaboração, negociação e gestão de contratos de empreitada e de arrendamento urbano, aquisição de imóveis para reabilitação e venda de imóveis reabilitados.

“PLMJ is the most organised firm and the most committed at doing things on schedule and to the time that is asked. They are the most up to date and one of most professional law offices that work with us.”

Um problema histórico

- Décadas de **negligência na gestão de matérias relativas ao património imobiliário** e gestão urbanística;
 - **Degradação acentuada do património imobiliário** e construção de novos imóveis sem que tivessem sido observados critérios de segurança e de enquadramento urbanístico;
 - **Destacam-se os centros urbanos de Lisboa e Porto com edificado degradado, obsoleto** e em muitos casos **devoluto**.
-

O princípio da solução

- Adoção de **políticas potenciadoras** da dinamização do setor imobiliário e da construção;
- O aperfeiçoamento da legislação em matéria de urbanismo e reabilitação urbana - **destacando-se o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** - e a criação de programas de **apoios financeiros e de incentivos fiscais**.

Porquê investir em reabilitação urbana em Portugal?

- **Mercado imobiliário vibrante**, cidades em renovação e oferta de ativos imobiliários atrativos para investidores nacionais e estrangeiros, bem como a fortíssima procura para a compra destes mesmos ativos;
 - **Contexto nacional único de atratividade**, que tem contribuído para o aumento do turismo, para a dinamização do mercado habitacional “tradicional” e de “novos conceitos habitacionais” e fixação de estrangeiros, em Portugal;
 - **Preços competitivos** no panorama internacional, não obstante o acentuado crescimento nos últimos anos;
 - **Diversos ativos aptos para ações de reabilitação urbana** com interessantes margens de *yield*;
 - **Programas** nacionais de financiamento como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFFRU2020).
-

Reabilitar que imóveis?

- A reabilitação não é um exclusivo dos prédios mais antigos e degradados dos centros urbanos, como muitas vezes se pensa;
- Estão abrangidos pelas regras (e benefícios que adiante referimos) **os imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana** (“ARU”) - as quais são definidas pelos Municípios e tendem a ser bastante abrangentes;
- **Reabilitar pode ser regenerar zonas do território**, podendo contemplar-se a construção nova.

Quais os benefícios?

- Possibilidade de, em determinadas circunstâncias, seguir o processo de **licenciamento de obras simplificado**;
- **Isenção de IMI** por um período de 3 anos (o qual, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, pode ser renovado por mais 5 anos);
- **Isenção de IMT** na aquisição para reabilitação e na posterior venda, consoante a afetação dada ao imóvel;
- Aplicação de **taxa reduzida de IVA (6%)** sobre as empreitadas de reabilitação urbana, desde que verificados os pressupostos para essa redução;
- **Dedução à coleta de IRS de 30% das despesas de reabilitação urbana** (com limite máximo de €500) e **tributação a 5% de rendas auferidas e mais-valias**, desde que verificados os pressupostos legais;
- Aplicação de **isenções/reduções de taxas urbanísticas** e atribuição de **créditos de construção**, em função de cada município.

Isenção de IMI

por um período de

3^{ou} 8 anos

Isenção de IMT na aquisição para reabilitação

Tributação a **5%** de **rendas auferidas e mais-valias**

IRS dedução de

30% das **despesas de reabilitação urbana**

Taxa reduzida de IVA

6% sobre as **empreitadas de reabilitação urbana**

Somos um parceiro de confiança

Somos um escritório nacional, independente e líder em Portugal, vocacionado para a assessoria jurídica ao setor empresarial e que reúne uma das maiores equipas do país.

Líderes há mais de 50 anos, orgulhamo-nos da cultura que construímos: encaramos os desafios dos nossos clientes como nossos e colocamos as nossas pessoas no centro da estratégia para nos superarmos continuamente na entrega de valor a quem em nós deposita a sua confiança.

As nossas equipas reúnem os melhores advogados do país, somos *full-service* e funcionamos numa lógica multidisciplinar. A agilidade das nossas equipas, combinada com um conhecimento profundo dos setores de atividade onde operam os nossos clientes, é um traço definidor da forma como nos posicionamos: verdadeiros parceiros jurídicos.

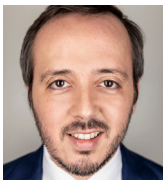
A única complexidade que aceitamos, é a do desafio que nos trazem os nossos clientes. Na entrega de soluções, somos obcecados por comunicação clara e trabalhamos de olhos postos nos resultados desejados. Acreditamos em relações duradouras, transparentes e comprometidas.



“They’re excellent quality. Their approach was very clear, the extent of their knowledge of the tax environment was amazing. Also, their commercial and legal knowledge relevant to the court case was impressive. I can offer no improvements. I think the level of quality is very high, keep at it.”

CLIENT REFERENCE FROM CHAMBERS AND PARTNERS

KEY CONTACTS



**Francisco
Lino Dias**

**Sócio e co-coordenador
da área de Imobiliário e Turismo**

(+351) 213 197 449
francisco.linodias@plmj.pt



**Diogo Duarte
Campos**

**Sócio coordenador
da área de Público**

(+351) 226 074 707
diogo.duarte campos@plmj.pt



**Andreia Candeias
Mousinho**

Sócia da área de Público

(+351) 213 197 395
andreia.candeiasmousinho@plmj.pt



**Isaque
Ramos**

Sócio da área de Fiscal

(+351) 210 103 711
isaque.ramos@plmj.pt
