

PL  
MJ

Transformative Legal Experts



**Áreas de prática**

Imobiliário e Turismo  
Fiscal

O seu parceiro legal  
em projetos de  
reabilitação urbana

# 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;
- A publicação, com início em 2009, de vários **diplomas que pretenderam criar as bases para o atual contraciclo do mercado imobiliário** os quais se têm demonstrado bastante eficazes – **destacando-se o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**.

# Como podemos ajudar nos seus projetos de reabilitação urbana

A nossa equipa de Imobiliário e Turismo conta com mais de 30 advogados experientes nas mais variadas operações imobiliárias e de *corporate* imobiliário e está vocacionada a prestar assistência jurídica especializada nas seguintes vertentes:

---

**Na definição estratégica e dos objetivos da operação de reabilitação urbana;**

---

**Na aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana e na concertação dos interesses respetivos;**

---

**Na negociação, na elaboração e na gestão de contratos de reabilitação urbana entre entidades públicas e privadas;**

---

**No procedimento de controlo prévio da operação urbanística;**

---

**Na obtenção de incentivos financeiros e fiscais e desenho da estrutura de investimento mais adequada e eficiente;**

---

**No processo de *due diligence*, cálculo do pagamento e reembolso de taxas e impostos, contencioso tributário e compliance fiscal em geral;**

---

**Na negociação, na elaboração, na gestão de contratos de empreitada e de arrendamento urbano e na revenda dos 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.”

# 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 político-legislativo que fomenta o investimento estrangeiro**, designadamente os programas de Golden Visa e o regime dos residentes não habituais que têm conduzido à relocalização de estrangeiros, maioritariamente oriundos dos países francófonos, Reino Unido, Escandinávia, Brasil e China;
- **Preços muito competitivos** no panorama internacional, não obstante o seu crescimento sustentado nos últimos anos;
- **Diversos ativos aptos para ações de reabilitação urbana** com interessantes margens de *yield*.

---

## 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;
- Poderão ser objeto de **reabilitação urbana**, com o propósito de obtenção dos benefícios inerentes, **os imóveis, inseridos em ARU** e que cumpram os demais requisitos aplicáveis os quais serão verificados por vistoria executada pelo Município respetivo.

# Quais os benefícios?

- 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 ou na posterior venda, consoante a modalidade de intervenção;
- 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.

## Isenção de IMI

por um período de

3<sup>ou</sup> 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 uma sociedade de advogados com sede em Portugal que combina a oferta de um escritório *full-service* com a maestria e competência de uma relojoaria jurídica.**

Possuímos um genuíno entusiasmo na resolução de impossibilidades que nos leva a lugares “menos comuns” que transformam velhas certezas em novas disrupções. Há mais de 50 anos que nos pautamos por abordagens arrojadas e transformadoras que se traduzem em soluções concretas que tanto respeitam as exigências da lei como promovem uma defesa eficaz dos interesses dos nossos clientes.

Apostamos na especialização. Reunimos a experiência profissional e académica necessárias para continuarmos a ser parceiros essenciais na vida e negócios dos nossos clientes e parceiros.

Conhecermos os clientes, partilharmos os seus riscos e apoiarmos as suas decisões através da emissão de opiniões e da proposta de soluções estratégicas que lhes acrescentam valor, foi e será sempre o nosso maior compromisso.



---

## KEY CONTACTS



**Rita Alarcão  
Júdice**

**Sócia e co-coordenadora  
da área de Imobiliário e Turismo**

(+351) 213 197 449  
rita.alarcaojudice@plmj.pt

Rita é sócia e co-coordenadora da área de Imobiliário e Turismo, com mais de 20 anos de experiência no apoio a clientes portugueses e internacionais. A sua assessoria tem-se focado no acompanhamento de diversos tipos de transações imobiliárias que envolvem processos de investimento ou de desinvestimento de ativos imobiliários (centros comerciais, edifícios de escritórios, hotéis, parques logísticos e portfolios variados).



**Francisco  
Lino Dias**

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

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

Francisco é sócio e co-coordenador da área Imobiliário e Turismo, sendo responsável pela assessoria a investidores e promotores imobiliários nas mais diversas operações envolvendo a aquisição, venda ou arrendamento/utilização de todo o tipo de ativos imobiliários.



**Sofia Gomes  
da Costa**

**Sócia na área de  
Imobiliário e Turismo**

(+351) 213 197 449  
sofia.gomesdacosta@plmj.pt

Sofia é sócia na área de Imobiliário e Turismo. Com mais de 20 anos de experiência, tem-se focado em operações de investimento transfronteiriças, aquisição, financiamento e subsequente gestão de ativos de grandes carteiras de imóveis, fusões e aquisições.



**Margarida Osório  
de Amorim**

**Sócia na área de  
Imobiliário e Turismo**

(+351) 213 197 449  
margarida.osorioamorim@plmj.pt

Margarida é sócia na área de Imobiliário e Turismo. Com mais de 20 anos de experiência, tem um profundo conhecimento nas áreas de turismo, hotéis & resorts e *know-how* de todas as fases de um investimento imobiliário: aquisição, estruturação, construção, desenvolvimento, exploração, arrendamento e venda. É considerada uma das maiores especialistas na área do Turismo e assessora um grande número de cadeias de hotéis e investidores.



**Serena  
Cabrita Neto**

**Sócia e coordenadora  
da área de Fiscal**

(+351) 213 197 552  
serena.cneto@plmj.pt

Serena é sócia e coordenadora da área de Fiscal e da Italian Desk da PLMJ. Conta com mais de 20 anos de experiência, tendo o reconhecimento da especialidade em direito fiscal pela Ordem dos Advogados. Especificamente dedicada ao contencioso fiscal, representa várias empresas nacionais e internacionais em relevantes casos junto dos tribunais fiscais.



**Isaque  
Ramos**

**Sócio na área de Fiscal**

(+351) 213 197 552  
isaque.ramos@plmj.pt

Isaque é sócio na área de Fiscal. Com mais de 15 anos de experiência profissional, tem-se dedicado à assessoria fiscal e gestão de projetos, em Portugal e em África quer a clientes privados, nacionais e estrangeiros, quer ao sector público. Tem participado ativamente em operações de M&A, estruturação de investimento nacional e internacional, due diligence fiscal, e contencioso tributário.

---

