

TIVEMOS UM ANO EXCEPCIONAL



**TIAGO MENDONÇA
DE CASTRO**

Sócio e coordenador da área de imobiliário da PLMJ

À semelhança do que sucedeu no mercado imobiliário português, o ano de 2015 foi “de enorme crescimento da área de imobiliário” da PLMJ, assegura o sócio e coordenador desta área de prática da sociedade, Tiago Mendonça de Castro. Registámos um aumento muito expressivo no volume de trabalho e tivemos um crescimento de mais de 40% nos volumes de faturação e de recebimentos, quando comparados com 2014”, revela. “Estamos claramente com volumes muito superiores aos que registámos nos anos de 2009 e 2010, anteriores à profunda crise que se sentiu nos anos seguintes no sector do imobiliário”, adianta. O advogado caracteriza 2015 como “um ano absolutamente excepcional”, uma vez que “foram inúmeros os novos projetos e transações imobiliárias, das mais variadas naturezas”, acompanhados e executados pela equipa da firma. “Estivemos sempre sob uma enorme pressão na execução das diversas operações de investimento em que estivemos envolvidos, com timings de execução muito exigentes, o que nos levou a ter de reforçar a equipa de imobiliário ao longo dos últimos meses”, conta. Do ponto de vista comercial, destaca o projeto do novo centro comercial, outlet e loja do Grupo IKEA no

“Não há qualquer indicador de abrandamento do volume de transações ou investimentos, sejam novos, sejam outros que estavam no pipeline e que transitaram de 2015 para execução em 2016”

Algarve; a venda de hipermercados Continente a investidores estrangeiros, designadamente o do Colombo; a venda da concessionária do Mercado da Ribeira; o projeto de venda dos terrenos da Feira Popular; e a nova loja IKEA de Braga”. Do ponto de vista institucional, a sociedade assistiu vários investidores internacionais na aquisição de parques logísticos, unidades hoteleiras e dezenas de imóveis destinados à execução de projetos de

reabilitação urbana para habitação, mas também para comércio ou instalação de novos hotéis “no valor de dezenas de milhões de euros”. “Por fim, e ao contrário do que era usual em grandes sociedade de advogados, registámos ainda um grande volume de aquisições por parte de centenas de clientes privados oriundos sobretudo do Brasil e de França”, refere. E, embora tenha havido um “forte aumento do investimento brasileiro em Portugal, sobretudo por parte de clientes privados”, “os principais investidores continuaram a ser os EUA, Reino Unido, franceses e países do Benelux e investidores alemães”. Tiago Mendonça de Castro declara que “o início de 2016 tem continuado a ser marcado por uma forte procura de serviços jurídicos por parte de investidores” e que “não há qualquer indicador de abrandamento do volume de transações ou investimentos, sejam novos, sejam outros que estavam no pipeline e que transitaram de 2015 para execução em 2016”. Crê, assim, que “este ano será de novo um bom ano de investimento” e que o foco continuará a estar na reabilitação urbana. “Existem fortes indicações políticas e incentivos para que tal suceda”, diz, “e a verdade é que os investidores nacionais e estrangeiros despertaram – felizmente – para esta realidade”.

Admite que se a procura continuar a estes níveis, não só por investidores estrangeiros, mas também por parte de compradores nacionais que voltaram a ter acesso ao crédito, “é natural que se continue a investir na reabilitação de imóveis em detrimento de construção nova em zonas periféricas, porquanto o foco está no coração das cidades e no que elas oferecem ao nível de qualidade de vida”.

O advogado manifesta dúvidas em relação ao futuro do programa dos golden visa: “Mais do que os processos judiciais que ensombraram a imagem externa deste programa, creio que tem sido sobretudo a inaceitável delonga no processamento e tramitação do processo de concessão de um golden visa que está a afastar os investidores”. Alerta que, “se continuarem a demorar 10 a 12 meses, poucos continuarão a investir, pois os investidores não compreendem esta delonga e têm-se todos virado para Espanha ou outros países que oferecem programas similares de forma mais célere”. “É uma pena que assim seja e que nada continue a ser feito para alterar este estado de coisas para continuar a atrair a captar investidores, sabendo – como sabemos hoje – que parte deles não se limitava a comprar um imóvel, mas procurava a partir de então desenvolver e investir noutros negócios alavancados nesse investimento inicial”, conclui.

“Tem sido sobretudo a inaceitável delonga no processamento e tramitação do processo de concessão de um golden visa que está a afastar os investidores”