

# PLMJ IMOBILIÁRIO

O parceiro ideal em projetos de reabilitação urbana



FUNDAÇÃO  
PLMJ

ISABEL SIMÕES

*Visibilidade.2005 (detalhe)*  
Acrílico, lápis de cera e óleo s/ tela  
120 x 162 cm  
Obra da Coleção da Fundação PLMJ

*«The most significant firm for real estate:  
it has the strongest practice and the  
most respected lawyers.»*

*Client reference from Chambers and Partners*

## Como podemos ajudar nos seus projetos de reabilitação urbana

Se pensa investir na reabilitação de imóveis, **PLMJ** é o parceiro ideal para o assessorar em projetos de reabilitação urbana e em todas as questões relacionadas com os seus investimentos imobiliários.

Os Advogados que integram a Equipa de PLMJ Imobiliário encontram-se habilitados 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**.

---

## 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 sector 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**.



Os advogados que integram a equipa PLMJ Imobiliário são internacionalmente reconhecidos como líderes em *tier 1* nos Diretórios Internacionais Chambers Europe e Legal 500.



## 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?

**Isenção de IMI**  
por um período de 3 ou 5 anos

**Isenção de IMT**  
na aquisição para reabilitação

**Taxa reduzida de IVA** (6%) sobre as empreitadas de reabilitação urbana

**IRS de 30%** das despesas de reabilitação urbana

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

- Processo de **licenciamento de obras simplificado**;
- **Isenção de IMI** por um período de 3 ou 5 anos (neste último caso, renováveis) consoante a modalidade de intervenção;
- **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%** (em vez de tributação a 28%) de **rendas auferidas e mais-valias**, desde que verificados os pressupostos legais.



# PLMJ Imobiliário um parceiro de confiança

Referência da Advocacia em Portugal e a nível internacional, PLMJ destaca-se pela dedicação aos seus Clientes, dinamismo, capacidade de inovação e qualidade dos seus serviços. PLMJ é um escritório *full-service*, de elevada especialização, focado em acrescentar valor às atividades dos Clientes. Uma Sociedade com elevados padrões éticos, coesa, solidária e competitiva, orientada para a prestação de serviços jurídicos de excelência.

## Key contacts

Tiago Mendonça de Castro coordena a equipa de PLMJ imobiliário de PLMJ, composta por mais de 20 advogados especializados no setor. Tiago Mendonça de Castro é especializado em retail e licenciamento Comercial e considerado pelos clientes um *key adviser* das maiores empresas de retalho em Portugal. O seu *track record* inclui assessoria a grandes projectos empresariais e no desenvolvimento e implementação de grandes centros comerciais.



**Tiago Mendonça de Castro**  
Sócio, Coordenador da Equipa de PLMJ Imobiliário

E.: [tiago.mendoncadecastro@plmj.pt](mailto:tiago.mendoncadecastro@plmj.pt)  
T.: (+351) 213 197 366

Pedro Sáragga Leal, Sócio de PLMJ Imobiliário, com mais de 40 anos de experiência na área, conquistou um reconhecimento incomparável no mercado pelos seus pares, clientes e diretórios internacionais. Com uma vasta carteira de clientes, trabalha maioritariamente com fundos de investimento imobiliário, gestão de propriedades e fundos de pensões.



**Pedro Sáragga Leal**  
Sócio, PLMJ Imobiliário

E.: [pedro.saraggaleal@plmj.pt](mailto:pedro.saraggaleal@plmj.pt)  
T.: (+351) 213 197 442

Rita Alarcão Júdice, Sócia de PLMJ Imobiliário, trabalha neste setor há mais de 20 anos, sempre com grande foco nas aquisições, desenvolvimento, leasing e venda de propriedades que são exploradas para efeitos de escritórios e construções comerciais. Representou inúmeros investidores, acompanhando o desenvolvimento e construção dos projetos desde a sua fase embrionária até à sua conclusão.



**Rita Alarcão Júdice**  
Sócia, PLMJ Imobiliário

E.: [rita.alarcaojudice@plmj.pt](mailto:rita.alarcaojudice@plmj.pt)  
T.: (+351) 213 197 453

Nuno Cunha Barnabé é Sócio e Coordenador de PLMJ Fiscal e conta mais de 20 anos de experiência na área. É um advogado especialista na assessoria a clientes privados, em investimento estrangeiro, transações financeiras e coordena a Swiss Desk de PLMJ. Nuno Cunha Barnabé passou anteriormente por uma consultora internacional de renome.



**Nuno Cunha Barnabé**  
Sócio, Coordenador da Equipa de PLMJ Fiscal

E.: [nuno.cunhabarnabe@plmj.pt](mailto:nuno.cunhabarnabe@plmj.pt)  
T.: (+351) 213 197 343

## O MUNDO PLMJ NUM ÚNICO PORTAL

Visite [www.plmj.com](http://www.plmj.com) e registe-se para ter acesso a notas informativas, guias de investimento, seminários, conferências, business breakfasts, exposições e muitas outras notícias e eventos do seu interesse.