

OS CLIENTES ESTÃO MAIS CONFIANTES

Atípico. É assim que Pedro Almeida e Sousa, sócio da Telles responsável pela área de prática de imobiliário e urbanismo, caracteriza 2015 para a sociedade. O advogado revela que, no ano passado, passou pela firma “um número recorde de transações imobiliárias”, em que o investimento estrangeiro teve grande significado. Realça também o acompanhamento de muitas “promotoras de capitais portugueses e fundos que vão fazendo investimentos novos e realizando as suas mais-valias com regularidade”. Nota ainda que “as transações subiram claramente de valor e de dimensão” e que os clientes tradicionais “estiveram mais confiantes”. Além disso, “apareceram novos, portugueses e investidores institucionais estrangeiros, a realizarem operações de natureza diversificada, embora olhando sempre para o turismo, centros de cidade, enfim localização”.

O advogado crê que “Portugal passou a estar presente na linha de pensamento, decisão e investimento imobiliário, nomeadamente, as regiões urbanas das cidades maiores, Lisboa e Porto, com alargamento pontual aos empreendimentos turísticos, nomeadamente do Algarve”. “Neste aspeto”, diz, “não houve grandes alterações”: “As cidades são geri-

“Apareceram novos, portugueses e investidores institucionais estrangeiros, a realizarem operações de natureza diversificada, embora olhando sempre para o turismo, centros de cidade, enfim localização”



PEDRO ALMEIDA E SOUSA

Sócio da Telles responsável pela área de prática de imobiliário e urbanismo

das com o mesmo dinamismo, as alterações fiscais que poderiam penalizar este tipo de investimento ainda não estão sedimentadas, nem percebidas, mas fundamentalmente poderão penalizar os portugueses”. Acredita, pois, que “se poderá manter o crescimento do investimento estrangeiro, e mesmo o nacional, particularmente enquanto os bancos não tiverem condições para produzir produtos mobiliários atrativos e seguros”. E o foco – considera – continuará a estar na reabilitação urbana, “em termos globais e de comunicação”. Indica, porém, a existência de “um enorme interesse pelo investimento em construções novas ou recuperação de grandes empreendimentos que ficaram incompletos, parados, ou no projeto, nomeadamente para escritórios, novamente em Lisboa e no Porto”. “Acho mesmo que o Porto poderá ter um incremento nesta última área”, diz. Em termos do perfil do investidor, assegura que, uma vez que os últimos anos são de “renascimento”, este está a constituir-se em três vertentes: “institucional; o português que sempre investiu e está a voltar em força e mais conhecedor;

e o investidor político, associado aos programas de residência”. “Em todas as situações assistimos a uma novidade que consiste numa, muito grande, atenção a todos os aspetos das transações. Em todos estes casos, os objetivos estratégicos – para uns a mais-valia e rendimento, para outros o valor do imóvel e eventualmente o rendimento – são levados ao extremo. Estamos, no entanto, em algumas zonas muito definidas, a chegar a situações menos controladas”, admite. Sobre os golden visa, questiona o porquê de não se estar a acompanhar de perto o fenómeno. “A situação política do mundo leva-nos a dizer que um programa desta natureza, bem executado, será sempre fundamental em Portugal, pela sua dimensão e necessária abertura a vários mundos”. Recorda que este programa permitiu que “fossem transacionadas centenas de frações”, nomeadamente em Lisboa – “muitas acabariam, inevitavelmente, nos balanços dos bancos”, nota – assim como possibilitou que os “prédios se mantivessem e tivessem habitantes, que gastam dinheiro, gostam de neles viver”. “Alguns realizam investimentos em

“É falsa a afirmação que o programa de golden visa não se trata de um investimento virtuoso, mesmo a nível da manutenção e criação de emprego, embora não diretamente”

Portugal e divulgam os elementos de confiança, fundamentais para a chegada de novos investidores institucionais. É falsa a afirmação que não se trata de um investimento virtuoso, mesmo a nível da manutenção e criação de emprego, embora não diretamente. Devia fazer-se uma análise profunda dos benefícios indiretos do investimento gerado por este programa”, sugere.