



IMOBILIÁRIO

Venda de espaços comerciais
dá trabalho recorde a advogados

LEX 26



IMOBILIÁRIO

Venda de espaços comerciais dá trabalho recorde a advogados

No negócio com grandes superfícies comerciais, as transacções dos espaços Dolce Vita ou os investimentos Ikea estão entre as operações mais sonantes. Os especialistas em direito imobiliário também tiveram uma palavra a dizer.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

O investimento em imobiliário atingiu um novo recorde nos primeiros dez meses de 2015, período em que foram transaccionados em Portugal, segundo a consultora especializada Cushman & Wakefield, activos no valor de 1,36 mil milhões de euros. Um subsector esteve mesmo em destaque: o investimento em imobiliário comercial, que bateu um recorde de 25 anos. As grandes superfícies comerciais fizeram mexer o mercado imobiliário e deram trabalho extra aos prestadores de serviços jurídicos. As sociedades de advogados mais dimensionadas foram, com naturalidade, as que mais ganharam com esta realidade.

Entre os grandes negócios deste ano que foram tomados públicos está um conjunto assinalável de investimentos em grandes superfícies comerciais. As transacções de espaços Dolce Vita, os investimentos da sueca Ikea ou a



Várias grandes superfícies comerciais em Portugal mudaram de mãos, num investimento global superior a 1,3 mil milhões de euros.

arrendamento do Continente do Centro Colombo estão entre as operações mais sonantes.

No caso que envolveu o Continente do Colombo, operação que totalizou mais de 53 milhões de euros, entre as sociedades de advogados envolvidas encontra-se a PLMJ, firma que esteve também ao lado da Ikea num investimento em Braga e no projecto de uma nova loja no futuro "outlet" de Loulé.

Este segundo projecto contou igualmente com a assistência da Cuatrecasas, Gonçalves Pereira (CGP) à Mutschler Outlet, uma empresa alemã especializada no desenvolvimento de projectos

imobiliários comerciais, na constituição de uma "joint venture" com a referida multinacional sueca, tendo em vista o desenvolvimento daquele complexo comercial no Algarve. O investimento associado é na ordem dos 200 milhões de euros.

Particularmente activos neste período de tempo estiveram também os advogados de Direito Imobiliário da Uriá Menéndez-Proença de Carvalho. Coube-lhes a assistência à Blackstone – a maior sociedade mundial de "private equity" no imobiliário – na compra do Almada Fórum e Fórum Montijo. Este escritório esteve também ao lado da Loan Star na

senda dos Dolce Vita de Coimbra, Vila Real e Porto. Nesta última transacção, a área de imobiliário da Garrigues esteve igualmente envolvida. Aliás, estas duas sociedades ibéricas estiveram também na operação de venda da Torre Ocidente [junto ao Centro Colombo], negócio que ascendeu a 80 milhões de euros.

Igualmente com muito trabalho esteve a equipa de imobiliário da Vieira de Almeida & Associados (VdA). Entre os clientes a que deu assessoria jurídica está a Mayer Bergman, que comprou o portefólio de "outlet centres" da Freeport na Europa, incluindo o Freeport

Designer Outlet em Alcochete. Assegurou também os refinanciamentos da compra pela Baupost do Dolce Vita Tejo na Amadora e da compra pela Blackstone de um portefólio de propriedades comerciais e logísticas da Sonae. A Blackstone esteve igualmente entre os clientes da Moraes Leitão. Esta sociedade esteve também envolvida no apoio jurídico à Northstar, na aquisição do Albufeira Retail Park.

No conjunto, estes projectos envolvendo grandes superfícies ajudaram a que o investimento em imobiliário comercial batesse um recorde de 25 anos. ■



Grande liquidez ajuda a explicar apetite estrangeiro

Políticas económicas vistas como chave de novo investimento



Estas operações revelam uma recuperação importante de confiança no mercado português por parte de investidores de grande peso.

DUARTE GARIN
Sócio da Uría-Menéndez-Proença de Carvalho

Embora tenhamos projectos em curso, há muitos em 'stand-by', tudo vai depender da confiança dos investidores na política económica.

FILIPA ARANTES DE SOUSA
Advogada, sócia da Morais Leitão



Melhorias no financiamento, grande liquidez e dificuldade em realizar operações na Europa por escassez de oferta de produto; está criado o triângulo virtuoso para explicar o "boom" no mercado do imobiliário comercial em Portugal, que nos primeiros dez meses de 2015 fez subir o volume de transacções no sector ao valor de 1,36 mil milhões de euros.

"Estas operações revelam uma recuperação importante de confiança no mercado português por parte dos investidores de grande peso. Revelam também a sua enorme liquidez e dificuldade em realizar operações na Europa por escassez de oferta de produto", argumenta Duarte Garin, sócio da Uría Menéndez-Proença de Carvalho.

Nuno Sá Carvalho, da Cuatrecasas-Gonçalves Pereira, junta à forte liquidez uma "conjuntura económica mais estabilizada, preços com desconto e 'yields' interessantes no sector comercial". Mas há também que considerar, frisa ao Negócios Tiago Mendonça de Castro, sócio da PLMJ, alterações legislativas relevantes, designadamente no

âmbito do arrendamento e reabilitação urbana, bem como os programas de atracção de investidores estrangeiros. Ou seja, neste último caso, e tal como avança Filipa Arantes de Sousa, sócia da MLGTS, "os benefícios fiscais no que respeita reabilitação e residência não habitual".

Há um aspecto que todos os especialistas inquiridos pelo Negócios apontam. Miguel Marques dos Santos, sócio da Garrigues, diz qual é: "É evidente que o excesso de liquidez nos mercados e o facto de termos bom produto a bom preço são factores relevantes, mas, sem o factor confiança dificilmente teríamos sido considerados um bom destino de investimento." ■



Excesso de liquidez no mercado e bom produto a bom preço são factores relevantes.

MIGUEL M. DOS SANTOS
Sócio da Garrigues

Tendo em conta as solicitações de trabalho jurídico por parte de clientes, a tendência positiva que se vive no mercado do imobiliário em Portugal é para manter? Os especialistas dizem que sim, mas dizem que para tanto é preciso estabilidade nas políticas económicas.

"As recentes alterações políticas e as potenciais novas políticas económicas fazem levantar alguma incerteza no horizonte. Tudo dependerá da capacidade que os novos actores políticos tenham para manter a linha de confiança crescente que se vinha verificando até agora e acreditamos que isso será conseguido", sustenta Miguel Marques dos Santos, sócio da Garrigues.

Pedro Ferreira, sócio da Vieira de Almeida, sustenta que os mandatos de clientes que a sociedade actualmente tem revela que persistirá tendência, havendo "uma forte procura de propriedades comerciais" nos principais centros urbanos e também em portefólios de activos comerciais.

Aliás, Tiago Mendonça de Castro, da PLMJ, lembra que "o trabalho para clientes na área de imobiliária registou um crescimento em 2015 de 46%,

tendo levado a que a equipa [desta área] passasse de nove advogados em 2011 para 16 em 2015, sendo expectável que tenha de crescer em 2016 para 18 advogados para conseguir dar resposta a todas as solicitações".

Uma opinião partilhada por Nuno Sá Carvalho, da Cuatrecasas-Gonçalves Pereira, quando admite que "o mercado continuará a estar bastante activo".

Filipa Arantes de Sousa, sócia da Morais Leitão, deixa contudo um alerta, quando diz que embora tenha "projectos em curso, há muitos em 'stand-by'". Até por isso, avança ainda, "tudo vai depender da confiança dos investidores na política económica". ■



O mercado continuará a estar bastante activo.

NUNO SÁ CARVALHO
Responsável pela área de Imobiliário e Urbanismo da Cuatrecasas, Gonçalves Pereira