



ADVOCACIA FACE À CRISE

Estagnação no imobiliário reduz serviços de assessoria jurídica



Pedro Elias

Crescem litígios com crédito

Tal como este mercado específico para o qual a assessoria jurídica é levada a cabo, a advocacia de negócios está a registar menos operações na aquisição de terrenos para construção - seja de habitação, sejam empreendimentos turísticos. Em contrapartida o contencioso para cobrança de crédito hipotecário que fica por pagar é uma área em que algumas sociedades de advogados estão actualmente a contar com trabalho acrescido.

Maiores dificuldades de financiamento e receio do risco colocam travão a novos projectos

JOÃO MALTEZ
 jmaltez@negocios.pt

Os serviços de assessoria jurídica a projectos imobiliários também estão a pagar a factura da estagnação que afecta aquele segmento de mercado. A opinião é partilhada entre os advogados que se dedicam a esta área de trabalho, que vêem nas dificuldades de financiamento bancário uma das razões para explicar o actual estado de coisas.

Luís Filipe Carvalho, sócio da ABBC e responsável no escritório por esta área de prática, confirma que "a estagnação do mercado imobiliário ditou uma redução de serviços jurídicos na realização ou desenvolvimento de projectos, de promoções imobiliárias e de compras e vendas".

Conforme adianta, na actual fase, o trabalho desenvolvido pelos advogados incide sobretudo "na assessoria à gestão dos imóveis, para diminuir a exposição financeira e criar valor acrescentado", mas também "na busca de boas aquisições por

parte de quem dispõe de liquidez".

Por seu turno, Duarte Athayde, sócio da Abreu Advogados, evidencia as dificuldades de financiamento que têm emperrado o arranque de "projectos imobiliários de dimensão, designadamente no sector do turismo". Não esquece também a existência de alguma retracção por parte de "certos investidores estrangeiros" que preferem, neste momento, diminuir riscos.

Apesar disto, evidencia, "o mercado imobiliário nacional obviamente não morreu. Segundo diz, continuam a existir boas oportunidades de investimento no sector e muitos projectos em curso. Até porque, como sublinha, "a natureza dos serviços jurídicos prestados adapta-se às necessidades dos clientes".

Aproveitar para planear melhor Pedro Ferreirinha, sócio da Vieira de Almeida e Associados (VdA) responsável pelo departamento de imobiliário sustenta que os efeitos da crise no sector sentem-se mais no tipo de assuntos para que é soli-

citada a assessoria do escritório do que no volume de trabalho em curso. "Nota-se, como é natural, menos procura para aquisições de terrenos ou projectos construídos", admite, para adiantar que esta situação tem sido compensada pela procura de serviços de assessoria em outras componentes chave do investimento imobiliário".

Da sua experiência recolhe a certeza de que "os investidores têm aproveitado para melhor planear e estruturar os seus veículos de investimento, aproveitando novas figuras introduzidas no mercado". É o caso, por exemplo, dos projectos turísticos em que sido feita uma estruturação face "à nova realidade de exploração decorrente da recente legislação" para o sector.

Segundo Nuno Sá Carvalho, sócio da Cuatrecasas/Gonçalves Pereira, a equipa onde trabalha não registou uma redução dos níveis de trabalho na área imobiliária, mas reconhece que, em alguns casos, foi "feito um esforço significativo de parceria com os clientes que enfren-

Nota-se, como é natural, menos procura para aquisições de terrenos ou projectos construídos.

PAULO FERREIRINHA
 Sócio da VdA

tam as vicissitudes do mercado".

Tal como evidencia, esta situação resulta, por um lado, de diversos projectos se encontrarem em "fase de não retorno" da promoção imobiliária, pelo que o trabalho que existia mantém-se. Por outro lado, o advogado evidencia que ao nível da assessoria jurídica alguns promotores têm aproveitado "para preparar o futuro dos imóveis que têm em carteira".



Duarte Athayde diz que o trabalho jurídico adapta-se às necessidades dos clientes.



Luís Filipe Carvalho diz que há mais pedidos de assessoria à gestão de imóveis.



Sá Carvalho lembra que o trabalho não pára, porque há projectos em fase de não retorno.