

# LAW LAW LAND

LAW & TOUR ZINE  
NÚMERO 23  
JAN/MAR  
2025

BY BQ ADVOGADAS

EMPREENDIMIENTOS TURÍSTICOS

SEIZE  
THE  
OPPORTUNITY

TURISMO DE INVESTIMENTO

TURISMO & NEGÓCIOS



---

# CHECK IN

---

03

Editorial

04

XXI Congresso da ADHP

06

O Cadastro Predial

09

A Garantia Pública

13

Incentivos Fiscais à  
Reabilitação Urbana

15

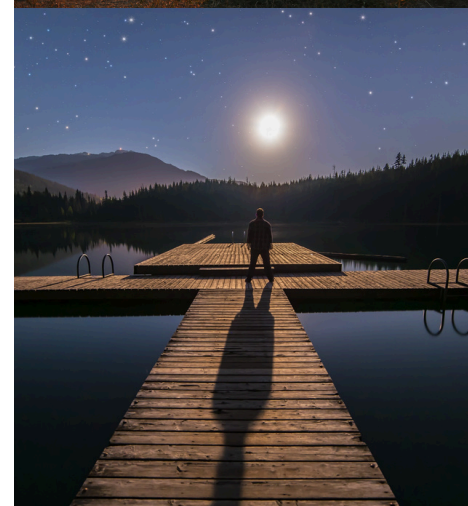
A Revolução Digital e  
Inovações no Setor  
Imobiliário

17

Duo Diligences em  
Processos de M&A  
Imobiliário

20

O Princípio Back to Back



## SETOR IMOBILIÁRIO EM FOCO

EDITORIAL POR JOANA DE JESUS TEIXEIRA

Nesta 23.<sup>a</sup> edição da *Law Law Land*, trazemos mais uma seleção de artigos que, desta feita, giram em torno do sector do imobiliário.

Iniciamos com uma abordagem sobre o XXI Congresso da ADHP, que ocorreu no passado dia 20 e 21 de março de 2025.

A seguir, exploramos o Cadastro Predial, fornecendo uma visão detalhada sobre o mesmo, bem como as suas novidades mais recentes.

Vamos também dar a conhecer as novidades implementadas pelo Decreto-Lei 24/2025, que veio introduzir alterações às condições de concessão da garantia pública.

Seguimos com um artigo que aborda os incentivos fiscais à reabilitação urbana.

Segue-se a análise sobre a revolução digital e as inovações no setor imobiliário.

A seguir, exploramos o tema “*Due Diligences*”, essencial para a tomada de decisões importantes, como o caso de uma aquisição ou investimento.

E concluímos com a “The Tip”, que dá a conhecer um princípio comercial cuja expressão tem ganho bastante relevância: o princípio *back to back*.

Como sempre, esperamos que estes temas sejam úteis e esclarecedores aos nossos leitores.

Votos de boas leituras!

# XXI CONGRESSO DA ADHP

CARLA BESELGA

AEm pleno temporal, realizou-se o XXI Congresso da ADHP, mas com alicerces bem assentes. Assim, no dia 20 de março, teve início o primeiro painel no Inatel da Costa da Caparica.

Na sessão de abertura, estiveram presentes o Presidente da ADHP, Fernando Garrido; José Manuel da Costa Soares, Presidente da Fundação Inatel; Francisco Calheiros, Presidente da Confederação de Turismo de Portugal; Carla Salsinha, Presidente da Entidade Regional do Turismo de Lisboa; Pedro Machado, Secretário de Estado do Turismo; e Inês Medeiros, Presidente da Câmara Municipal de Almada.

Seguiu-se o segundo painel, sobre Hotelaria Inclusiva, com a participação da Deputada da Assembleia da República Ana Sofia Antunes, sob a moderação de Teresa Cópia, Diretora de RH do Dom Pedro Lisboa. Foram discutidos desafios e oportunidades relacionadas com a inclusão, nomeadamente a lei das quotas para pessoas com deficiência. A deputada expressou a convicção de que, no futuro, essa lei deixará de ser necessária, pois as empresas passarão, naturalmente, a contratar pessoas com deficiência.

F



---

Moram ainda abordadas questões sobre a falta de conhecimento acerca da forma de integrar pessoas com deficiência no setor hoteleiro, destacando-se a responsabilidade social dos hotéis, muitas vezes esquecida. Foi partilhado um caso de sucesso de um hotel onde uma pessoa com deficiência assumiu a responsabilidade pela qualidade do serviço, o que resultou num aumento significativo das recomendações e avaliações do hotel.

O evento prosseguiu com a apresentação do projeto PRO-MOV, conduzida por Ângela Correia, da Associação Business Roundtable Portugal.

Na sequência, Sérgio Ferreira, da EY, abordou um tema atual e desafiante: "O futuro da hotelaria será autónomo?" A discussão centrou-se na inteligência artificial e na sua influência na empregabilidade. Questionou-se se os seres humanos passarão de homo sapiens para homo technologicus.

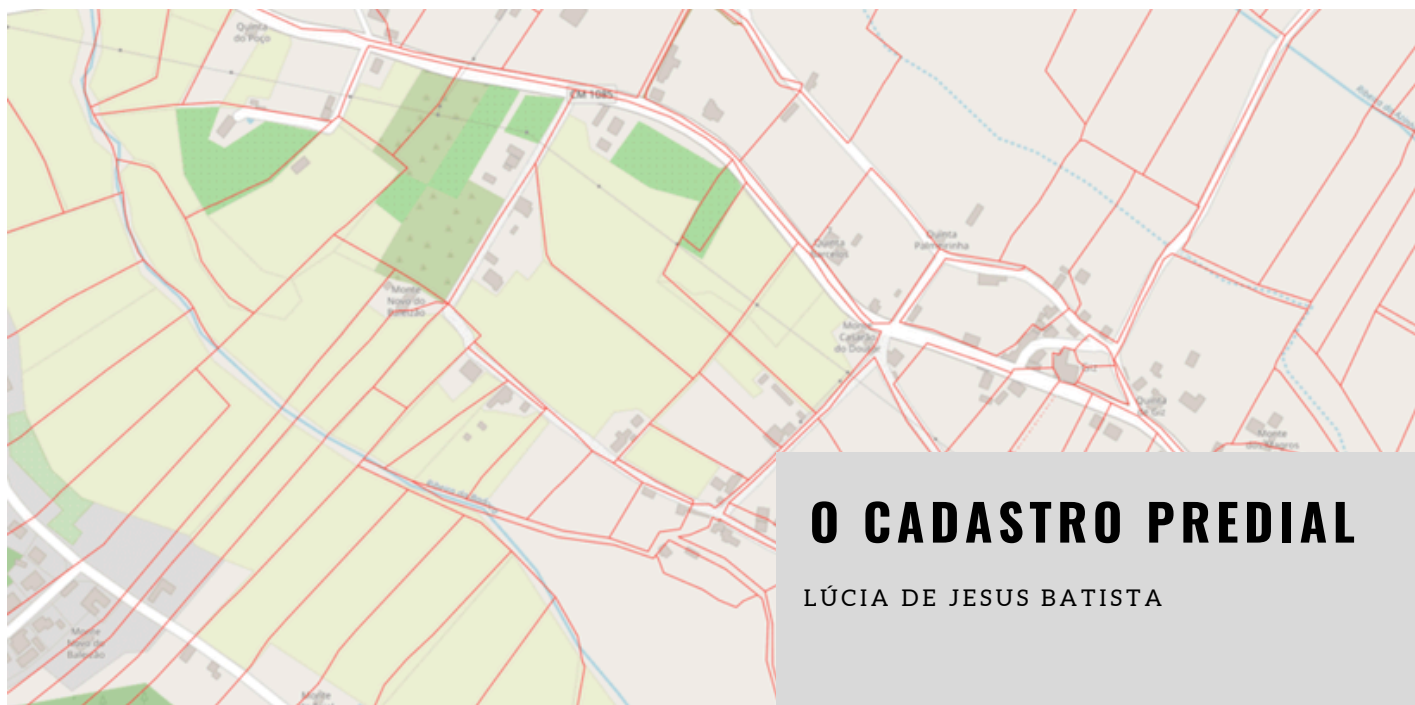
Comparou-se a criação da inteligência artificial à evolução humana, concluindo-se que, até há pouco tempo, as máquinas dependiam inteiramente dos humanos, mas que agora já existem sistemas autónomos.

No segundo dia do congresso, ainda sob um forte temporal, iniciou-se o painel O Diretor de Hotel do Amanhã, com a participação de Carlos Diez de la Lastra, CEO da Les Roches Global; Patrícia Correia, Diretora Hoteleira; Morey Pérez Intriago, Diretor de Hotel; Luigi Sciarra, Vice-Presidente da AEDH Espanha; e Jürgen Gangl, Diretor de Hotel e Presidente da HDV Alemanha.

Seguiu-se o painel Estratégias de Vendas para o Sucesso Hoteleiro, moderado por Ricardo Furtado, Diretor Comercial do Grupo Altis, com a participação de Carla Salsinha, Presidente da Entidade Regional de Turismo de Lisboa; Rui Ribeiro, Market Team Manager da Booking.com; Duarte Rodrigues, das Aldeias Históricas de Portugal; e João Luís Moita, Managing Partner da TigerTeam.

No painel da tarde, Governança Municipal e Desenvolvimento Turístico, Ribau Esteves, Presidente da Câmara Municipal de Aveiro, fez um discurso dinâmico e inspirador, destacando a importância do rigor na gestão das questões básicas e valorizando a cultura e as tradições locais. O último painel, sobre Cibersegurança: Proteção Digital na Hotelaria, contou com a presença de Carlos Soares, Consultor Sénior de GRC de Privacidade e Cibersegurança; Pedro Machado, Diretor Sénior e Encarregado de Proteção de Dados; João Gabriel, CEO da Mission is Critical; João Almeida, Senior Manager de Arquitetura de Cibersegurança; e Isabel Baptista, Conselheira de Ciber-Telecom do Núcleo Digital Telecom e Representante Permanente de Portugal em Bruxelas.

E assim se encerrou mais um Congresso, com uma abordagem diferenciada das edições anteriores, com apresentações pertinentes, atuais e bem estruturadas. Para o próximo ano, lá estaremos novamente, porque a hotelaria é um setor em constante evolução, e a BQ Advogadas acompanha essa mudança e atualização permanente.



O Cadastro Predial (CP) permite o conhecimento dos prédios por referência à sua localização administrativa e geográfica, configuração geométrica e área. O regime jurídico do cadastro predial (RJCP) foi aprovado pelo Decreto-Lei nº 72/2023, de 23 de agosto e vigora em todo o território nacional a partir do dia 21 de novembro de 2023, data da sua entrada em vigor.

## Quais as novidades?

O País tem duas situações de identificação dos prédios do território continental:

Uma parte, predominantemente os concelhos a sul do Tejo, está em regime de cadastro predial que teve origem em operações executadas pelo Instituto Geográfico e Cadastral e pela Direção-Geral do Território, ao abrigo dos regimes de:

### 1. **Cadastro geométrico da propriedade rústica.**

Os prédios eram identificados por referência, coincidente com a da matriz fiscal cadastral, ao distrito, concelho, freguesia, secção e artigo ou número de prédio.

2. **Cadastro predial experimental** (Loulé, Oliveira do Hospital, Paredes, Penafiel, São Brás de Alportel, Seia e Tavira). Os prédios eram identificados por referência à Declaração de Titularidade (DT).

Podem ser visualizados, com possibilidade de impressão gratuita da respetiva representação, no visualizador da Carta Cadastral que integra o Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC), da responsabilidade da DGT;

A outra parte do território inclui os municípios que aderiram ao regime simplificado de cadastro predial, BUPI, da responsabilidade da respetiva Estrutura de Missão, que permite fazer o registo da titularidade e a representação gráfica georreferenciada do prédio por declaração de quem se declara proprietário com a possibilidade de vir a converter-se em cadastro se cumprir os requisitos legalmente estabelecidos.

## Prédios em cadastro

Os prédios que em 21 de novembro de 2023, data de entrada em vigor do novo regime jurídico do cadastro predial, estavam em regime de cadastro geométrico da propriedade rústica e de cadastro predial experimental, ficaram em regime de cadastro predial, mantendo-se integrados na Carta cadastral.

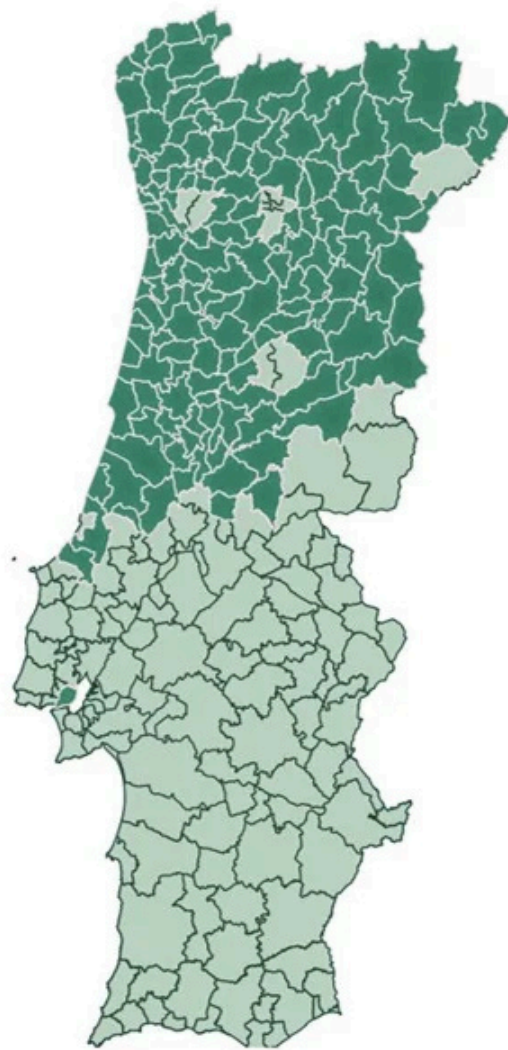
Os atos de alteração ou de transformação de prédios continuam a estar sujeitos à sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente nas situações que se exemplificam de seguida, bem como à conservação.

São exemplos de situações de alteração ou de transformação dos prédios e respetivo regime jurídico:

**1. Emparcelamento simples** - A reunião de dois ou mais prédios contíguos do mesmo proprietário, por sua iniciativa, depende do procedimento de emparcelamento simples a que se refere o regime estabelecido pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto e diplomas complementares;

**2. Divisão ou fracionamento de prédios rústicos** - A divisão de prédio rústico cadastrado que dê origem a dois ou mais prédios ficando na titularidade do mesmo proprietário ou cedidos a terceiro, a título gratuito ou oneroso, depende da verificação do cumprimento das regras constantes do artigo 1376.º do Código Civil e dos artigos 48.º e 49.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, e do cumprimento da área mínima de cultura fixada na Portaria n.º 219/16, de 9 de agosto;

**3. Fracionamento por destaque ou loteamento**, está sujeito, entre outras específicas, às regras do regime jurídico da urbanização e da edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro), ao regime do uso do solo estabelecido no plano territorial em vigor e ao regulamento municipal de urbanização e de edificação.



- Municípios sem CGPR
- Municípios com CGPR

## Conservação do Cadastro Predial

Os Processos de reclamação administrativa (PRA) registados na DGT e com taxa para análise prévia paga até 20 de novembro de 2023, seguem os seus trâmites até emissão de parecer pela DGT que, em caso de parecer favorável, concluirá a sua intervenção integrando os novos prédios na Carta cadastral.

Os Processos de reclamação administrativa (PRA) ainda que recebidos, entretanto, na DGT mas cuja taxa para análise preliminar não estivesse paga em 21 de novembro de 2023, são devolvidos às direções de finanças para que sigam os novos procedimentos de conservação matricial e conservação cadastral.

Para o efeito, o proprietário, ou seu representante legal, deve escolher um técnico de cadastro predial de entre os que constam da respetiva lista divulgada na página da DGT, a partir do Portal dos Técnicos de Cadastro Predial.

## Entidades promotoras de cadastro

São promotoras de operações de execução de cadastro predial a DGT, os Municípios, as CCDR, o ICNF, a FlorestGal S.A., a DGADR, a DGTf, as entidades gestoras das AIGP, entre outras.

No que respeita aos prédios já cadastrados e no exercício das suas competências, devem promover através do recurso aos TCP, a integração das novas geometrias na Carta cadastral, designadamente, em resultado de:

1. operações de loteamento ou de destaque;
2. reunião de prédios e reestruturação da propriedade (emparcelamento integral, ao abrigo do RJEF);
3. expropriações;
4. Planos de Pormenor com efeitos registais;
5. levantamentos cadastrais em Áreas Integradas de Gestão da Paisagem no âmbito das Operações integradas de Gestão da Paisagem; Planos Especiais, entre outros.

## Deveres dos proprietários

Os proprietários, e os titulares de outros direitos reais sobre os prédios, têm vários deveres no âmbito cadastral, de que se realçam:

1. assegurar-se previamente de que os atos e os negócios jurídicos que pretendem levar a cabo para alteração ou transformação dos seus prédios está em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis no que respeita ao às restrições de interesse público que recaiam sobre os seus prédios.
2. Promover a conservação dos seus prédios, ou seja, a atualização dos respetivos dados no prazo de 60 dias a contar da data do ato ou negócio jurídico de alteração ou transformação.





## A GARANTIA PÚBLICA

JOANA DE JESUS TEIXEIRA

O Decreto-Lei n.º 24/2025, publicado em 19 de março de 2015, veio introduzir alterações ao Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, ampliando o âmbito das entidades que podem beneficiar da garantia pessoal prestada pelo Estado para viabilizar a concessão de crédito à habitação própria e permanente a jovens até aos 35 anos.

Assim, com esta alteração, a possibilidade de concessão da garantia pública passa a abranger, não só as instituições de crédito, mas também as sociedades financeiras devidamente habilitadas a realizar operações de crédito para aquisição de habitação em território nacional.

O Decreto-Lei n.º 44/2024 define as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com o objetivo de facilitar a concessão de crédito à habitação a jovens, tendo essas condições sido posteriormente regulamentadas pela Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de setembro.

A garantia pública permite às instituições de crédito financiar a totalidade do valor da transação de imóveis destinados a habitação própria e permanente para jovens até aos 35 anos.

Conforme estipula o artigo 6.º e 7.º n.º 2 da Portaria n.º 236-A/2024/1, de 27 de Setembro, o Estado assume a posição de fiador até um limite de 15% do montante inicialmente contratado.

Com a alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 24/2025, também as sociedades financeiras que se encontrem legalmente autorizadas a conceder crédito à habitação poderão beneficiar desta medida, passando a estar igualmente abrangidas pelo regime de garantia pessoal do Estado.

A fiança prestada pelo Estado, destina-se exclusivamente a jovens que preencham os requisitos estabelecidos, tendo como principal objetivo a viabilização do financiamento integral da aquisição da primeira habitação própria e permanente.



Nos termos do artigo 3.º da Portaria n.º 236-A/2024/1, para beneficiar desta garantia pública, os mutuários devem reunir, cumulativamente, determinadas condições, nomeadamente:

- Ter entre 18 e 35 anos,
- Possuir domicílio fiscal em Portugal,
- Não serem proprietários de imóveis habitacionais,
- Não terem beneficiado anteriormente da garantia pessoal do Estado,
- Dispor de rendimentos que não ultrapassem o 8.º escalão do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS),
- Assegurar que o valor da transação do imóvel não exceda €450.000.

A garantia só poderá ser concedida caso o crédito se destine à aquisição da primeira habitação própria e permanente e desde que o financiamento assegurado pela instituição de crédito cubra a totalidade do valor da transação ou, pelo menos, 85% do referido montante. Além disso, os mutuários devem ter a sua situação fiscal e contributiva devidamente regularizada.

A medida estará em vigor até 31 de dezembro de 2026, sendo aplicável a todos os contratos de crédito formalizados até essa data que cumpram os requisitos estabelecidos.

A garantia terá uma duração de 10 anos a contar da celebração do contrato de crédito. Durante esse período, será possível renegociar as condições do crédito junto da instituição bancária, mantendo-se a garantia pública em vigor, desde que as novas condições não impliquem um aumento das responsabilidades do Estado.

---



O impacto da garantia pública manifesta-se na possibilidade de viabilizar a aquisição de imóveis sem necessidade de um montante de entrada. Vejamos:

Na compra de um imóvel no valor de €200.000, a instituição bancária poderia exigir uma entrada correspondente a 15% do valor, ou seja, €30.000.

Com a garantia prestada pelo Estado, este valor fica coberto, permitindo ao jovem obter financiamento integral para a aquisição do imóvel. Enquanto fiador, o Estado assume a responsabilidade pelo pagamento, à instituição de crédito que concedeu o empréstimo, de até 15% do capital inicialmente contratado, caso o devedor não consiga realizar os pagamentos a que se comprometeu.

Adicionalmente, o regime da garantia pública pode ser cumulado com outros benefícios fiscais aplicáveis à aquisição de habitação própria e permanente, como é o caso da isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), do Imposto do Selo e dos emolumentos notariais e registrais.

Para efeitos de adesão à medida, os interessados devem contactar as instituições bancárias aderentes, cujos nomes e montantes máximos de garantia a conceder se encontram disponíveis para consulta no Diário da República.

---

Assim, estes contratos de crédito têm de cumprir todas as seguintes condições:

- Ter como finalidade a aquisição da primeira habitação própria e permanente dos mutuários;
- O valor da transação do imóvel não pode exceder 450.000 euros;
- Ter garantia hipotecária;
- O contrato ser celebrado até 31 de dezembro de 2026.

Em caso de incumprimento do contrato de crédito, o Estado paga à instituição, em substituição do devedor, um montante até 15% do capital inicialmente contratado, de acordo com o valor da garantia prestada.



Nos termos do artigo 10º e 11º da portaria em apresso, o Banco de Portugal supervisiona o cumprimento dos deveres de conduta das instituições decorrentes da presente portaria e pode proceder à sua regulamentação, nomeadamente em matéria de deveres de informação aos mutuários, cabendo à IGF - Autoridade de Auditoria, no âmbito das suas atribuições, promover inspeções anuais, ou com periodicidade inferior caso se justifique, aos montantes garantidos e sempre que se verificarem acionamentos da garantia, para verificação do cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho, na presente portaria e no Protocolo, designadamente por amostragem.

---

# INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

CAROLINA DUARTE



Nos últimos anos, a reabilitação urbana tem-se afirmado como uma prioridade no contexto político e económico em Portugal, como demonstrado por exemplo pelas novas regras introduzidas pelo Programa Mais Habitação. Esta tendência reflete a necessidade de preservar o património edificado, revitalizar os centros urbanos e fomentar a habitação em zonas que enfrentam sinais de degradação. Nesse sentido, o Estado tem implementado diversos incentivos fiscais destinados a estimular investimentos privados na reabilitação dos imóveis.

De entre as medidas destinadas a incentivar a reabilitação urbana, podemos destacar:

## 1. Taxa reduzida de IVA

As empreitadas de reabilitação urbana de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (ARU, áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional beneficiam de uma taxa reduzida de IVA.





## **2. Isenção de IMI**

Os edifícios alvo de reabilitação beneficiam de uma isenção de IMI pelo período de três anos, isenção esta que pode ser alargada pelo período de cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.

Os edifícios em causa têm que estar concluídos há mais de 30 anos ou estar localizados numa ARU. A intervenção deverá resultar na subida em 2 níveis no estado de conservação do imóvel, obtendo, no mínimo, o nível "bom".

## **3. Isenção de IMT**

Podem beneficiar da isenção de IMT os adquirentes de imóveis destinados a intervenções de reabilitação que iniciem as obras no prazo de 3 anos a contar desde a data de aquisição e ainda na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação afeto a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, desde que localizado em ARU.

A aplicação desta isenção depende da mesma avaliação a que estão sujeitas as isenções de IMI.

## **4. Dedução à coleta de 30% em sede de IRS**

Os encargos suportados pelos proprietários com a reabilitação de imóveis são dedutíveis à coleta em sede de IRS em 30% (limite máximo de 500 euros), quando o imóvel se encontre localizado numa ARU e seja recuperando nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou no caso de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.

Os incentivos fiscais à reabilitação urbana têm-se mostrado eficazes na promoção de investimentos, especialmente em centros urbanos históricos que enfrentavam abandono e degradação. Além de contribuírem para a preservação do património, estas medidas têm estimulado o mercado imobiliário, criado empregos no setor da construção, fortalecendo a economia local.

---

# A REVOLUÇÃO DIGITAL E INOVAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO

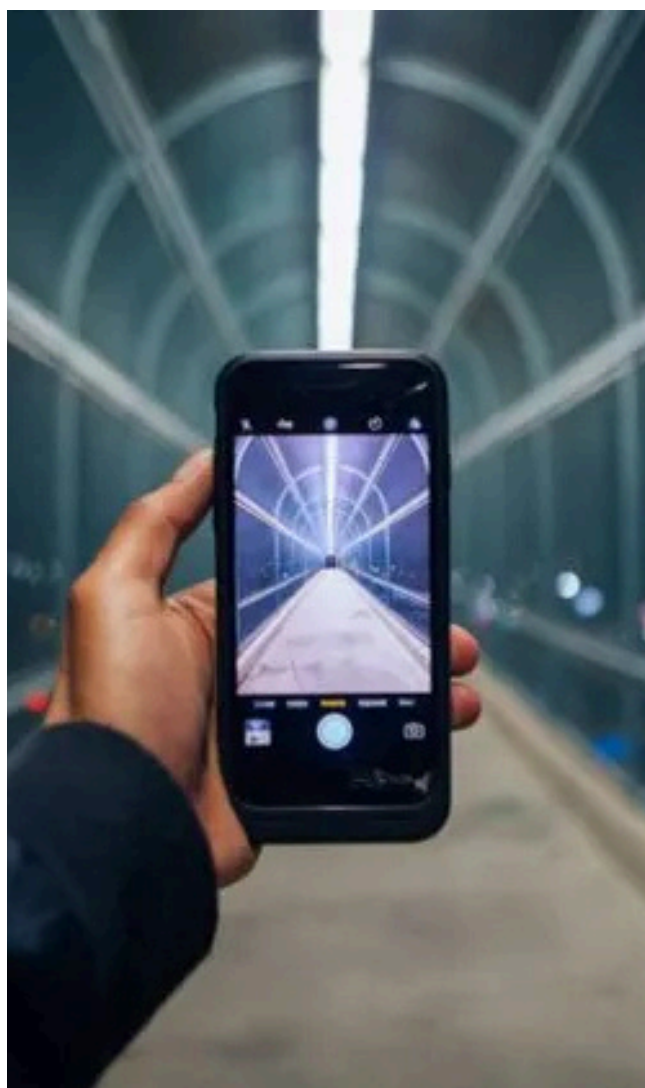
MARIANA PESSANHA



O setor imobiliário está a viver uma verdadeira revolução digital, impulsionada por tecnologias que facilitam e agilizam os processos de compra e venda e arrendamentos de imóveis. Desde visitas virtuais até à utilização de cripto moedas nas transações de compra de casa, a digitalização está a remodelar a experiência dos consumidores e profissionais da área.

Uma das inovações mais marcantes é a possibilidade de realizar visitas virtuais aos imóveis. Com o recurso à tecnologia 3D e à realidade virtual, potenciais compradores podem explorar cada canto de uma propriedade sem sair do conforto de casa. Esta funcionalidade é especialmente útil para clientes internacionais ou para quem deseja otimizar o tempo. Além de oferecer uma maior conveniência, esta tecnologia permite uma visualização mais detalhada e realista dos espaços, facilitando uma decisão melhorada.

Com o crescente uso de smartphones e tecnologia cada vez mais avançada, as plataformas digitais adaptadas a dispositivos móveis tornaram-se indispensáveis no mercado imobiliário. Aplicações e sites permitem uma pesquisa com filtros com base em critérios como a localização, preço, tipologia e estado do imóvel.





Outra tendência emergente é o uso de cripto moedas, como a Bitcoin, para transações imobiliárias. Esta opção está a ganhar relevo no panorama do imobiliário devido ao aumento de adesão das moedas virtuais. Na imobiliária Zome, esta já é uma realidade através do programa Cryptohouses que dispõe de uma equipa especializada em áreas de negócio para o processo de compra através de moedas virtuais. Este processo foi autorizado através de um regulamento pela Ordem dos Notários e funciona mediante uma permuta, isto é, há uma troca do dinheiro digital pelo direito ao imóvel. Antes deste regulamento havia necessidade de converter as moedas virtuais em euros.

A integração destas tecnologias anteriormente mencionadas no setor imobiliário faz com que exista uma série de benefícios, entre elas, a eficácia em todo o processo da compra do imóvel e o aumento da acessibilidade para compradores e vendedores.

Todas estas inovações fazem com que o mercado imobiliário seja mais dinâmico, acessível e eficiente. A tendência é que o impacto da digitalização seja crescente, transformando não só a forma de negociação de um imóvel, mas também como a experiência global de um vendedor ou comprador.

---

---

# DUE DILIGENCES EM PROCESSOS DE M&A IMOBILIÁRIO

HENRIQUE BELO



*Due Diligences* (ou, em português, “devidas cautelas”) são as investigações detalhadas realizadas antes de tomar decisões importantes, como uma aquisição ou investimento. Têm como objetivo avaliar riscos, verificar informações e garantir que todas as variáveis relevantes sejam analisadas, assegurando uma escolha informada e segura. Este processo pode envolver aspectos financeiros, legais, operacionais e outros fatores essenciais para compreender a viabilidade e os impactos de uma decisão.

O Doutor Domingos Ferreira afirma que a designação de *Due Diligence* é atribuída a um conjunto de tarefas, de utilização universal, associadas a decisões de fusões e aquisições de empresas, alianças corporativas, reestruturações organizacionais ou de capital, e operações como buy-outs. Também é relevante em investimentos empresariais, empréstimos, aquisições de ativos corpóreos como equipamentos e operações de factoring.

Existem também vários tipos de *Due Diligences*. Temos, entre outros, *Due Diligence* Financeira, *Due Diligence* Legal, *Due Diligence* Estratégica, *Due Diligence* Operacional, *Due Diligence* às Tecnologias de Informação e *Due Diligence* ao Meio Ambiente. Neste caso, trataremos de *Due Diligences* em processos de M&A imobiliário.

Passaremos agora a explicar, de forma sucinta, o que é “M&A” para, depois, irmos ao ponto central. “M&A” é a sigla para Mergers & Acquisitions, que em português significa “Fusões e Aquisições”. O M&A é um setor de atividades que trata da aquisição de empresas. É um setor interdisciplinar, exigindo assim conhecimentos de diversas áreas.

---



O processo de M&A, segundo opinião pacífica da doutrina, pode ser dividido em várias fases. Estabelecerei quatro fases do processo (Fase Preliminar, *Due Diligence*, Negociação e Closing), embora possa ser dividido também de outra forma. Obviamente, darei maior ênfase à fase das *Due Diligences*, uma vez que são o alvo principal deste artigo.

A Fase Preliminar consiste na pesquisa de interessados e no estabelecimento de regras para a condução do processo. As *Due Diligences* consistem nas análises das situações da empresa, normalmente através de processos de auditoria. A fase de Negociação é a fase em que se negociam os termos e condições em que ocorrerá a aquisição ou venda da empresa. Por último, a fase de Closing, tal como o nome indica, é a formalização dos atos necessários para a transferência da titularidade sobre o ativo alienado.

Abordadas, de forma sucinta, as fases, alongarei um pouco mais na fase de *Due Diligences*. Esta fase tem como objetivos a decisão de aquisição, a determinação do preço e a identificação de riscos à transmissão.

Já observámos que num processo de M&A existem riscos. O passo seguinte (ainda nesta fase) será determinar e identificar os riscos e as situações a corrigir. Depois de feitas a identificação e a análise, haverá uma reflexão no preço ou nos documentos de transição, assim como nas condições do negócio, nas declarações e garantias, nas indemnizações específicas, etc.

Agora que já abordámos o conceito de M&A e de *Due Diligences*, passaremos a especificar as *Due Diligences* num processo de M&A na área do imobiliário.

Neste sentido, como é fácil prever, o conceito de *Due Diligences* permanece, mas as etapas (mesmo que sigam a ordem geral supraindicada) variam um pouco.

Primeiramente, será importante realizar uma análise jurídica, devendo esta ser realizada por um advogado. É bastante importante recolher documentos, tais como Caderneta Predial, certidões, certificado energético, plantas, projetos, licenças de utilização, entre outros.



Por outras palavras, estamos a falar de verificar se a titularidade está registada, observar se não há penhoras ou hipotecas, ou ainda se o imóvel possui todas as (necessárias) licenças de construção, ocupação e operação exigidas. É de realçar que também é importantíssimo realizar uma inspeção física, ou seja, uma visita ao imóvel.

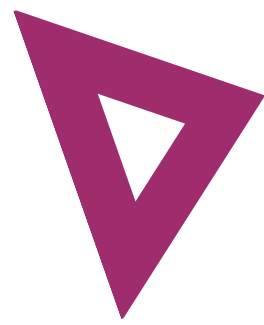
Abordadas estas questões mais jurídicas, é importante também realizar uma análise de mercado. Tal como refere o consultor Gonçalo Rodrigues, “Uma boa análise de mercado faz toda a diferença!”. E, quando dizemos análise de mercado, do que se trata? Trata-se “apenas” de fazer uma comparação com imóveis semelhantes, das tendências de valorização ou desvalorização, de realizar uma estimativa de um valor futuro.

Podemos concluir, reforçando uma vez mais, que as Due Diligences são bastante importantes. Com elas, podemos mitigar os riscos, obter informações para negociar a nosso favor e garantir que a nossa decisão seja a melhor.



# THE TIP

## O PRINCÍPIO BACK TO BACK



**Soraia Quarenta**

A *The Tip* regressa para falar de um princípio comercial cuja expressão, ainda que desconhecida por muitos, tem ganho relevância a nível contratual: o princípio *back to back*.

O que é, então, este princípio?

O princípio *back to back* ou de transparência, relaciona-se com um princípio contratual de transferência de risco que, contudo, ainda não tem definição legal, pelo que não é possível reconduzir o mesmo a um conceito unívoco.

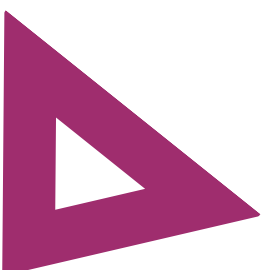
Configura-se como uma operação triangular, e pode ser utilizado e inserido, em forma de cláusula, numa multiplicidade de contratos, sendo os mais comuns o de empreitada, transporte ou compra e revenda de produtos.

No caso das empreitadas, ou melhor, em contratos de subempreitadas, trata-se de transferência, para o subempreiteiro, das obrigações, riscos e direitos decorrentes do contrato de empreitada, ficando este último, relativamente ao objeto do contrato, numa situação idêntica à que liga o empreiteiro ao dono da obra.

No que concerne aos transportes, a triangulação acontece quando, entre o comprador e o vendedor, existe um intermediário: o transportador. Sendo que este assume o risco/responsabilidade sobre o produto transacionado entre comprador e vendedor, enquanto o mesmo estiver na sua posse.

Com a miríade de vendas *online* que hoje em dia acontecem, o princípio *back to back*, ainda que não usualmente discutido, é utilizado correntemente, assumindo as transportadoras um papel fundamental na concretização de negócios, sendo, elas próprias, agentes contratuais dentro da relação negocial pré-existente.

Assim, a próxima vez que adquirir um produto online, que lhe seja enviado por transportadora, lembre-se que existem dois negócios nessa operação e que faz parte de um triângulo (que, esperamos, não se transforme no das Bermudas, caso a sua encomenda não chegue ao destino).



# BQ ADVOGADAS



BQ

*Trabalhamos com o sonho sempre na palma das nossas mãos e com o sentido de responsabilidade que esta profissão exige, por isso não perca a próxima edição.*

Rua Professor Vítor Fontes, 17 A,  
Telheiras  
1600-670 Lisboa  
Tel.: 21 096 30 17