

LAW LAW LAND

LAW & TOUR ZINE
NÚMERO 26
2026

BY BQ ADVOGADAS

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

TURISMO DE INVESTIMENTO

SEIZE
THE
OPPORTUNITY

TURISMO & NEGÓCIOS



CHECK IN

03

Editorial

04

Código de Conduta para as
Avaliações Fiáveis e
Comentários Online de
Alojamento Turístico

10

Due Diligences em
Processos de M&A
Imobiliário

06

Na aquisição de um imóvel,
paga-se sempre IMT?

13

THE TIP
O princípio back to back



THE BESTE OF

EDITORIAL POR CARLA BESELGA

Nesta 26.^a edição da Law Law Land, fazemos algo diferente: olhamos para trás e revisitamos alguns dos conteúdos que marcaram as nossas edições de 2025.

Ao longo do ano, acompanhámos temas, alterações legislativas e desafios com impacto nos setores do turismo, imobiliário e investimento, procurando manter aquela que tem sido, desde o início, a identidade da Law Law Land: falar de Direito de forma próxima, prática e ligada à realidade de quem investe, gere e decide.

Nesta edição especial reunimos os artigos que, entre os publicados ao longo de 2025, escolhemos para o nosso “The Best of”.

Voltamos, assim, à importância da confiança e transparência nas avaliações online do alojamento turístico; às questões fiscais que acompanham a aquisição de imóveis; às cautelas indispensáveis nos processos de M&A imobiliário; e recuperamos também uma das nossas The Tip, dedicada ao princípio back to back.

Este The Best of é, por isso, mais do que uma seleção de artigos. É também uma forma de assinalarmos mais um ano de Law Law Land e de reafirmarmos o propósito com que continuamos a fazê-la: acompanhar um mercado em permanente transformação, identificar as questões que nele vão surgindo e tornar o Direito mais acessível a quem diariamente nele atua.

Porque algumas oportunidades surgem uma vez.

Outras merecem ser revisitadas.

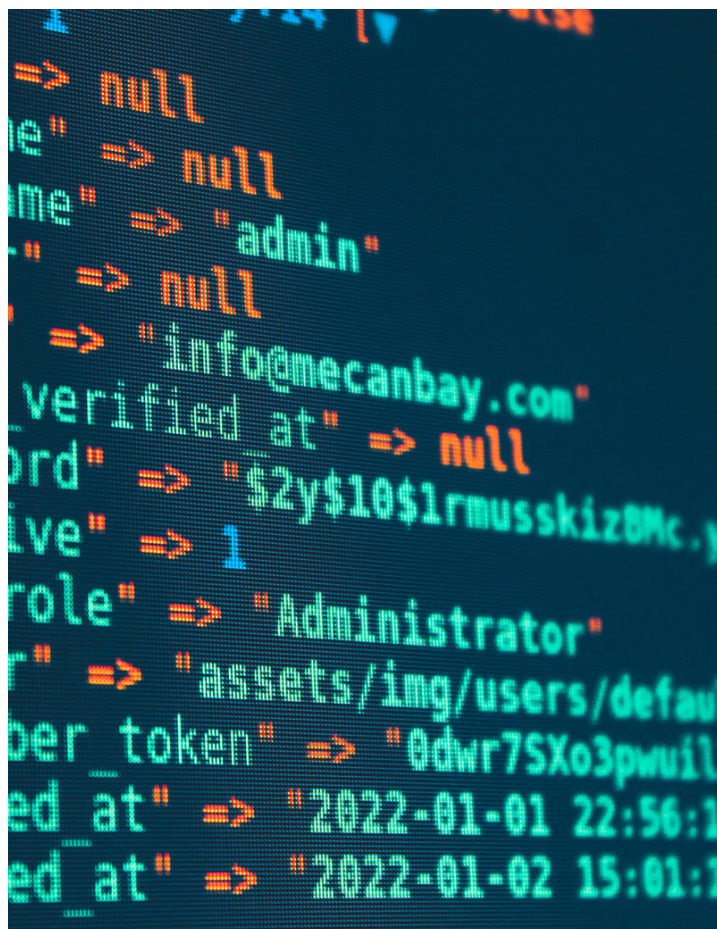
Boas leituras — ou boas releituras!

CÓDIGO DE CONDUTA PARA AS AVALIAÇÕES FIÁVEIS E COMENTÁRIOS ONLINE DE ALOJAMENTO TURÍSTICO

CARLA BESELGA

No dia 1 de setembro de 2025 a comissão europeia aprovou o Código de Conduta para as Avaliações Fiáveis e Comentários Online de Alojamento Turístico. De acordo com a comissão europeia este código visa alcançar mais transparência e fiabilidade das avaliações on line para consumidores e empresas do setor do turismo e alojamento e principalmente quer garantir a que as avaliações sejam reais, ou seja que as avaliações do alojamento em si, sejam realmente feitas por hóspedes que experimentaram e usaram o alojamento de forma a ajudar outros numa escolha acertada e de acordo com critérios reais e verdadeiros.

A comissão pretende garantir a confiança no turismo e de acordo com Apostolos Tzitzikostas, comissário responsável pelos Transportes e Turismo Sustentáveis: «A fiabilidade das avaliações on line é essencial para a confiança no turismo. Com este novo Código de Conduta, estamos a elevar a fasquia em toda a Europa, garantindo que apenas os hóspedes genuínos podem deixar comentários. Isto significa informações mais claras, mais justas, mais fiáveis, mais transparentes e mais fiáveis para todos. Trata-se de uma vitória para os viajantes, uma vitória para os prestadores de serviços de alojamento turístico e um passo em frente para um setor do turismo mais resiliente.»



A adesão a este código de conduta é voluntário, não constituindo ainda um compromisso vinculativo dentro na nova lei europeia de serviços digitais, ou seja não é um código de conduta enquadrado no art.º 45 do Regulamento (EU) 2022/2065 - Regulamento Serviços Digitais, mas é uma enorme mais valia e está aberto a operadores de alojamento turístico, associações, plataformas online, associações de consumidores e a outras partes interessadas.

Em conclusão, a aprovação do Código de Conduta para as Avaliações Fiáveis e Comentários Online de Alojamento Turístico pela Comissão Europeia representa um passo relevante no fortalecimento da transparência e da confiança no setor do turismo. Embora de adesão voluntária e sem força vinculativa no quadro jurídico do Regulamento dos Serviços Digitais, este instrumento surge como uma mais-valia prática e simbólica: promove a credibilidade das avaliações, protege os consumidores contra informação enganosa e valoriza os prestadores de serviços que se regem por critérios de autenticidade. Ao elevar os padrões de fiabilidade e clareza, a Comissão Europeia reforça a competitividade e a sustentabilidade do turismo europeu, criando condições para um mercado mais justo e transparente, onde a confiança mútua entre viajantes e operadores constitui o alicerce de um setor mais sólido e resiliente.





NA AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL, PAGA-SE SEMPRE IMT?

JOANA DE JESUS TEIXEIRA

Ao longo deste artigo irei fazer uma breve análise sobre o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas, mais conhecido por IMT, de forma a percebermos quando é que pagamos ou não este imposto.

Desde logo, o artigo 2.º do CIMT, dispõe que este Imposto “incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.”

São ainda sujeitas a IMT, nos termos do art 3.º do respectivo Código, as transmissões de bens imóveis:

a) Por meio de doações com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;

b) Por meio de sucessão testamentária com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, tenham-se ou não determinado os bens sobre que recai o encargo e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.

Relativamente à incidência subjetiva, o artigo 4.º faz questão de nos esclarecer quem são os sujeitos passivos deste imposto. Assim desde logo, o IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis. Salvo:

a) Nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;

b) Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;



d) Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;

e) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º; (Redação do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25/07)

f) Nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 22.º;

g) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.

A incidência de IMT é limitada pela existência de isenções previstas no artigo 6.º a 9.º do CIMT.

Desde logo, o artigo 6.º, dispõe que estão isentos de IMT as aquisições constantes das alíneas a) a m).

O Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis prevê que estão isentas de imposto as aquisições de prédios para revenda, desde que, entre outras condições, a aquisição tenha como finalidade a revenda e que esta se concretize no prazo de três anos, contados desde a aquisição e não se destine novamente para revenda artigos 7.º e 11.º, n.º 5 do CIMT.

A posição tradicional da AT é a seguinte: a revenda pressupõe a transmissão do prédio através do contrato de compra e venda.

Assim, nesta interpretação as i) permutas ii) dações em pagamento, não permitem consolidar a isenção do imposto.

A caducidade do benefício pode ocorrer por:

1. Os prédios não terem sido revendidos no prazo de três anos;
2. Ter sido dado um destino diferente —“desvio do fim”;
3. Apesar de revendidos no prazo de três anos, foram novamente para revenda.

A Questão do “desvio do fim”: É determinante apurar a vontade do sujeito passivo para aferir se mantém o interesse na revenda ou se pelo contrário pretende colocar o bem em reserva ou para fruição.

Esse apuramento deve assentar na análise e verificação de factos que indiciem essa alteração da vontade da empresa, no que respeita ao destino do imóvel.

O critério é, portanto, que da intervenção no imóvel não resulte a alteração substancial da sua estrutura externa ou da disposição interna do edifício.

Estão igualmente isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, os atos de venda, permuta ou cessão da empresa ou de estabelecimentos desta integrados no âmbito de planos de insolvência, de pagamentos ou de recuperação ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente.

Estão isentas de IMT não apenas as transmissões da empresa ou de estabelecimentos da empresa, mas igualmente as transmissões dos imóveis que integrem a empresa ou o estabelecimento.

O legislador pretendeu fomentar e apoiar a venda rápida dos bens que integram a massa insolvente por óbvias razões de interesse dos credores, mas, também do interesse público de retoma do normal funcionamento do mundo empresarial em que cada processo de insolvência se apresenta como elemento perturbador, dando incentivos fiscais a quem adquirir os bens imóveis que integram a massa insolvente e que serão vendidos em fase de liquidação

São ainda isentas do IMT, nos termos do n.º 1 do artigo 8.º, as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja directa ou indirectamente por aquelas dominado, em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efectuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

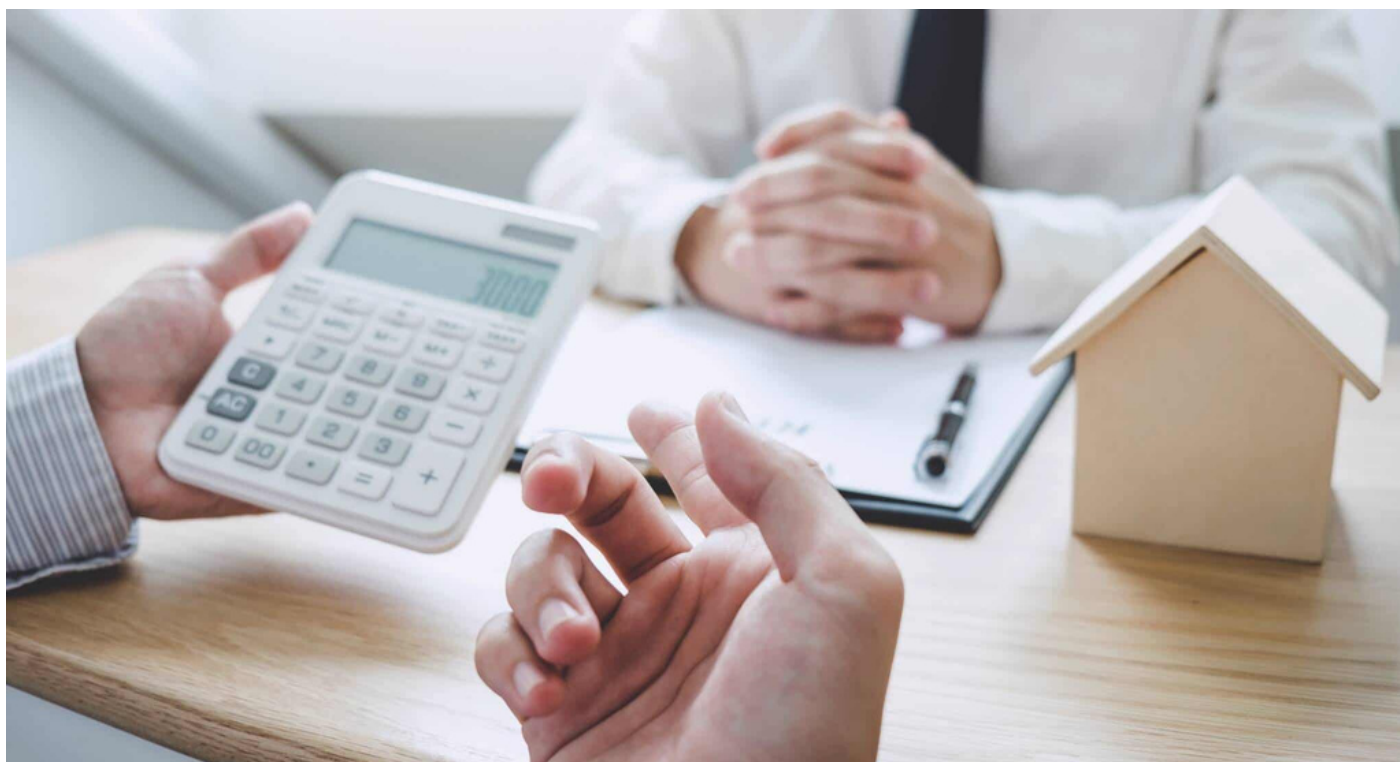
Por fim, foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, o qual isenta de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) e Imposto do Selo a primeira compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

A isenção é aplicável quando se verificarem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Esteja em causa a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- O valor da transação e que servirá de base à liquidação de IMT não exceda os € 316 772;

Caso excedido esse valor, e até ao máximo de € 633 453, haverá lugar à liquidação de IMT e Imposto do Selo apenas sobre a diferença, às taxas de 8% e 0,8%, respetivamente:

- O sujeito passivo tenha até 35 anos, inclusive, à data da transmissão;
- O sujeito passivo não seja considerado, no ano da transmissão, como dependente para efeitos de IRS; e
- O sujeito passivo não seja titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito (e.g. usufruto), sobre outro prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos 3 anos anteriores.



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.

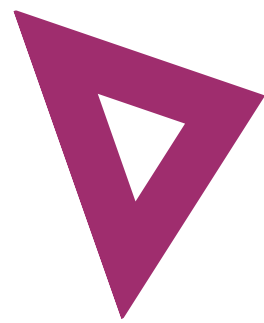


Por outras palavras, estamos a falar de verificar se a titularidade está registada, observar se não há penhoras ou hipotecas, ou ainda se o imóvel possui todas as (necessárias) licenças de construção, ocupação e operação exigidas. É de realçar que também é importantíssimo realizar uma inspeção física,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





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.

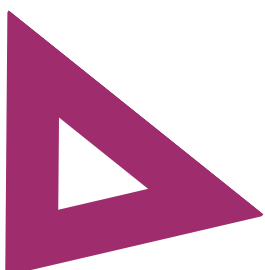
Configura-se como uma operação triangular, e pode ser utilizado e inserido, em forma de cláusula, numa multiplicidade de contratos, sendo os mais comuns o de empreitada, transporte ou compra e revenda de produtos.

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, esperemos, 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