

## VEÍCULOS DE INVESTIMENTO

Não existe no ordenamento jurídico português, qualquer restrição à aquisição de bens imóveis. Logo, o título de direito de propriedade pode ser adquirido por qualquer entidade, nacional ou estrangeira, pública ou privada, colectiva ou singular desde que tenha personalidade jurídica.

De igual modo também não existe qualquer restrição à aquisição, detenção e venda de participações sociais em sociedades comerciais, imobiliárias ou quaisquer outras.

Não existe também qualquer restrição à entrada e saída de capitais, qualquer que seja a proveniência ou destino, desde que o movimento desses capitais estejam justificados face à legislação portuguesa.

Pretendendo fazer investimentos em actividades imobiliárias, a forma mais adequada é talvez constituir uma sociedade. Uma **Sociedade imobiliária** que deverá ter como objecto social, a promoção, exploração e detenção de imóveis. Qualquer **sociedade imobiliária** poderá constituir-se por qualquer dos tipos de sociedades comerciais que abaixo se referem:

### 1) TIPO DE SOCIEDADES

#### a) Sociedade Anónima (SA)

Este é do tipo de sociedade indicado para as empresas de maior dimensão:

- Capital social dividido em acções ao portador ou nominativas;
- Ter inicialmente pelo menos 5 accionistas;
- Capital mínimo de 50 000 euros;
- Os órgãos sociais duma SA são: Assembleia Geral, Conselho de Administração e o Fiscal Único, devendo este ser Revisor Oficial de Contas;
- A transmissão de acções não está sujeita a forma especial, embora possa estar sujeita a restrições;
- A responsabilidade dos accionistas é limitada ao valor das acções subscritas, pelo que são os bens sociais que respondem pelas dívidas da sociedade.

#### b) Sociedade por Quotas (LDA)

Este é o tipo de sociedade mais praticado em Portugal e indicado para as pequenas e médias empresas:

- Capital social sujeito a um mínimo de 2 euros e é dividido em quotas;
- Tem de ser constituída com um mínimo de 2 sócios;
- A identidade dos respectivos sócios e o valor de cada quota está sujeita a registo junto da Conservatória do Registo Comercial;
- A transmissão de quotas está sujeita a forma escrita e registo obrigatório na Conservatória do Registo Comercial;
- Os órgãos sociais duma Lda., são: Assembleia Geral e a Geral;
- O regime de responsabilidade dos sócios pauta-se pela responsabilidade limitada e cada sócio responde apenas solidariamente, até ao limite da sua entrada e só o património societário responde perante os credores.

#### c) Sociedade Unipessoal por Quotas

**A generalidade de normas relativas às sociedades por quotas, aplicam-se às sociedades unipessoais.**

- Nº de sócios 1
- Mínimo de capital social 1 euro

Para ambos os tipos de sociedades, o processo de constituição, constituem processos bastante simples, desburocratizados e de relativo custo baixo.

**Maxidomus - Sociedade Mediação Imobiliária, Lda. – AMI 1718 – Val.19/02/2015 - NIPC 504 009 613 – Cap. Social: 50.000,00€**

#### **d) Sociedade Imobiliária Colectada**

Para revenda, pode ser constituída através de qualquer das formas acima referidas. Estas sociedades têm as seguintes particularidades:

- Após a sua constituição têm de adquirir um imóvel com a indicação de que é para revenda, e neste caso têm de pagar IMT. Se efectuarem a revenda no período de 3 anos após a data de aquisição, poderão pedir a devolução do IMT pago, aquando da aquisição
- Ter realizado no ano transacto uma aquisição ou venda de um imóvel e fazer prova desse facto à data de aquisição do novo imóvel;
- Gozam do benefício fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), durante 3 anos;
- Para terem a isenção dos 3 anos, têm de declarar à data da aquisição que o imóvel é adquirido para revenda;
- Se não efectuarem a revenda nos 3 anos a partir da data de aquisição do imóvel, terão de pagar o IMT;
- Ao efectuarem a revenda o novo comprador não poderá adquirir esse imóvel para revenda pelo que o IMT respectivo terá de ser pago;
- Se na vigência do prazo de 3 anos, for dado ao imóvel, um destino diferente do que para o qual foi adquirido e declarado na escritura, terá de ser pago, decorrido 30 dias o IMT (por exemplo adquiriu um terreno para revenda e depois iniciou construção no mesmo).

## **2) MÉTODO COMUM DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADES COMERCIAIS**

A constituição de sociedades comerciais, qualquer que seja o tipo adoptado implicará uma realização de um conjunto de operações, que passamos a resumir:

- a) Pedido de certificado de admissibilidade da firma: caso os sócios não queiram adoptar um dos nomes disponíveis no Registo Nacional de Pessoas Colectivas, terão de apresentar um requerimento onde se refere a denominação social pretendida, o objecto social, bem como o distrito e concelho da morada da respectiva sede social. Após a emissão, este certificado tem a validade de 3 meses;
- b) Depósito do capital social: as contribuições a realizar em dinheiro devem ser depositadas em conta bancária aberta em nome da futura sociedade. Caso haja entradas em espécie, terá de haver um parecer de avaliação, realizado por um Revisor Oficial de Contas, que emite um relatório atribuindo o valor aos bens com que se realiza a entrada;
- c) Celebração do pacto social: a constituição da sociedade é formalizada pelo contrato de sociedade; Neste deve constar em documento particular autenticado preenchendo as exigências de forma requeridas pelo Código das Sociedades Comerciais. Os estatutos fazem parte integrante do pacto social, estabelecendo as regras do funcionamento da sociedade e das relações entre sócios;
- d) Registo e publicações oficiais: após a celebração do contrato de sociedade, este e a nomeação dos membros dos órgãos sociais, devem ser sujeitos a registo comercial.

O documento deve ser submetido em conjunto com os documentos seguintes:

- Certificado de admissibilidade de Firma;
- Documento de constituição da sociedade, incluindo o pacto social;
- Relatório oficial do revisor oficial de contas independente no que respeita às contribuições em espécie;
- Declaração de início de actividade Após o pedido de registo, a sociedade tem de ser registada para efeitos fiscais.

Deve entregar a declaração de início de actividade junto dos serviços da Administração Tributária. Com o início de actividade, deve também informar a Segurança Social desse mesmo início.

**Maxidomus - Sociedade Mediação Imobiliária, Lda. – AMI 1718 – Val.19/02/2015 - NIPC 504 009 613 – Cap. Social: 50.000,00€**

### **3) ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLECTIVO (OIC)**

**Estas instituições têm ainda pouca expressão em Portugal porque foram criadas por legislação ainda recente (Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro).**

Têm como fim o investimento colectivo de capitais obtidos junto de investidores cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos e à prossecução do exclusivo interesse dos participantes.

Os OIC podem assumir a forma contratual de um Fundo ou de uma sociedade (mobiliária ou imobiliária).

A constituição de uma OIC depende de autorização prévia da CMVM.

### **4) SOCIEDADES ESTRANGEIRAS**

Uma sociedade sediada num país estrangeiro pode adquirir imóveis ou participações sociais em Portugal. No entanto o regime fiscal varia consoante a nacionalidade da sociedade.

As denominadas sociedades “off shore” que se encontram listadas em lista negra aprovada pela portaria 150/2004, de 13 de Fevereiro e alterada pela Portaria 292/2011, de 8 de Fevereiro têm um regime fiscal bastante mais desfavorável. No entanto existem países /regiões não abrangidas por aquelas portarias, que poderão revestir-se de grande utilidade.

**ESTA INFORMAÇÃO NÃO DISPENSA A CONSULTA DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**