

LEGAL & IMOBILIÁRIO//ED. INVESTIMENTO

MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES
SOARES DA SILVA

A COMPRA DIRETA (ASSET DEAL) E A COMPRA INDIRETA (SHARE DEAL) THE ASSET DEAL AND SHARE DEAL

por by: **Filipa Arantes Pedroso** | ADVOGADA LAWYER

No setor imobiliário as transações para a aquisição de imóveis são cada vez mais efetuadas através da implementação de estruturas societárias (share deals), mais ou menos complexas.

As compras diretas de imóveis (asset deal) continuam a existir mas em grandes operações podemos dizer que são a exceção à regra.

A aquisição direta de imóveis (asset deal) implica uma auditoria legal e técnica apenas ao imóvel. O processo é normalmente iniciado com uma oferta não vinculativa por parte do comprador, e, caso o preço e condições sejam aceites pelo vendedor, inicia-se um período de exclusividade para que o comprador possa efetuar a auditoria legal e técnica ao imóvel. A lista de documentação é preparada pelo comprador que a solicita ao vendedor. Em regra o período de exclusividade e para execução da auditoria conta-se da data da entrega de toda a documentação pelo vendedor ao comprador. Em simultâneo com a execução da auditoria, ou após o decurso de um prazo acordado, inicia-se a negociação dos termos do contrato promessa de compra e venda. A auditoria é fundamental para que fiquem estabelecidas no contrato promessa de compra e venda as condições cumprir pelas partes e a data de celebração da escritura pública, ou contrato particular, de compra e venda, através do qual é transmitida a propriedade do imóvel do vendedor para comprador.

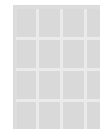
O asset deal está sujeito ao pagamento de imposto de selo à taxa de 0,8% e de IMT à taxa de 5% no caso de prédios rústicos, de 6% para prédios destinados à habitação e de 6,5% no caso de prédios urbanos e

Transactions to purchase property in the real estate sector are increasingly taking place through the implementation of more or less complex corporate structures (share deals).

Direct property purchases (asset deals) still occur, but in large operations these are an exception to the rule.

In asset deals, only the property is subject to a legal and technical audit. The process is usually initiated by a nonbinding offer from a prospective buyer and, if the price and conditions are accepted by the seller, a period of exclusivity is originated so the buyer can carry out the legal and technical audit of the property. The list of documents is prepared by the buyer, who requests it from the seller. As a rule, the exclusivity period to conduct the audit begins on the date in which the seller supplies all of the documents to the buyer. While the audit is taking place, or after an agreed deadline, negotiation of the promissory agreement begins. The audit is fundamental for the promissory agreement to establish the conditions to be met by the parties, and the date of the public deed—or private contract—of purchase and sale, through which the property is transferred from the seller to the buyer.

The asset deal is subject to payment of stamp tax at the rate of 0.8% and Property Transfer Tax (IMT) at the rate of 5% in the case of rural buildings, 6% for residential buildings and 6.5% in the case of urban buildings and land for construction, over the selling price of the property or the asset value, whichever is higher. Property purchased for regeneration purposes



terrenos para construção, sobre o preço do imóvel ou valor patrimonial conforme o que for mais alto. A aquisição de imóveis para reabilitar está isenta de IMT, se no prazo de três anos contados da data de aquisição o investidor iniciar as obras.

A compra indireta, share deal, inicia-se também, em regra, por uma oferta não vinculativa por parte do comprador para a compra da sociedade proprietária do imóvel ou imóveis. Neste caso a auditoria é efetuada não só ao imóvel mas também à sociedade. Enquanto no asset deal os únicos impostos com que o comprador se tem de preocupar são os relativos ao imóvel (IMI, taxas municipais e IMT anterior), no share deal para além dos impostos relacionados com o imóvel são importantes todos os impostos relacionados com a sociedade. A situação legal e financeira da sociedade é também objeto de auditoria, visto que ao adquirir a sociedade proprietária do imóvel, ou imóveis, o comprador adquire todo o ativo e passivo da sociedade. A celebração de contrato promessa de compra e venda de ações ou de unidades de participação, caso se trate da aquisição de um fundo, antes da celebração do contrato definitivo é usual, nomeadamente no caso de ser necessário o preenchimento de determinadas condições antes da celebração do contrato definitivo. O contrato definitivo é celebrado por documento particular. O share deal está isento de IMT salvo se a sociedade for uma sociedade por quotas e algum dos sócios ficar a deter pelo menos 75% do capital social da sociedade a adquirir.

is exempt from IMT, provided the investor begins the works within three years of the property purchase date.

Share deals are also generally initiated by a nonbinding offer from a prospective buyer to purchase the company that owns the property or properties. In this case, the audit is carried out to the company as well as the property. While in an asset deal the only taxes the buyer has to worry about are those pertaining to the property (property transfer and municipal taxes), in a share deal, aside from the property taxes, all taxes pertaining to the company also come to bear. The company's legal and financial situation is also subject to audit because, upon purchasing the company that owns the property or properties, the buyer is also acquiring all of the company's assets and liabilities. It is customary to sign a promissory agreement of purchase and sale of shares or, when purchasing a fund, investment units, before signing the final sale contract, namely when certain conditions must be met before the final sale contract is concluded. The final sale contract is concluded by means of a private document. The share deal is exempt from IMT unless the company is a limited private company and any of the shareholders retain at least 75% of the share capital of the company being purchased.