

ECONOMIA

Apollo abre a porta à venda de casas sem direito de preferência

Fundo dos EUA transforma subsidiária em sociedade anónima para vender imóveis que comprou à Fidelidade. Pode escapar ao IMT e vender sem dar direito de preferência aos inquilinos

Imobiliário
Luísa Pinto

A Neptunecategory, uma das quatro empresas criadas pela Apollo para parquear o património imobiliário comprado à Fidelidade em Agosto do ano passado, foi recentemente transformada em sociedade anónima, com um capital social de um milhão de euros.

O portefólio imobiliário da Fidelidade Property, constituído por 271 imóveis situados em várias zonas do país, mas com particular incidência em Lisboa e no Porto, foi vendido em lote, por 425 milhões de euros, e distribuído por quatro empresas portuguesas: a Meritpanorama, a Grantstrategy, a Notablefrequency e a Neptunecategory, cada uma delas criadas com um capital social de 100 euros e controladas a partir de um paraíso fiscal.

Entretanto, e como o PÚBLICO noticiou em Dezembro, a Apollo foi fazendo alguns rearranjos no portefólio, fazendo transferência de propriedades entre as suas subsidiárias, no sentido de melhor valorizar a oferta que, assumidamente, quer voltar a colocar no mercado. Alguns moradores que haviam ficado com a Meritpanorama como senhorio aquando da transacção de todo o portefólio receberam cartas a indicar que o proprietário iria passar a ser a Neptunecategory, através de “uma escritura pública de permuta” que fazia a transmissão de propriedade. A Neptunecategory passou a assumir “os direitos e obrigações que resultam do contrato de arrendamento (...), não resultando da referida transmissão qualquer alteração aos termos e condições acordadas nos contratos”.

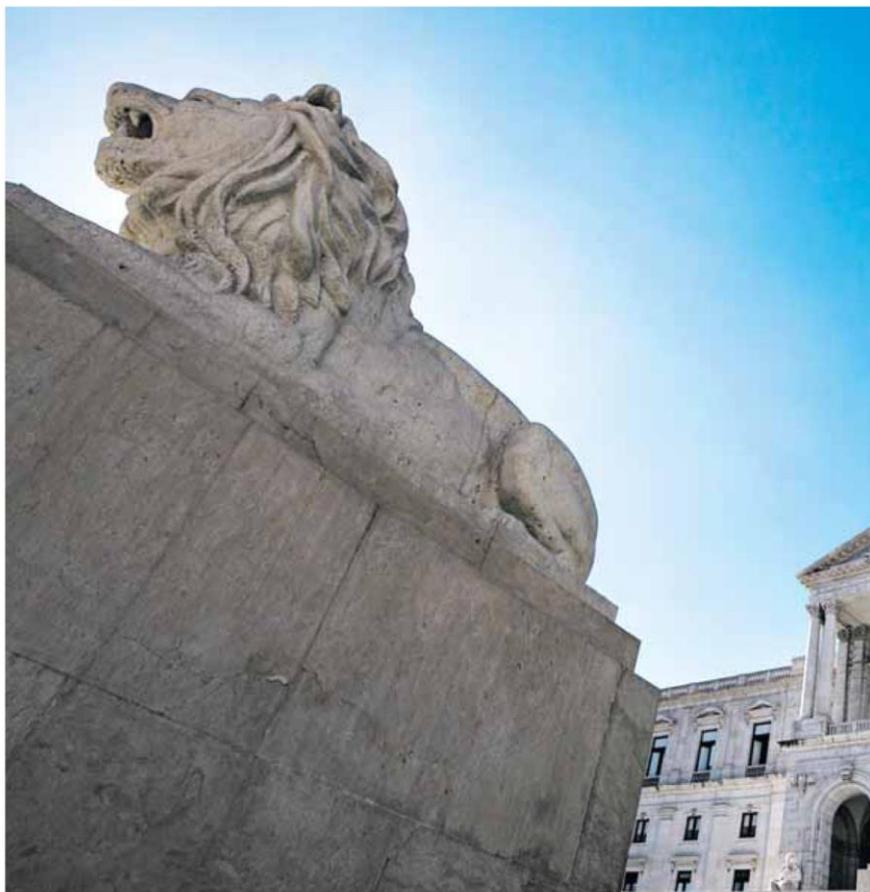
Ao que o PÚBLICO conseguiu apurar, a transformação da Neptunecategory numa sociedade anónima vai permitir pôr à venda esta sociedade e os seus activos imobiliários – inquilinos incluídos. O registo foi efectuado no passado dia 12 de Dezembro e,

de acordo com o acto societário entretanto publicado, foram nomeados para o conselho de administração da empresa três cidadãos com residência no Luxemburgo: Patrick Thomas Mabry como presidente e Jason Brian Stramel e Mathieu Minnaert como vogais.

De acordo com vários especialistas em direito imobiliário consultados pelo PÚBLICO, o facto de uma sociedade limitada ser transformada em sociedade anónima não tem qualquer tipo de impacto na relação entre senhorios e inquilinos ao nível dos respectivos direitos e obrigações. Mas já tem impacto considerável em termos de obrigações fiscais. Como explica Henrique Moser, do Departamento de Imobiliário da Sociedade de Advogados Antas da Cunha Ecija, “a transmissão de 75%, ou mais, das quotas de uma sociedade, implica o pagamento de IMT, contrariamente ao que se passa na transmissão de acções em iguais circunstâncias”. E isso explica o facto de ser tão comum, na actividade imobiliária, proceder-se à transformação de uma sociedade por quotas em sociedade anónima antes de determinada transacção: “precisamente para se evitar o pagamento de IMT”, admite o jurista.

Porém, o que parece estar em causa com esta transformação pode não ser apenas a isenção de IMT na futura transacção – de que a Apollo também já beneficiou, como avançou o PÚBLICO. “Não assiste direito de preferência dos inquilinos na alienação das participações sociais das sociedades por quotas ou anónimas”, afirma Henrique Moser. “O facto de se estar a vender uma sociedade com o seu património invalida que possa ser dado o lugar ao exercício do direito de preferência por partes dos inquilinos, porque o que está a ser vendido é apenas uma sociedade”, confirma Rita Afonso.

O PÚBLICO questionou fonte oficial da Apollo acerca do nome do potencial comprador da Neptunecategory, mas mais uma vez a empresa escu-



Nova taxa de IMT para a compra de habitações acima de um milhão

A proposta de Orçamento do Estado para 2020 prevê a criação de uma nova taxa de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) de 7,5% na compra de habitações com um valor patrimonial tributário superior a um milhão de euros. A medida significa um agravamento da carga fiscal em relação aos valores de hoje, pois, neste momento, aplica-se uma taxa de

IMT de 6% aos prédios urbanos destinados à habitação que tenham uma base tributável acima de 574.323 euros ou de 550.836 euros — consoante se destinem a habitação própria e permanente, ou sejam prédios não destinados à habitação própria e permanente. A proposta orçamental do Governo incluiu uma outra alteração de IMT, ao prever a caducidade da isenção do imposto para os

bancos e outras instituições de crédito na compra de casas nos processos de execução, falência, insolvência ou dação em cumprimento. Mesmo que a venda ocorra no prazo de cinco anos, a isenção deixa de se aplicar, se as casas forem vendidas a entidades que, à luz das regras do IRC, tenham relações especiais com a instituição de crédito (como ser participada pelo banco).

425

A venda de uma carteira de imóveis pela Fidelidade à Apollo foi avaliada em 425 milhões de euros e abriu um precedente que teve de ser corrigido com uma alteração legislativa



Caso Fidelidade levou mesmo o Parlamento a mudar a lei para evitar a repetição de vendas de prédios sem dar aos inquilinos o direito de preferência

271

O portefólio imobiliário que a Fidelidade vendeu à Apollo era composto por 271 imóveis situados em todo o país, mas sobretudo em Lisboa e Porto

à sua fracção ou à parte do prédio objecto de arrendamento, caso este não esteja constituído em propriedade horizontal”. E que, no caso de se pretender vender um imóvel não sujeito ao regime da propriedade horizontal, “os arrendatários que assim o pretendam podem exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo, na proporção, a totalidade do imóvel em compra-propriedade”.

Porém, pode repetir-se o que aconteceu no passado, quando a Fidelidade vendeu à Apollo o lote inteiro, mesmo depois de os vários inquilinos (e autarquias, como foi o caso da Câmara do Porto) terem manifestado a intenção de exercer o direito de preferência. “Caso o vendedor não aceite o direito de preferência, apenas relativamente à sua fracção ou à parte do prédio objecto de arrendamento, alegando que tal lhe acarreta prejuízo considerável, não restará outra alternativa ao arrendatário senão a de intentar uma acção de preferência, cabendo ao vendedor a prova do alegado prejuízo considerável”, recorda Rita Afonso. É o que a Câmara do Porto está a tentar fazer em tribunal. A jurista da VCA reafirma que “a lei exige a demonstração da existência de prejuízo apreciável [por parte de vendedor], não podendo ser invocável a mera contratualização da não redução do negócio como fundamento para esse prejuízo”.

A polémica em torno das antigas casas da Fidelidade ganhou notoriedade pública em meados de 2018, quando a seguradora controlada pelo grupo chinês Fosun vendeu cerca de duas mil fracções de imóveis sem ter dado aos inquilinos o direito de preferência sobre imóveis que ocupavam. Inicialmente, a Fidelidade começou por indicar a intenção de fazer um negócio único, depois acabou por garantir que tinha acordado com a Apollo a possibilidade de que quem tivesse direito de preferência o pudesse exercer. A discussão chegou mesmo à Assembleia da República, culminando na aprovação da Lei 64/2018 – que alterou o Código Civil de forma a garantir o exercício do direito de preferência aos arrendatários na alienação dos imóveis onde residem. Uma medida que já chegou depois de o polémico negócio ter sido concretizado.

luisa.pinto@publico.pt

Moradas no paraíso: da Ugland House ao Corporate Centre

Pedro Crisóstomo

Quem for bater à porta da Ugland House, uma pequena casa de cinco pisos na ilha principal do arquipélago das Caimão, já não encontra aqui a caixa de correio do Apollo European Principal Finance Fund III (Dollar A), do Apollo European Principal Finance Fund III (Master Dollar B) e do Apollo European Principal Finance Fund III (Master Euro B).

Depois de meses nos escritórios da consultora jurídica e financeira Maples and Calder, os três fundos do grupo norte-americano Apollo passaram a estar registados em Setembro, para efeitos legais, noutro edifício de George Town, o Cayman Corporate Centre.

Não será preciso andar muito para lá chegar, nem há muito que separe os dois escritórios.

O edifício fica localizado a uma curta distância de 10-15 minutos a pé da Ugland House e, tal como esta, também aparece referenciado, não pelas melhores razões, nos ficheiros dos *Offshore Leaks* (a base de dados dos *Panama Papers* e dos *Paradise Papers*) por ser a morada de múltiplas empresas associadas a esquemas de planeamento fiscal em vários cantos do mundo.

Como o PÚBLICO revelou em Fevereiro, há algo que liga estas distantes moradas a Portugal: o facto de a Apollo controlar as quatro empresas portuguesas que compraram mais de 200 imóveis à seguradora Fidelidade a partir destes três fundos instrumentais sediados num paraíso fiscal. Uma operação que passa por quatro geografias: Estados Unidos-ilhas Caimão-Luxemburgo-Portugal.

Embora os fundos norte-americanos tenham a sua morada legal nas Caimão, o seu interesse económico situa-se fora das fronteiras do pequeno arquipélago caribenho e, de resto, a própria morada comercial das sociedades está localizada em Nova Iorque, nos escritórios da multinacional.

Detidos pela Apollo Management Holdings, o Dollar A, o Master Dollar

B e o Master Euro B são usados pelo grupo para concentrar os seus interesses na Europa, onde os três fundos são accionistas de mais de 40 sociedades estacionadas no Luxemburgo – empresas essas que, por sua vez, no papel de pontas-de-lança, assumem posições em empresas que vão fazer os investimentos nos diferentes países europeus.

Essas empresas de direito luxemburguês têm nomes praticamente idênticos: há a AEPF III 1, a AEPF III 2, a AEPF III 3, a AEPF III 4 e assim sucessivamente. As portuguesas Meritpanorama, Fragrantstrategy, Notablefrequency e Neptunecategory – todas sediadas em Lisboa e detidas pela Apollo para concretizar a compra dos imóveis à Fidelidade no Verão de 2018 – são controladas através dos três fundos.



As ilhas Caimão são um paraíso para desenvolver esquemas criativos de planeamento fiscal agressivo

Também neste caso há uma triangulação que implica duas sociedades no grão-ducado, a AEPF III 13 e a AEPF III 35. A primeira é detida pelos fundos a partir das Caimão; a segunda tem a primeira como accionista e é, por sua vez, a dona das portuguesas Meritpanorama, Fragrantstrategy, Notablefrequency e Neptunecategory.

As quatro empresas foram criadas há dois anos no Funchal, Madeira, com um capital de 100 euros cada, ainda a Apollo não era a sua proprietária. Entretanto, as empresas passaram a ter a sede social no centro de Lisboa, primeiro, nos escritórios da Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados (durante um mês e alguns dias) e, depois, no quarto andar do n.º 19 da Avenida António Augusto de Aguiar, na sede de uma sociedade de consultoria de gestão.

pedro.crisostomo@publico.pt