



Segurar riscos legais do imobiliário é oportunidade de negócio no mercado português

Já é possível segurar os riscos legais das operações imobiliárias comerciais, e esta é uma oportunidade de negócio no mercado português à qual a Secure Legal Title está atenta.

A empresa, sediada em Londres, foi a convidada do mais recente Pequeno-Almoço Conferência Imojuris, que decorreu no Hotel InterContinental, em Lisboa, representada na ocasião por Joel Peck, Co-Founder e CEO, e Jean-Bernard Wurm, Co-Founder e Managing Director da empresa. Como assegurar os riscos legais em transações imobiliárias, incluindo operações de M&A imobiliário (ou seja, fusões e aquisições) foi o tema que deu o mote ao debate, que reuniu os responsáveis da Secure Legal Title com alguns dos principais advogados portugueses da área do imobiliário, em representação de sociedades como a Morais Leitão, PLMJ, RSA Advogados, Sofia Galvão Advogados, SRS Advogados, Uría Menéndez - Proença de Carvalho ou Vda.

Para Jean-Bernard Wurm, a grande vantagem deste tipo de seguro é "passar o risco do comprador para a seguradora, e tornar possíveis algumas transações mais difíceis (ou até então impossíveis)". E assegura que "é uma oportunidade de negócio que cresce no mercado português, e este é um mercado onde vamos continuar a apostar nos próximos tempos".

A Secure Legal Title (SLT) já opera no mercado europeu através de apólices de seguro de garantia e indemnização (Title and Warranty & Indemnity Insurance) emitidas pela Lloyd's e pela AXA, as duas seguradoras suas parceiras, atuando essencialmente em "grandes operações (normalmente superiores a 10 milhões de euros) protagonizadas por equity funds, por exemplo". A figura do "Title Insurance Policy" existe já nos Estados Unidos, por exemplo, e os REITs (Real Estate Investment Trusts) também a utilizam: "é como se fosse um "fato à medida" feito em parceria com os advogados de cada país, pois são eles que conhecem melhor o mercado, nomeadamente questões de licenciamento", sublinha o responsável da SLT.

Todos os riscos cobertos por este tipo de seguro têm origem legal. Wurm explica que "não cobrimos riscos de mercado ou ambientais", nem multas ou coimas, exemplifica. Estão cobertos "riscos específicos que os advogados e notários identifiquem na sequência da sua due diligence", ou outros riscos "que digam respeito à validade de licenças ou de contratos de arrendamento".

São exemplo de riscos identificados e definidos situações como documentos perdidos, discrepâncias entre zonamentos e licenças, a potencial invalidade do acordo entre as partes num empreendimento hoteleiro e de apartamentos, arrendamentos ou contratos para os quais o processo de concurso sob as diretrizes da UE não foi seguido ou aplicado, questões relacionadas com restituições ou privatizações, fraude, "áreas cinzentas" dos regulamentos, entre outros.

Assim, ao transferir o risco para a seguradora, estas apólices facilitam e aceleram transações e financiamentos de aquisição.

No caso da SLT, Wurm deixou claro que "as nossas apólices são imunes ao Brexit, não estando sujeitas a quaisquer consequências caso o Brexit aconteça".

Para além dos responsáveis da SLT, estiveram presentes neste debate João Torroaes Valente, da Morais Leitão, Tiago Mendonça de Castro, da PLMJ, João Nóbrega e Manuel Camarate Campos, da RSA, Hugo Nunes, da SGA, Neuza Pereira de Campos, da SRS, Rita Xavier de Brito, da Uría Menéndez, e Miguel Marques dos Santos, da Vda.

É uma oportunidade de negócio que cresce no mercado português, e este é um mercado onde vamos continuar a apostar nos próximos tempos

