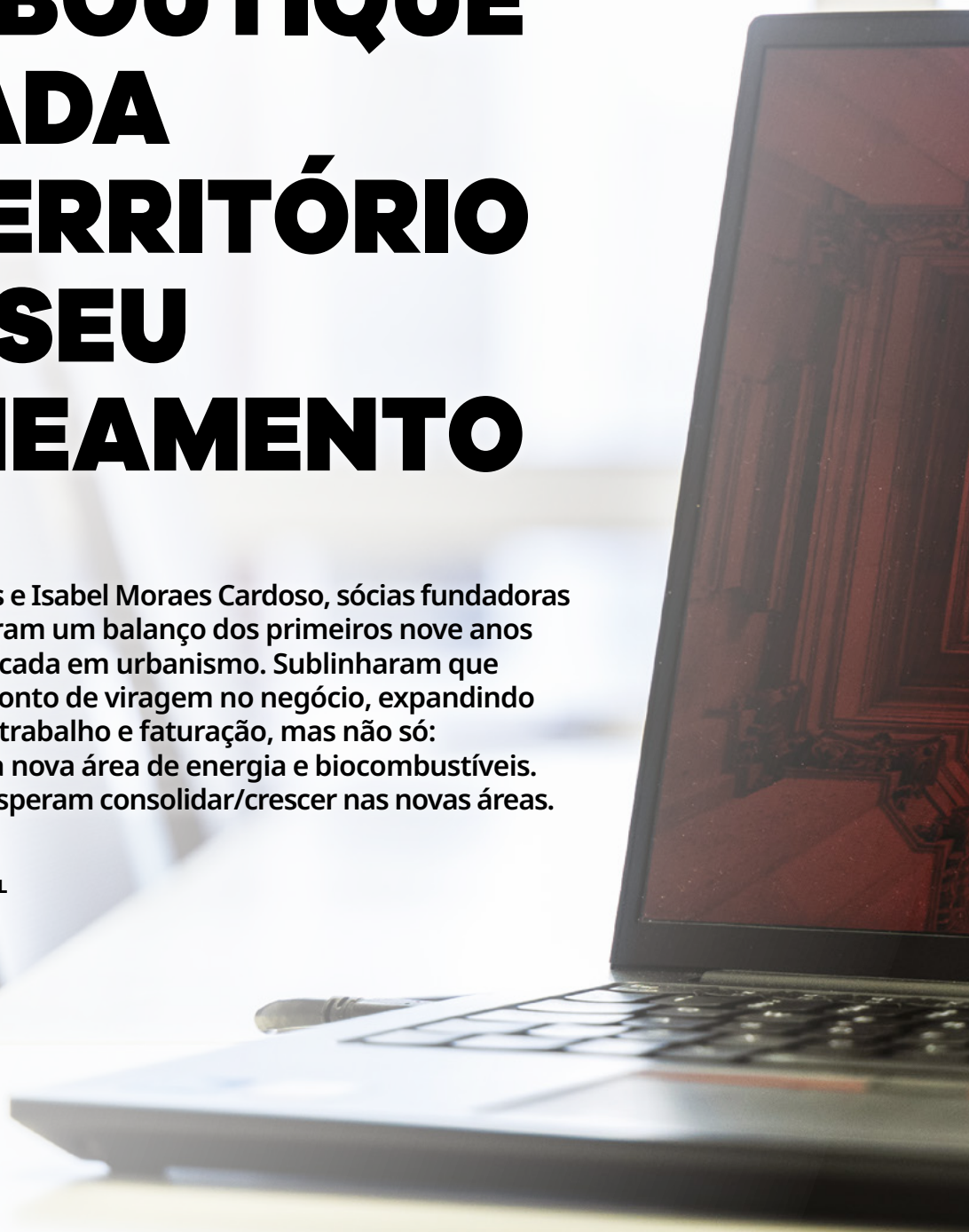


AMMC LEGAL

UMA BOUTIQUE FOCADA NO TERRITÓRIO E NO SEU PLANEAMENTO

Isabel Abalada Matos e Isabel Moraes Cardoso, sócias fundadoras da AMMC Legal, fizeram um balanço dos primeiros nove anos da boutique que é focada em urbanismo. Sublinharam que a pandemia foi um ponto de viragem no negócio, expandindo a equipa, volume de trabalho e faturação, mas não só: lançaram-se em uma nova área de energia e biocombustíveis. Nos próximos anos esperam consolidar/crescer nas novas áreas.

TEXTO **FREDERICO PEDREIRA**
FOTOGRAFIAS **HUGO AMARAL**



A close-up photograph of a laptop screen. The screen displays a logo for 'AMMC LEGAL'. The text 'AMMC' is in a large, bold, white, sans-serif font, and 'LEGAL' is in a smaller, white, sans-serif font to its right. The background of the screen is a deep red color with a complex, symmetrical architectural pattern that resembles a classical dome or vaulted ceiling. The laptop is black, and the keyboard is partially visible at the bottom. The background behind the laptop is a blurred office setting with a white desk and a computer monitor.

AMMC LEGAL

O percurso de cerca de nove anos da AMMC Legal é marcado por duas fases: uma antes e outra durante/pós pandemia. Inicialmente a *boutique* estava inserida nas instalações da Albuquerque & Associados, onde trabalhavam em parceria informal, mas com a pandemia a realidade mudou e decidiram dar um novo passo. Assim, em setembro de 2021, mudaram de instalações e a equipa começou a crescer.

“Somos uma *boutique*. Trabalhamos essencialmente o território, naquilo que gostamos de chamar o “ciclo do território”, desde o planeamento, passando pelos regulamentos municipais e até à fase de execução e de montagem dos projetos e do licenciamento”, começa por explicar a sócia fundadora Isabel Moraes Cardoso. Segundo a advogada, a partir da pandemia a área de atuação da *boutique* deixou de ser essencialmente o “tradicional urbanismo” para passar a abranger novas “realidades”.

“A atividade em Portugal no domínio do turismo é mesmo muito grande. Mas, a partir da pandemia, de

facto, as novas realidades e desafios que se colocam a Portugal, como se colocam os outros países da Europa, designadamente no domínio da transição energética, vieram nos bater à porta e, a partir daí, abriu-se uma área de atuação que nós não tínhamos e que passamos a tratar, que é a energia e os biocombustíveis”, refere a sócia.

Já Isabel Abalada Matos, também sócia da AMMC Legal, considera que a pandemia deu espaço aos agentes económicos se “sentarem” e “pensarem” o planeamento e do que poderia vir a seguir. “Quando se torna a abrir [da pandemia], torna-se a abrir nesta perspetiva de planeamento. Os operadores, mesmo os turísticos, já têm as coisas planeadas e de repente há um *boom* de execução e isso notou-se claramente a partir de 2021. E isso coincide muito com a nossa mudança para aqui e com a abertura da nossa atividade que teve um *boom* em termos de volume de trabalho, áreas trabalhadas ou faturação”, refere.

Um salto que sublinha que não foi só “qualitativo” mas também “quantitativo”. “Há 30 anos que trabalha-



“Há 30 anos que trabalhamos nesta área [urbanismo] e sempre nesta perspetiva de boutique especializada para ganhar uma expertise que nós sabemos que temos e que dificilmente alguém tem”

Isabel Abalada Matos
Sócia fundadora da AMMC Legal





“Nós achamos que a IA vai ser o caminho. Vai ser o caminho e quem não tomar o comboio vai ficar para trás. Nós queremos saber utilizar a IA e nós queremos estar na linha da frente”

Isabel Abalada Matos
Sócia fundadora da AMMC Legal



mos nesta área [urbanismo] e sempre nesta perspetiva de *boutique* especializada para ganhar uma *expertise* que nós sabemos que temos e que dificilmente alguém tem. E se olharem à volta no mercado, as *boutiques* que existiam estão a desaparecer e, portanto, neste momento eu acho que nós somos a única com esta característica”, refere a sócia.

A advogada explicou que o urbanismo, que está muito ligado à área de imobiliário, não se cinge apenas a *due diligence*, uma vez que uma boa análise e um bom acompanhamento urbanístico podem levar um projeto a ir até ao fim que de outra forma não iria. “É um trabalho fino no urbanismo. É o conhecimento urbanístico profundo. Mas também é as *soft skills* urbanísticas de saber como é que funciona a administração pública e como é que nos conseguimos pôr no lugar do outro”, refere, sublinhando que ambas as sócias, devido ao seu *know-how*, reconhecem quais são as “linhas vermelhas”.

Desde o *boom* na pandemia, as sócias admitem que os grandes escritórios se aperceberam do potencial desta área e começaram a “aproveitar” a oportunidade de negócio. “O que há é uma melhor perceção do mercado da mais-valia da antecipação dos problemas urbanísticos para efeitos transacionais”, considera Isabel Moraes Cardoso.

Na área do ambiente, a sócia explica que está a acontecer uma “antecipação dos problemas” inerentes aos licenciamentos e que sentem “muito” as retrações da administração pública. “Quem trabalha o direito público, inequivocamente tem que trabalhar com a administração e, portanto, a insegurança governativa, a falta de orientações expressas e tudo isto que o Simplex Urbanístico trouxe à tona são problemas com os quais vivemos há muitos anos”, nota.

Mas a sócia frisa que a administração ambiental é “ainda pior”. “E é pior porquê? Quando falamos de ambiente, falamos de avaliações discricionárias, totalmente discricionárias. Quem faz uma avaliação de impacto ambiental numa central fotovoltaica com 450 megas de ligação à rede ocupa 1.000 e tal hectares, isto é completamente discricionário. Se eu vou cortar 1.000 árvores. Onde é que está o limite?”, questiona.

Ainda assim, Isabel Moraes Cardoso reconhece que a administração está confrontada com novas realidades e que Portugal não se conseguiu adaptar. “Temos as dez melhores metas renováveis da Europa. Estamos lindamente em termos de metas de renováveis. Mas isto foi um *boom*. Aconteceu no terreno desde 2019 até 2024. Foram cinco anos em que o país se cobriu muito para as renováveis. A administração não teve tempo para se preparar, porque isso é um problema da própria ausência de cultura de ordenamento do território. Nós não temos cultura de ordenamento do território”, acrescenta.

Para Isabel Abalada Matos, o ordenamento do território é olhado da perspetiva de custo de contexto



“A administração pública não teve tempo para se preparar, porque isso é um problema da própria ausência de cultura de ordenamento do território. Nós não temos cultura de ordenamento do território”

Isabel Moraes Cardoso
Sócia fundadora da AMMC Legal

final, ou seja, é aquilo que não deixa fazer. “Então, se não deixa fazer, nós temos que olhar para trás e temos que estar permanentemente a monitorizar o planeamento para fazer adaptar às novas realidades como estas e não ficar estáticos à espera que sejam as realidades que se adaptam à legislação e não a legislação que se adapta à realidade. A sociedade é muito mais viva que o legislador, é muito mais rápida”, disse.

Segundo as advogadas, Portugal reage muito tarde à realidade e isso pode ter consequências. “A grande maioria dos nossos clientes são privados, mas também trabalhamos para entidades públicas, como câmaras municipais, e nessa matéria tentamos que estas novas realidades, na medida do poder regulamentar municipal, sejam acomodadas nesse momento de planeamento, ou seja, antecipadas e resolvidas. Mas muitas vezes o que acontece é que os planos municipais estão dependentes de planos regionais e o Estado é muito lento no seu planeamento e muito lento na sua reação”, considera Isabel Abalada Matos.

BOUTIQUE ESPECIALIZADA MAS COM FULL SERVICE

Com uma equipa composta por 11 pessoas, a AMMC Legal acaba por trabalhar em todas as áreas que as questões urbanísticas o exigem, como ambiente, licenciamentos, imobiliário, fiscal, societário, entre outros. Assim, assumem que fazem um *full service* aos clientes. “A nossa opção é a especialização máxima e uma relação muita proximidade com o cliente”, refere Isabel Moraes Cardoso.

Mas a proximidade com o cliente vai mais longe. Segundo explica à *Advocatus* Isabel Abalada Matos, esta proximidade traduz-se em querer saber do negócio e de todos os seus pormenores.

O *boom* na área levou a um aumento do volume de trabalho e da faturação e o próximo passo é mudar de instalações para conseguirem “receber” mais profissionais.

Sobre possíveis parcerias, a sócia fundadora assegura que estão num momento de “reflexão”. No que concerne ao internacional, Isabel Abalada Matos admite que devem “procurar” escritórios “lá fora”. “Neste momento temos uma rede de parcerias que nos permitem também fazer operações mais complexas e, portanto, acho que essa componente lá fora é algo que temos que avaliar”, refere.

Nos próximos anos as sócias esperam consolidar/crescer nas novas áreas. “Nós temos crescido todos os anos num ritmo bastante significativo em termos de faturação. Em termos de clientes também tem aumentado”, sublinha.

“Consolidar e aproveitar aquilo de bom que a inteligência artificial (IA) nos traz. Nós achamos que a IA vai ser o caminho. Vai ser o caminho e quem não tomar o comboio vai ficar para trás. Nós queremos saber utilizar a inteligência artificial e nós queremos estar na linha da frente”, conclui. ■