

Portuguese Tax Firm of the Year - 2007
International Tax Review European Awards

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Newsletter
Societário

Português English

Medidas de simplificação do mercado imobiliário

No mês de Fevereiro do corrente ano, foram apresentadas dez medidas que permitirão simplificar o registo predial e o funcionamento do mercado imobiliário, constituindo o resultado de vários meses de trabalho conjunto de diversas entidades públicas, associações e confederações empresariais, centrais sindicais, associações públicas e de defesa do consumidor.

As várias medidas visam fundamentalmente:

1. Criar balcões únicos, com vista à eliminação de deslocações a diversas entidades para a prática de um único acto;
2. Simplificar actos e processos e eliminar formalidades desnecessárias, sem contudo afectar a segurança do processo imobiliário;
3. Criar novos serviços on-line, proporcionando um serviço mais simples e célere;
4. Estabelecer preços mais claros e transparentes.

As medidas possibilitarão, por exemplo, que as formalidades necessárias à transmissão de um imóvel sejam cumpridas num único serviço de

atendimento, de forma célere, simples, segura e com baixo custo para o consumidor.

Para tal, serão criados balcões únicos, os quais serão instalados junto de conservatórias/serviços de registo, de advogados, de câmaras de comércio e indústria, de notários e de solicitadores.

O funcionamento dos balcões permitirá, entre outros aspectos, que a celebração de escritura pública para a quase totalidade de actos relativos a bens imóveis seja dispensada, passando a ser meramente facultativa.

Os actos poderão nesta medida ser praticados através de documento particular, i.e. sem quaisquer formalidades especiais ou mediante documento autenticado junto de cartórios notariais, advogados, solicitadores e câmaras de comércio e de indústria, os quais assegurarão que o contrato celebrado corresponde à vontade real das partes.

Por outro lado, caso as partes decidam celebrar o negócio por meio de escritura pública, o notário

ficará obrigado a promover directa e oficiosamente o registo junto das entidades competentes, dispensando o interessado de o fazer.

Passam a estar abrangidos por estas medidas os seguintes actos relativos a:

- a)** Compra e venda;
- b)** Hipoteca;
- c)** Doação;
- d)** Partilha;
- e)** Contratos promessa com eficácia real;
- f)** Pactos de preferência com eficácia real;
- g)** Constituição ou modificação da propriedade horizontal;
- h)** Constituição ou modificação do direito de habitação periódica;
- i)** Cessão de bens aos credores;
- j)** Consignação de rendimentos;
- k)** Divisão de coisas comuns;
- l)** Transacção extrajudicial;
- m)** Mútuo de valor superior a 20.000 Euros;
- n)** Transmissão de créditos garantidos por hipoteca;
- o)** Resolução de negócio jurídico sobre bens imóveis (ex. compra e venda, doação);
- p)** Outros factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície e servidão.

Tipos de balcões

Junto das conservatórias funcionarão duas modalidades de balcões:

(i) Na modalidade Balcão "Casa Pronta" será possível, no mesmo local, praticar o acto por documento particular, bem como proceder ao pagamento dos respectivos impostos, realizar o registo imediato, requerer a isenção de IMI, alterar a morada fiscal, entre outros.

(ii) Na segunda modalidade será possível praticar o acto através de documento particular autenticado, seguindo-se a recepção imediata do pedido de registo pela Conservatória.

O Balcão Casa Pronta já existe em 16 municípios, tais como Águeda, Almeirim, Beja, Braga, Coimbra, Condeixa, Espinho, Évora, Guarda, Lamego, Leiria, Mirandela, Trofa e Vila Nova da Cerveira, e prevê-se que até ao final de 2008 tenha cobertura nacional.

Por outro lado, junto dos cartórios notariais

funcionarão também duas modalidades de Balcões. Na primeira modalidade, o acto poderá ser celebrado por documento particular autenticado, na segunda por escritura pública. Em qualquer caso, deverá ser o notário a enviar o pedido de registo para a Conservatória.

Nos balcões instalados junto dos advogados, das câmaras de comércio e indústria e dos solicitadores será possível praticar o acto por documento particular autenticado, devendo ser estas a promover os registos junto da Conservatória.

Medidas adicionais

A segunda medida do pacote legislativo está relacionada com eliminação da competência territorial das conservatórias, não mais sendo necessário que o requerente se desloque à Conservatória do local onde o imóvel se situa para registar actos relativos ao mesmo.

Com a implementação desta medida, qualquer interessado tem uma das 337 Conservatórias do Registo Predial existentes ao seu dispor para registar actos relativos a um imóvel sito num qualquer ponto do país.

A terceira medida tem por objectivo dispensar os interessados da apresentação e junção de documentos depositados noutra Conservatória de Registos. A título exemplificativo, tornando-se necessária a junção de uma certidão de nascimento ou de casamento, uma certidão de registo comercial ou uma procuração a um determinado processo de registo, serão as Conservatórias a obter directamente esses documentos por si, e não os requerentes.

No mesmo sentido surge a quarta medida, a qual determina que a Conservatória deverá igualmente providenciar pela obtenção de documentos junto de outros serviços da Administração Pública, por exemplo, uma certidão do alvará de loteamento, uma prova de licença de utilização ou um documento matricial.

A quinta medida tem por objectivo a criação de um novo sistema de suprimento de deficiências, i.e. a Conservatória poderá intervir num grande número de situações de forma a evitar a recusa do registo, passando a ser permitida, nomeadamente, a junção de uma escritura pública ao processo de registo no prazo de cinco dias, sem que tal implique a perda de prioridade obtida no momento do pedido, como actualmente acontece.

Por outro lado, visa-se a eliminação dos chamados "registos intermédios", o que permite designadamente a transmissão de um imóvel que não se encontre registado em nome do proprietário, i.e. proveniente de herança e ainda não registado em nome do herdeiro. Com o actual regime, nestes casos, o herdeiro teria de registar o imóvel em seu nome e só depois o poderia transmitir.

Assim, a partir da entrada em vigor das novas medidas, o registo poderá ser promovido directamente em nome do titular definitivo do imóvel.

A sétima medida tem por objectivo tornar o registo directamente obrigatório, aumentando a segurança jurídica nos negócios, o que significa, no seguimento da medida anterior, que o imóvel poderá ser transmitido ainda que não se encontre registado em nome do proprietário, contrariamente ao sistema do registo indirectamente obrigatório, que faz depender a prática de um acto relativo a um imóvel do prévio registo em nome do real proprietário, o que não se verifica em muitos casos.

Adicionalmente, como oitava medida, prevê-se que seja possível até ao final de 2008 promover por via electrónica alguns actos do registo predial, entre os quais, o pedido de registo, o pagamento dos respectivos emolumentos e o suprimento de deficiências do processo de registo. O site que irá prestar este serviço on-line será gerido pelos serviços do Ministério da Justiça.

A nona medida prevista é a criação de uma certidão permanente on-line do registo predial, com a qual será possível ter acesso à informação do imóvel em qualquer momento, actualizada, e com valor de certidão. Nenhuma entidade pública ou privada poderá exigir uma certidão em papel à pessoa que suporte financeiramente o serviço on-line, à semelhança do que sucede no registo comercial.

Em décimo lugar, prevê-se a criação da medida de transparência e clareza relativamente aos preços, passando a existir um preço único que inclui a prestação de todos os serviços (registos, certidões, emolumentos pessoais, e outros.)

Os actos supra descritos, sempre que praticados pelos advogados, câmaras de comércio e indústria, notários e solicitadores serão de preço livre.

Em consonância, um projecto de portaria, actualmente em processo de aprovação, prevê que os preços das escrituras públicas passem também a ser livres.

Juntamente com o pacote de dez medidas passa

a estar também disponível o serviço de preferência on-line, útil nos casos em que seja necessário dar preferência a uma entidade pública (IGESPAR, Câmaras Municipais) pelo facto de o imóvel ser classificado ou estar situado em área crítica, de recuperação ou reconversão urbanística. Para cumprir esta exigência legal bastará inserir em **www.casapronta.mj.pt** os dados da venda, caso em que as entidades públicas passam a ter de manifestar a intenção de exercer a preferência na referida página electrónica.

Em resumo, as medidas ora descritas visam eliminar obstáculos burocráticos e permitir o aumento da competitividade das empresas, através da redução de custos. Prevê-se que entrem em vigor até ao final de 2008 e que permitam reduzir o número de escrituras públicas realizadas anualmente (cerca de 470 000), aguardando-se agora a publicação dos respectivos diplomas regulativos.

Breves de Legislação

Decreto-Lei n.º 5/2008, D.R. n.º 5, Série I de 8 de Janeiro

O presente diploma estabelece o regime jurídico de utilização dos bens do domínio público marítimo, incluindo a utilização das águas territoriais, para a produção de energia eléctrica a partir da energia das ondas do mar, bem como o regime de gestão, acesso e exercício da referida actividade.

Portaria n.º 57/2008, D.R. n.º 8, Série II de 11 de Janeiro

O diploma define as regras aplicáveis à venda de energia eléctrica em leilões de capacidade virtual de produção de energia eléctrica a realizar para o sistema eléctrico nacional no contexto do Mercado Ibérico de Electricidade (MIBEL).

Podem participar nos leilões de capacidade virtual, actuando na qualidade de entidades vendedoras, as entidades responsáveis pela gestão da energia dos centros electroprodutores cujos CAE se encontrem em vigor ou as empresas titulares de centros electroprodutores em relação aos quais se aplique o mecanismo de compensações pela cessação antecipada dos CAE previstas na legislação aplicável, ou os demais operadores que

actuem no âmbito do MIBEL após autorização conferida para o efeito pelo Director Geral de Energia e Geologia, mediante despacho.

O despacho autorizador deve estabelecer em relação a cada entidade vendedora, a potência autorizada a oferecer, os perfis de carga e as maturidades respectivas e os demais termos em que a referida entidade é autorizada a participar nos leilões de capacidade virtual.

O despacho deve igualmente identificar todos os operadores que actuem no âmbito do MIBEL aos quais sejam impostas obrigações ou limitações no exercício da venda ou da compra de energia através de leilões de capacidade virtual nos termos da legislação em vigor, devendo ainda estabelecer os termos e as quantidades mínimas ou máximas aplicáveis a cada uma das aludidas entidades.

Portaria n.º 69/2008, D.R. n.º 16, Série I de 23 de Janeiro

Define as regras a observar no procedimento administrativo de reconhecimento de fundações, bem como de modificação de estatutos e ainda de transformação e extinção das mesmas.

Nos termos da Portaria, o pedido deverá ser dirigido à Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros, preferencialmente por via electrónica, através de modelo de requerimento disponibilizado no seu sítio na Internet.

A decisão final deverá ser tomada no prazo máximo de 180 dias a contar da entrada do pedido na Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros.

Aos procedimentos previstos no presente diploma será subsidiariamente aplicável o Código do Procedimento Administrativo.

Aviso (extracto) n.º 2151/2008, D.R. n.º 19, Série II de 28 de Janeiro

Fixa a taxa supletiva de juros moratórios em vigor no 1.º semestre de 2008 para as empreitadas de obras públicas em 11,2 %

Aviso n.º 2152/2008, D.R. n.º 19, Série II de 28 de Janeiro

Fixa a taxa supletiva de juros moratórios relativamente a créditos de que sejam titulares empresas comerciais, singulares ou colectivas, em vigor no 1.º semestre de 2008 em 11,2%.

Decreto-Lei n.º 20/2008, D.R. n.º 22, Série I de 31 de Janeiro

Simplifica o regime do registo de veículos, cria condições para disponibilizar através da Internet uma certidão electrónica permanentemente disponível e actualizada de registo automóvel e que dispensa, perante qualquer entidade pública ou privada, a entrega de uma certidão em papel. O diploma incentiva a celeridade na tramitação dos pedidos de registo, mediante a redução do prazo legal de realização do registo de veículos de 15 para 5 dias.

No que respeita à matéria emolumentar, estabelece um regime mais transparente, com a criação de preços únicos e prevê a redução do preço do registo de veículos com cilindrada não superior a 50 cm³, que, no caso de ser promovido por via electrónica, passa a custar apenas (euro) 5. Permite-se assim que os interessados possam, com clareza e antes da prática do acto de registo, conhecer o custo a suportar.

O diploma alarga a legitimidade para o pedido de registo, passando este a poder ser solicitado pelo vendedor, quando este seja uma entidade que tenha por actividade principal a compra de veículos para revenda e intervir no âmbito dessa actividade. Desta forma, permite-se que as formalidades do registo do automóvel possam ser realizadas imediatamente após a compra do veículo por profissionais do sector, desonerando as pessoas e empresas dessas obrigações.

Consagra-se também a dispensa de prova dos poderes de representação de advogados, solicitadores e notários, quando estes subscravem pedidos de registo de veículos.

Finalmente, prevê-se um regime transitório especial, simplificado e menos oneroso, para a regularização dos registos de transmissão da propriedade de veículos ocorrida antes de 31 de Outubro de 2005, fixando uma taxa de apenas (euro) 10, se este for promovido por via electrónica, visando incentivar a regularização do registo automóvel.

Portaria n.º 99/2008, D.R. n.º 22, Série I de 31 de Janeiro

Regulamenta a promoção online de actos de registo de veículos, a certidão online de registo de veículos, a promoção de actos de registo de

veículos pelo vendedor que tenha por actividade principal a compra de veículo para revenda, a promoção de actos de registo de veículos pelo vendedor que proceda com carácter de regularidade à transmissão da propriedade de veículos e a promoção online do registo da penhora de veículos.

Decreto-Lei n.º 30/2008. D.R. 39 Série I de 25 de Fevereiro

Altera o regime jurídico do contrato de locação financeira, visando evitar acções judiciais desnecessárias de acordo com as medidas de descongestionamento dos tribunais.

O diploma estabelece que o cancelamento do registo da locação financeira é independente de qualquer tipo de acção judicial intentada para a recuperação da posse do bem locado. Portanto, torna-se desnecessária a propositura de qualquer acção judicial para cancelamento desse registo, que se pode efectuar pelas vias administrativas normais.

Prevê-se ainda que o registo poderá ser promovido por via electrónica, eliminando formalidades desnecessárias que significam custos desproporcionados para as actividades económicas envolvidas.

No mesmo sentido, passa a ser possível que a locação financeira de bens imóveis seja feita sem reconhecimento presencial das assinaturas, se estas forem efectuadas na presença de funcionário dos serviços de registo, aquando da apresentação do respectivo pedido.

Acórdão do Tribunal Constitucional nº 564/2007 de 13 de Fevereiro

No âmbito de um processo de insolvência, o Tribunal considerou a mesma como culposa, decretando, em consequência, "a inabilitação do administrador por um período de quatro anos, sendo assistido por um curador a nomear, bem como a sua inibição por igual período, para o exercício do comércio, ou para a ocupação de qualquer cargo de titular de órgão de sociedade civil ou comercial, associação ou fundação privada de actividade económica, empresa pública ou cooperativa".

Inconformado, o administrador recorreu alegando para tal que os artigos 186º nº 3 e 189º nº 2 do

Código da Insolvência e Recuperação de Empresas (CIRE) ao fixar uma presunção de culpa grave "*ius tantom*" conduz a que os administradores se não conseguirem provar que não tiveram culpa na situação de insolvência, poderão ser sujeitos a consequências que afectam de forma grave e directa, liberdades e garantias consagradas na Constituição.

Ora, a restrição de direitos, liberdades e garantias só pode ser legislada pela Assembleia da República ou pelo Governo se autorizado pela primeira.

Argumenta o recorrente que tal não se verificou, uma vez que a lei de autorização efectivamente foi aprovada mas no seu âmbito não se previa a restrição de direitos, liberdades e garantias, pelo que ao legislar o Governo excedeu a sua competência.

Por outro lado, argumenta o recorrente que estas restrições violam direitos constitucionalmente protegidos, nomeadamente o direito ao trabalho, à livre escolha de uma profissão, à iniciativa económica privada e o direito à propriedade privada.

No primeiro recurso interposto junto do Tribunal da Relação do Porto foi decidido negar provimento ao mesmo.

Já junto do Tribunal Constitucional (TC) o resultado mostrou-se diverso.

Quanto ao primeiro argumento, o TC decidiu pela não inconstitucionalidade dos preceitos, explicando, entre outros motivos, que a lei de autorização legislativa previa a possibilidade de se regular as consequências da insolvência sobre a capacidade jurídica do insolvente, verificando-se, por isso, que o Governo apenas concretizou a autorização legislativa, não tendo excedido o seu âmbito.

Relativamente ao estabelecimento de uma presunção, vem o TC argumentar que o mesmo não colide com o regime substantivo estabelecido na lei de autorização, harmonizando com a sua razão inspiradora.

Diversamente, o TC decidiu julgar inconstitucional a norma do artigo 189 nº2 b), a qual permite decretar a inabilitação de pessoas, por ofensa ao artigo 26º conjugado com o artigo 18º, ambos da Constituição da República Portuguesa, por violação do direito à capacidade civil, por entender que a inabilitação por um certo período apenas visa punir um comportamento ilícito e culposo, quando na verdade a capacidade civil

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

A presente Newsletter foi elaborada pela Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados com fins exclusivamente informativos, não devendo ser entendida como forma de publicidade. A informação disponibilizada bem como as opiniões aqui expressas são de carácter geral e não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos, não assumindo a Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da referida informação. O acesso ao conteúdo desta newsletter não implica a constituição de qualquer tipo de vínculo ou relação entre advogado e cliente ou a constituição de qualquer tipo de relação jurídica. A presente newsletter é gratuita e a sua distribuição é de carácter reservado, encontrando-se vedada a sua reprodução ou circulação não expressamente autorizadas.

só pode ser restringida quando os motivos forem pertinentes e relevantes do ponto de vista da capacidade da pessoa, i.e. quando se tratar de restringir a capacidade civil do inibido com vista à sua própria protecção, não podendo esta restrição servir de pena.

Além disso, defende o TC que esta inabilitação em nada ajuda a prossecução dos objectivos do processo de insolvência, podendo prolongar-se

além da conclusão do respectivo processo, pelo que parece ser desnecessária e excessiva.

Em conclusão, considerou o TC que a regra do CIRE que permite decretar a inabilitação de um administrador por um certo período de tempo é inconstitucional, pelo que ordenou que a sentença fosse alterada em conformidade com este entendimento.

Contactos

LISBOA

Praça Marquês de Pombal, 1-8º • 1250-160 Lisboa
Tel. (351) 21 355 3800 • Fax (351) 21 353 2362
lisboa@gpcb.pt • www.gpcb.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265-3.3 • 4100-137 Porto
Tel. (351) 22 616 6920 • Fax (351) 22 616 6949
porto@gpcb.pt • www.gpcb.pt

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS, RL Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

Portuguese Tax Firm of the Year - 2007
International Tax Review European Awards

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Newsletter
Corporate

Português English

Measures to simplify the property market

In the month of February of this year, ten measures were proposed to simplify the real estate registry and the operation of the property market; these measures are the result of the joint work of several public entities, associations and enterprise federations, trade unions, public associations and consumer protection association over a period of several months.

These measures are essentially aimed at:

1. Creating "one stop shops", to avoid having to visit several entities regarding the same act;
2. Simplifying acts and procedures and eliminating unnecessary formalities, while not compromising the security of the whole process;
3. Creating new on-line services, providing simpler and faster services;
4. Fixing clearer and more transparent prices.

For instance, with these measures it will be possible to comply with all formal requirements for the transfer of a property at one and the same

desk, in a way that is fast, simple and safe and cost-efficient to the consumer.

To such end, "one stop shops" shall be set up in Real Estate Registry Department offices, lawyer offices, chambers of commerce and industry, notary offices and paralegal offices.

Thanks to these "one stop shops" it will be possible to dispense with the execution of virtually all public deeds relating to immovable property, which will become optional.

Thus, deeds may be executed by private document, i.e., without any particular formal requirements or by means of documents certified by notaries, lawyers, paralegals and chambers of commerce and industry that will ensure that the deed in question corresponds to the will of the parties.

On the other hand, if the parties wish to execute the act by public deed, the notary shall proceed to the registration with the competent bodies

directly and of his own motion, thus exempting the party concerned from the obligation to do so.

These measures shall, from now on, apply to the following acts:

- a)** Purchase / sale;
- b)** Mortgage;
- c)** Donation;
- d)** Division of assets;
- e)** Promissory contracts enforceable against third parties;
- f)** Preference agreements enforceable against third parties;
- g)** Establishment or modification of the horizontal property (*propriedade horizontal*);
- h)** Establishment or modification of timeshare scheme;
- i)** Assignment of assets to creditors;
- j)** Payment of income into court (*Consignação de rendimentos*);
- k)** Division of assets held in co-property;
- l)** Out of court arrangements;
- m)** Loans of more than EUR 20,000;
- n)** Assignment of receivables guaranteed by mortgage;
- o)** Termination of transactions concerning properties (e.g. purchase, sale, donation);
- p)** Other legally relevant facts resulting in the creation, recognition, acquisition or modification of ownership and beneficial ownership right, right to use and right to inhabit, surface rights and legal passage rights.

Types of one-stop-shop desks

Two types of one-stop-shop desks shall operate in Real Estate Registry Department offices:

(i) The *Casa Pronta*, which will permit to carry out acts by private document and pay the corresponding fees, proceed to registration immediately, apply for exemption from municipal property tax (*IMI*) and change address for tax purposes, among others.

(ii) The second type shall permit to carry out acts by means of certified private document, upon which the Real Estate Registry Department shall immediately receive the application for registration.

Casa Pronta desks are already in operation in 16 municipalities, for example, Águeda, Almeirim, Beja, Braga, Coimbra, Condeixa, Espinho, Évora, Guarda, Lamego, Leiria, Mirandela, Trofa and Vila Nova da Cerveira and are expected to be in operation in the whole of Portugal by the end of 2008.

On the other hand, two other types of desks shall operate at notary offices, where acts may be carried out by certified private document and by public deed, respectively. In both cases, the notary shall be responsible for sending the application for registration to the Real Estate Registry Department.

At desks operating in lawyers' offices, chambers of commerce and industry and paralegal offices, it will be possible to carry out acts by certified private document and these entities shall then promote the registration with the Real Estate Registry Department.

Additional Measures

The second measure of the legislative package concerns the elimination of the territorial jurisdiction of Real Estate Registry Departments; in this connection, applicants shall no longer have to go to the Real Estate Registry Department of the location of the property in order to carry out acts of registration relating to such property.

The implementation of this measures enables applicants to carry out acts of registration relating to a property located anywhere in Portugal at any of the 337 Real Estate Registry Departments.

The third measure exempts the persons concerned to produce and attach documents filed with another Real Estate Registry Department. For example, if a birth or marriage certificate, a companies registry certificate or a power of attorney require to be attached to a given registration process, those documents shall be obtained directly by the Real Estate Registry Departments themselves and not by the applicants.

In this connection, the fourth measure too provides that Real Estate Registry Department must obtain documents from other services of the Public Administration, for instance, certificates of land division licences, documents proving the existence of a licence to use and a document extracted from the records of the tax department.

The purpose of the fifth measure is to establish a system to eliminate deficiencies, i.e. the Real Estate Registry Department may intervene in a number of situations to avoid the refusal of the registration; in particular it will be possible to attach a public deed to the registration process within five days without losing the order of priority secured when the application was made, as is the case now.

On the other hand, the legislation seeks to eliminate the so-called "interim registrations", which permits, in particular, to transfer a property that has not yet been registered in the name of the owner, such as a property acquired by inheritance and not yet registered in the name of the heir. In these cases, in accordance with the legal framework currently in force, the heir would have to register the property in his or her name first to then be able to transfer the property.

Therefore, with the coming into effect of the new measures, the registration may be made directly in the name of the final owner of the property.

The purpose of the seventh measure is to make registration directly mandatory (*registo directamente obrigatório*) in order to increase legal certainty of transactions; this, in conjunction with the previous measure, means that the property may be transferred even if the same is not registered in the name of the owner, unlike the systems of indirectly mandatory registration (*sistema de registo indirectamente obrigatório*) in which acts relating to any given property may only be carried out if there is a previous registration in the name of the real owner, which in many cases does not occur.

Also, as a result of the eighth measure, until the end of 2008 it will be possible to proceed to certain acts at the Real Estate Registry Department electronically, for instance, application for registration, payment of the relevant fees and correction of possible deficiencies in the registration process. This service shall be provided by a site managed by the services of the Ministry of Justice.

The ninth measure is the creation of a permanent on-line certificate of the Real Estate Registry giving immediate access to updated information concerning the property at any time. This on-line certificate shall have the same value of a certificate. No public or private body may demand a printed certificate from the person who financially supports the on-line service, as happens with the companies registry.

By setting one single price that will include the provision of all the services (registrations, certificates, fees and others), the tenth measure shall enhance transparency and clarity of prices.

Where carried out by lawyers, chambers of commerce and industry, notaries and paralegals, the price of the acts above shall be freely determined.

In line with the above, a draft ministerial order is currently in the process of being approved, which provides that prices of public deeds will also be freely determined.

In addition to the package of ten measures, an on-line service relating to order of preference shall also be available. This shall be useful where a public entity (such as IGESPAR or the municipalities) is to be given preference because the property is classified or is located in a critical area of urban recovery and conversion. To comply with this legal requirement it will be sufficient to insert the information relating to the sale in **www.casapronta.mj.pt**; public entities must express their intention to exercise their right of preference in the said site.

In short, the measures described above are designed to eliminate bureaucracy and to allow companies to enhance their competitiveness, through reduction of costs. These measures are expected to come into effect by the end of 2008 and to permit to reduce the number of public deeds executed each year (approximately 470,000). Publication of the rules of implementation of those measures is now awaited.

Legislation in highlight

Decree-Law no. 5/2008, D.R. (Portuguese official gazette) no. 5, Series I of 8 January

Laying down the legal framework on the use of assets of the maritime domain - including of territorial waters - for the production of electricity from sea waves and the legal framework of the management, taking up and pursuit of such activity.

Ministerial Order no. 57/2008, D.R. no. 8, Series II of 11 January

This government ruling lays down the rules applicable to the sale of electricity in virtual capacity auctions of production of electricity to be held for the national electricity system in the context of the Iberian Electricity Market (MIBEL). The following can participate in virtual capacity auctions, as sellers: the entities responsible for the management of the electricity of electricity production plants with a valid economic activity code (CAE) or companies that own electricity

production plants to which the scheme of compensations for the early termination of the CAE, provided for in the applicable legislation, applies, or other entities operating within the scope of the MIBEL, subject to authorization given for such purpose by decree of the Director General of Energy and Geology.

The above referred decree shall determine the power authorised to be offered by each seller, the load profiles and their maturity and the other terms under which the said entity is authorized to take part in virtual capacity auctions.

Furthermore, the decree shall also identify all entities operating within the context of the MIBEL that are subject to obligations or limitations as regards the sale or purchase of electricity through virtual capacity auctions under the terms of the applicable legislation and shall set out the conditions and minimum or maximum quantities applicable to each such entity.

Ministerial Order no. 69/2008, D.R. no. 16, Series I of 23 January

Laying down the rules governing the administrative procedure for the recognition of foundations, for the amendment of their by-laws and for the transformation and termination of the same.

Pursuant to this ministerial order, the application must be addressed to the Secretariat General of the Presidency of the Council of Ministers, preferably electronically, by means of the application form that is available on its Internet site.

The final decision shall be taken within no more than 180 days from the submission of the application with the Secretariat General of the Presidency of the Council of Ministers.

The administrative procedure code (*Código do Procedimento Administrativo*) shall subsidiarily apply to the procedures provided for in this piece of legislation.

Notice (abstract) no. 2151/2008, D.R. no. 19, Series II of 28 January

Fixing at 11.2% the supplementary rate of interest for late payment in force for the first six months of 2008.

Notice no. 2152/2008, D.R. no. 19, Series II of 28 January

Fixing at 11.2% the supplementary rate of interest for late payment for receivables of individual or collective commercial companies, in force for the first for the first six months of 2008.

Decree-Law no. 20/2008, D.R. no. 22, Series I of 31 January

Simplifying the provisions governing car registration and creating the conditions for the publication on the Internet of an updated, permanent electronic car registration certificate that exempts from the obligation to submit a printed certificate at any public or private entities. This Decree-law helps assure expeditious treatment of applications for registration, by reducing the time of completion of car registration from 15 to 5 days.

As regards fees, a more transparent scheme is established with the adoption of a single price and provision is made for the reduction of the price of registration for cars with a cylinder capacity not exceeding 50 cm³, which, if made electronically, shall only cost EUR 5. This enables to know the exact price charged for the registration, before the registration is made.

The Decree-Law extends the group of persons entitled to apply for the registration to include the seller in the cases in which the main activity of the latter is to purchase and resell vehicles and to participate in this operation. This enables formal requirements for car registration to be complied with by professionals in the sector immediately after the purchase of the car, exonerating individuals and companies from these obligations.

Provision is also made for the exemption of lawyers, paralegals and notaries who signed applications for car registration to produce evidence of their powers to represent. Finally, provision is also made for a special, simplified and less burdensome temporary scheme of regularisation of registrations of transfer of ownership made before 31 October 2005 for which, in order to promote regularisation of car registration, only a EUR 10 fee shall be charged.

Ministerial Order no. 99/2008, D.R. no. 22, Series I de 31 de January

Laying down the rules to carry out the following acts: on-line car registration acts, on-line certification of car registration, car registration acts carried out by sellers whose main activity is to purchase and resell vehicles, acts of car registration by sellers who regularly transfer the ownership of cars and on-line record of car seizure.

Decree-Law no. 30/2008. D.R. 39 Series I of 25 February

Amending the legal framework of financial leasing contracts in order to avoid unnecessary legal actions, in furtherance of the measures adopted to alleviate congestion in courts.

The Decree-Law provides that cancellation of the registration of financial leasing contracts is not subject to any type of legal action filed to recover possession of the asset leased. Therefore, it is unnecessary to file any legal action to cancel the registration since the same may be done resorting to the ordinary administrative procedures.

The registration may be promoted electronically, which eliminates unnecessary formal requirements that imply excessive costs for the economic activities concerned.

In this connection, financial leasing contracts relating to immovable property may now be concluded without the witnessing of signatures made in person, where the signature is made in front of the registry clerk, upon submission of the application.

Judgment of the Constitutional Court no. 564/2007 of 13 February

In connection with insolvency proceedings, the court ruled that the same had been brought about by the fault of the insolvent and therefore ordered the "disqualification of the director for a period of four years, during which he will be assisted by a curator, as well as his disqualification from the conduct of trade or from any office in the corporate boards of a civil law or commercial company, association or economic private foundation, public enterprise or cooperative".

The director disagreed with this decision and filed an appeal against the same, claiming that as a result of the disputable presumption of serious fault established in Articles 186(3) and 189(2) of the *Código da Insolvência e Recuperação de Empresas (CIRE)* (Portuguese Code of Insolvency And Recovery of Companies), directors who do not provide evidence that the insolvency did not occur by their fault may be subject to consequences that seriously and directly harm the freedom and guarantees protected by the Constitution.

But the restriction of rights, freedom and guarantees can only be legislated upon by the Parliament or by the Government, with the authorisation of the former.

The appellant argues that this was not the case as the law containing the authorisation was enacted, however, since its scope did not include the restriction of rights, freedom and guarantees, the legislation adopted did not lie within the competence of the Government.

On the other hand, the appellant further argues that the above mentioned restrictions violate constitutional rights, in particular, the right to work, to freely choose a profession, to private economic initiative and to private property.

The first appeal, brought before the Court of Appeals of Porto, was dismissed.

But the response of the Constitutional Court was different.

As regards the first argument, the Constitutional Court ruled that the provisions were not unconstitutional, explaining, among other things, that the law of authorisation permitted to set out rules on the effect of insolvency on the legal capacity of the insolvent person and that, therefore, the Government had merely implemented legislative authorisation and not exceeded its scope.

Furthermore, the Court ruled that establishing a presumption did not breach the substantive rules laid down in the law of authorisation and was in accordance with the rationale of the said law.

On the other hand, the Constitutional Court held the provision of Article 189(2)(b), which provides for the possibility of disqualifying individuals, to be unconstitutional on grounds of the breach of Article 26 and 18 of the Portuguese Constitution

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

This Newsletter was prepared by Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados for information purposes only and should not be understood as a form of advertising. The information provided and the opinions herein expressed are of a general nature and should not, under any circumstances, be a replacement for adequate legal advice for the resolution of specific cases. Therefore Gonçalves Pereira, Castelo Branco & Associados is not liable for any possible damages caused by its use. The access to the information provided in this newsletter does not imply the establishment of a lawyerclient relation or of any other sort of legal relationship. This Newsletter is complimentary and the copy or circulation of the same without previous formal authorization is prohibited.

and the violation of the right to civil capacity, considering that disqualification for a certain period of time is geared to punish a given unlawful and deliberate conduct, while, in fact, civil capacity may only be restricted for reasons that are pertinent and relevant in terms of the capacity of the individual, i.e. where the civil capacity of the disqualified individual is restricted in order to protect him or her, but not as a means of punishment.

Moreover, the Constitutional Court considered that disqualification is not instrumental in

pursuing the goals of insolvency proceedings and may continue beyond the end of the proceedings and therefore appears to be unnecessary and excessive.

In conclusion, the Constitutional Court ruled that the provision of the Portuguese Code of Insolvency and Recovery of Companies (*CIRE*) providing for the possibility to declare the disqualification of a director for any period of time is unconstitutional and ordered the judgment to be modified accordingly.

Contact

LISBON

Praça Marquês de Pombal, 1-8º • 1250-160 Lisbon
Tel. (351) 21 355 3800 • Fax (351) 21 353 2362
lisboa@gpcb.pt • www.gpcb.pt

OPORTO

Avenida da Boavista, 3265-3.3 • 4100-137 Oporto
Tel. (351) 22 616 6920 • Fax (351) 22 616 6949
porto@gpcb.pt • www.gpcb.pt

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO & ASSOCIADOS, RL Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada