

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Newsletter
Societário

Português English

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) Diplomas Regulamentares

I. Introdução

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), entrou em vigor no passado dia 28 de Junho de 2006, tendo introduzido profundas alterações ao regime do arrendamento urbano¹.

¹ Cfr. Newsletter Societário de Março de 2006.

Este diploma pressupõe, no entanto, que algumas das soluções alcançadas sejam concretizadas através de um conjunto de diplomas regulamentares.

Assim, na sequência do previsto no artigo 64º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, o Conselho de Ministros aprovou, no passado dia 15 de Junho de 2006, um conjunto de diplomas que permitem a aplicação prática do Novo Regime do Arrendamento Urbano².

² Note-se que alguns destes diplomas prevêem, por sua vez, nova regulamentação a final que ainda está por aprovar.

³ Cfr. Art.ºs 64º, n.º1, al.b) e 33.º do NRAU.

Os Decretos-Lei publicados no passado dia 8 de Agosto de 2006 são referentes (i) ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, (ii) ao regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação, (iii) à criação das Comissões Arbitrais Municipais, (iv) à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, (v) aos regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e à atribuição do subsídio de renda, (vi) e aos elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.

Pretende-se aqui, resumidamente, descrever as várias medidas adoptadas por forma a permitir e facilitar a integral aplicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

II- Diplomas Regulamentares

2.1. Coeficiente de Conservação

O Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação³.

A determinação do coeficiente de conservação constitui, a par da avaliação fiscal do imóvel arrendado, um dos elementos necessários para a concretização do processo de actualização das rendas mais antigas, influenciando o valor da renda a pagar e, no caso do arrendamento para fins habitacionais, a aplicação da actualização dessas rendas.

Este diploma cria um procedimento de avaliação do estado de conservação dos edifícios e da existência nesses edifícios de infra-estruturas básicas.

⁴ Os critérios que estarão na base da análise feita pelos técnicos que vão determinar o coeficiente de conservação serão objecto de oportuna regulação em Portaria.

Os aspectos técnicos⁴ estão a cargo de engenheiros ou arquitectos, inscritos na respectiva ordem profissional, ou ainda, na falta daqueles, de engenheiro técnico, que procederão à realização de vistorias que permitem a avaliação do prédio e de todos os seus elementos. Do confronto e ponderação de resultados resulta uma classificação do prédio num dos cinco níveis previstos pela lei: excelente, bom, médio, mau ou péssimo.

Apesar de não se tratar de um procedimento de avaliação complexo, também foi prevista a possibilidade de dispensa da prévia determinação do nível de conservação quando o senhorio entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente. O senhorio que entenda que o prédio se encontra em estado de conservação bom ou excelente entrega na Comissão Arbitral Municipal comunicação de que vai proceder à actualização da renda e do nível de conservação em que avalia o locado. O senhorio que use esta faculdade só pode actualizar a renda aplicando o coeficiente de conservação 0,9, correspondente ao nível de conservação 3 (médio)⁵. O comprovativo da comunicação acima referida vale como determinação do nível de conservação para efeitos da al. a) do n.º4 do artigo 38 do NRAU.

⁵ Cfr. Art.º 7 do Decreto-Lei em análise.

⁶ Cfr. art.º 37 do NRAU.

⁷ O art.º 27 do diploma em análise define os termos em que a mencionada fórmula é calculada, sendo que:
a) VPC é o valor patrimonial corrigido, correspondente ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38º e seguintes do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), sem consideração do coeficiente de vetustez;
b) CC é o coeficiente de conservação, previsto no artigo 33º do NRAU;
c) R é a renda Anual.

⁸ Cfr. Art.ºs 30º e seguintes do diploma em análise.

⁹ Cfr. Art.ºs 35º e seguintes do presente diploma.

contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º321-B/90, de 15 de Outubro (RAU) e aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Está subjacente a este diploma um dever geral de conservação dos bens imóveis arrendados. A regra geral, nesta matéria, é a de que cabe ao senhorio efectuar as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, nos termos dos artigos 1074º e 1111º do Código Civil, bem como da legislação urbanística aplicável. Para o efeito, está prevista a suspensão do contrato ou a sua denúncia pelo período de execução das obras de remodelação ou restauro profundos. Caso esteja em causa um contrato de arrendamento para fins habitacionais anterior a 1990, a renúncia terá, em qualquer caso, como contrapartida o realojamento do arrendatário, revogando-se desta forma a Lei n.º 2088, de 3 de Julho de 1957.

De acordo com o presente decreto-lei o senhorio que realize obras de reabilitação nos três anos antes de proceder à actualização da renda nos termos da secção II do NRAU, das quais resulte a atribuição à totalidade do prédio onde se situa o locado de nível de conservação bom ou excelente, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, pode actualizar a renda anual tendo por base a fórmula seguinte: $R = VPCx CCx 4\%$ ⁷.

O decreto-lei regula também a intervenção dos arrendatários no que concerne aos contratos antigos, conferindo ao arrendatário o direito de intervir na reabilitação do locado quando o proprietário não possa ou não o queira reabilitar. Desde logo, é concedido ao arrendatário o direito de realizar obras de reabilitação com posterior compensação no montante da renda a pagar⁸.

É ainda concedida ao arrendatário a possibilidade, mediante a interposição de uma acção judicial, de adquirir a propriedade do prédio ou fracção, quando esta se mostre como a última solução viável. Isto apenas poderá acontecer quando o proprietário não efectue as obras devidas e o município, quando solicitado para o efeito, também não as execute. Este direito de aquisição pelo arrendatário acarreta a obrigação para o adquirente, bem como para quem o substitua nos 20 anos seguintes, de reabilitação e manutenção do prédio⁹.

2.2. Obras em Prédios Arrendados

O Decreto-Lei n.º157/2006, de 8 de Agosto, aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Este diploma encontra-se estruturado em duas partes. A primeira é referente aos contratos futuros, ou seja, que se vierem a celebrar após a sua entrada em vigor e ainda, em tudo o que não é excepcionado na segunda parte, aos contratos já existentes. A segunda parte é constituída por um regime especial transitório, aplicável aos

2.3. Rendimento Anual Bruto e Subsídio de Renda

O Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, regula o regime de determinação do RABC

(rendimento anual bruto corrigido) do agregado familiar do arrendatário, assim como o regime de atribuição do subsídio de renda¹⁰.

O presente diploma começa por dar uma definição de agregado familiar do arrendatário e seus dependentes, tendo por base os conceitos jurídicos utilizados para efeitos fiscais no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro, com as alterações subsequentes¹¹.

Uma vez definidos os elementos do agregado familiar do arrendatário, o presente decreto-lei procede à definição do conceito de rendimento anual bruto (RAB)¹² desse agregado familiar.

Ao RAB obtido com base nos critérios acima referidos, deve deduzir-se o valor de 0,5 da Retribuição Mínima Nacional Anual (RMNA)¹³ por cada dependente ou pessoa portadora de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%. Uma vez introduzidas estas correções ao RAB do agregado familiar do arrendatário, é possível obter o RABC desse mesmo agregado familiar, a que faz referência o NRAU¹⁴.

O RAB ou o RABC, consoante o caso, servem de instrumentos à determinação do período de faseamento da actualização da renda antiga, previsto nos art.ºs 38º e seguintes do NRAU, e de atribuição do subsídio de renda, previsto no art.º 46º do NRAU e regulado pelo presente diploma.

Este diploma fixa quem beneficia da atribuição do subsídio de renda. Tal subsídio é atribuído ao arrendatário cujo agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA ou que tenha idade igual ou superior a 65 anos e cujo agregado familiar receba um RABC inferior a cinco RMNA¹⁵.

Os pedidos de atribuição de tais subsídios devem ser entregues pelo arrendatário junto dos serviços de segurança social da área da sua residência sendo apreciados pelo Instituto Nacional de Habitação no prazo de 45 dias¹⁶.

O Instituto Nacional de Habitação é responsável pela análise e gestão destes subsídios, funcionando como um repositório da informação necessária para a constituição do observatório da habitação e da reabilitação urbana e da base de dados da habitação¹⁷.

2.4. Prédio Devoluto

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, procede a uma definição de prédio ou fracção autónoma devoluta para efeitos de aplicação da taxa do

imposto municipal sobre imóveis (IMI), ao abrigo do previsto no art.º 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pela mesma Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro¹⁸.

Nos termos do diploma em análise, entende-se por devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações¹⁹.

Por sua vez, não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma²⁰:

- a) Destinada a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do art.º 7 do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no art.º 8 do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados, entre outras situações previstas neste diploma.

Quanto ao procedimento em análise, compete aos municípios identificar os prédios urbanos ou fracções autónomas que se encontrem devolutos e notificar o sujeito passivo do imposto municipal sobre imóveis, para o domicílio fiscal, do projecto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do

¹⁰ Cfr. Art.ºs 64º, n.º1, alíneas a) e c) e 37º, ambos do NRAU.

¹¹ Para uma definição de agregado familiar para efeitos de aplicação do diploma em análise cfr. por todos o seu art.º2.

¹² O legislador considera Rendimento Anual Bruto (RAB) «o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário».

¹³ A Retribuição Mínima Nacional Anual é o valor da retribuição mínima mensal garantida (RMMG), a que se refere o n.º1 do artigo 266º do Código do Trabalho.

¹⁴ O RABC é o quantitativo que resulta da soma dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar do arrendatário, corrigido pelos seguintes factores: a) Total dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos pelas pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano; b) Número de dependentes do agregado familiar do arrendatário há mais de um ano; c) Número de pessoas do agregado familiar portadoras de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.

¹⁵ Cfr. art.º 6 do diploma em análise.

¹⁶ Para uma análise do procedimento de atribuição do subsídio de renda cfr. por todos os art.ºs 7º e 8 do presente diploma.

¹⁷ Cfr. Art.º 64º, n.º2, al.c) do NRAU.

¹⁸ O art.º 112º do CIMI prevê o conjunto de taxas do imposto municipal sobre imóveis a serem aplicadas e que variam consoante os prédios sejam rústicos, urbanos ou prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI.

¹⁹ Cfr. art.º 2 do presente Decreto-Lei.

²⁰ Cfr. art.º 3º do diploma em análise.

Procedimento Administrativo. A decisão de declaração é sempre susceptível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

Finalmente, é ainda previsto no presente decreto-lei um dever de cooperação de todas as entidades com os municípios, designadamente através do envio de informação que seja solicitada tendo em vista determinar se um determinado prédio ou fracção se encontra devoluta. Nesta matéria, assumem um papel fundamental as empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade que devem prestar aos municípios, mediante solicitação escrita, a informação necessária à identificação da existência de contratos de fornecimentos, ou de consumo, por cada prédio urbano ou fracção autónoma, preferencialmente através de comunicação electrónica ou outro suporte informático²¹.

²¹ Cfr. art.º 5º do presente diploma.

2.5 Contrato de Arrendamento

O Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração²².

Este diploma estabelece que às partes é atribuída ampla liberdade na celebração do contrato de arrendamento e na sua conformação, sendo poucos os elementos que dele devem constar obrigatoriamente.

São elementos essenciais, para constar de um contrato de arrendamento - que deve ser reduzido a escrito quando a sua duração seja superior a seis meses - os seguintes elementos:

- a) A identidade das partes, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil;
- b) A identificação do local arrendado, ou da sua parte;
- c) O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo de transitoriedade;
- d) A existência de licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível;
- e) O quantitativo da renda;
- f) A data da celebração.

²³ Cfr. art.º 3º do presente diploma.

²⁴ Cfr. art.º 4º do diploma em análise.

²⁵ Cfr. art.º 49 do NRAU.

²⁶ Cfr. art.º 2º do presente diploma.

²⁷ Cfr. art.º 14 do decreto-lei.

²⁸ Cfr. Art.º 17º.

O diploma estabelece ainda um conjunto de matérias não obrigatórias²³.

Continua a exigir-se a licença de utilização para se poder dar de arrendamento um prédio urbano ou uma fracção autónoma, conforme resulta dos elementos essenciais que devem constar do contrato de arrendamento, como ficou acima exposto. Saliencia-se que compete às câmaras

municipais a aplicação das coimas previstas para a falta dessa licença. Não obstante, esta obrigação é somente referente aos prédios de construção posterior a 1951, data a que remonta a criação das licenças de utilização, com a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951.

A falta de algum ou de alguns dos elementos essenciais ou eventuais acima referidos não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos²⁴.

2.6. Comissões Arbitrais Municipais

O Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, regula as Comissões Arbitrais Municipais (CAM)²⁵.

O legislador pretende que estas Comissões Arbitrais desempenhem um papel relevante na aplicação do NRAU, nomeadamente no que respeita à concretização do regime transitório aplicável aos contratos de arrendamento mais antigos.

As CAM são entidades oficiais não judiciárias com autonomia funcional²⁶. Constituem competências das CAM²⁷:

- a) Promover a determinação do nível e do coeficiente de conservação dos prédios;
- b) Indicar os técnicos responsáveis pela determinação do nível, nos termos do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto;
- c) Definir, a requerimento dos interessados, as obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior.

Terão ainda competência para dirimir certos tipos de conflitos, designadamente os relativos a obras e à efectiva utilização do locado. Não obstante, esta competência não abrange, em momento algum, a possibilidade de determinar a cessação do contrato²⁸.

O presente diploma prevê ainda um regime transitório a vigorar enquanto as CAM não estiverem instaladas em todo o território nacional. Os municípios, durante esse período, passam a desempenhar algumas das funções que àquelas são atribuídas, nomeadamente a organização do processo de determinação do coeficiente de conservação.

Concorrência - Estatuto da Clemência

Lei N.º 39/2006, de 25 de Agosto

Foi aprovada a lei que estabelece o regime jurídico da dispensa e da atenuação especial da coima em processos de contra-ordenação por infracção ao regime jurídico da concorrência.

O regime da dispensa ou atenuação da coima aplica-se às situações de acordos e práticas concertadas entre empresas violadoras quer das regras nacionais da concorrência, quer das normas comunitárias da concorrência. Esta lei será um instrumento privilegiado no combate aos cartéis, por parte da Autoridade da Concorrência.

De acordo com a Lei n.º 39/2006, podem beneficiar de dispensa ou atenuação especial da coima as empresas partes no acordo ou prática concentrada, assim como os respectivos titulares do órgão de administração.

São previstos quatro tipos de dispensa/atenuação:

a) Dispensa da coima

Pode ser concedida dispensa da coima à primeira empresa a fornecer à Autoridade da Concorrência informações e elementos de prova sobre um acordo ou prática concertada quando relativamente ao qual a Autoridade ainda não tenha procedido à abertura de um inquérito (início do processo). É ainda necessário que a empresa em causa coopere plena e continuamente com a Autoridade, que ponha termo à sua participação na infracção até ao momento do fornecimento das informações à Autoridade e que não tenha coagido as outras empresas no sentido de participarem na infracção.

b) Atenuação especial da coima a partir de 50%

Pode ser concedida atenuação especial de, pelo menos 50% do montante da coima que seria aplicável, à primeira empresa a fornecer à Autoridade da Concorrência informações e elementos de prova sobre um acordo ou prática concertada quando a Autoridade já tenha procedido à abertura do inquérito, mas ainda não tenha notificado as empresas da sua nota de ilicitude, desde que as informações e elementos de prova contribuam de forma determinante para a investigação e prova da infracção. É ainda necessário que se verifiquem as condições enunciadas no segundo parágrafo da alínea anterior.

c) Atenuação especial da coima até 50%

Pode ser concedida atenuação especial até 50% do montante da coima que seria aplicável, à segunda empresa a fornecer à Autoridade da

Concorrência informações e elementos de prova sobre um acordo ou prática concertada quando a Autoridade já tenha procedido à abertura do inquérito, mas ainda não tenha notificado as empresas da sua nota de ilicitude, desde que as informações e elementos de prova contribuam de forma determinante para a investigação e prova da infracção. É ainda necessário que se verifiquem as condições enunciadas no segundo parágrafo da alínea a).

d) Atenuação adicional de coima

A Autoridade da Concorrência pode, ainda, conceder uma atenuação especial ou uma atenuação adicional da coima que seria aplicada no âmbito de um processo relativo a um acordo ou prática concertada à primeira empresa a fornecer informações e elementos de prova referentes a um outro acordo ou prática concertada relativamente aos quais aquela empresa também apresente pedido de dispensa ou atenuação especial de coima.

A decisão sobre o pedido de dispensa ou atenuação especial da coima é tomada na decisão final da Autoridade da Concorrência relativamente ao acordo ou prática concertada em questão.

A Autoridade da Concorrência deve, agora, regulamentar as questões processuais que se prendem com estes requerimentos. Para o efeito, a Autoridade elaborou uma proposta de Regulamento da Autoridade sobre esta questão, que se encontra, presentemente, sujeita a discussão pública. Nesta proposta prevê-se, entre outros, que a Autoridade da Concorrência informe o requerente do preenchimento dos requisitos necessários para beneficiar da dispensa ou atenuação especial de coima e ainda um procedimento simplificado para os casos em que o mesmo pedido é apresentado à Comissão Europeia.

Breves de Legislação

Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto

Acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos

Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, revogando o Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio.

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.

Regulamento da CMVM n.º 2/2005

Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário

Procede à alteração do Plano de Contas dos Fundos de Investimento Imobiliário, constante do Regulamento da CMVM n.º 11/2002, de 24 de Agosto.

Orientações para o cálculo das coimas aplicadas por força do n.º 2, alínea a, do artigo 23.º do Regulamento (CE) n.º 1/2003 (Comissão Europeia)

Publicadas no Jornal Oficial da União Europeia de 1 de Setembro de 2006

A Comissão Europeia aprovou as novas orientações para o cálculo das coimas por violação das regras comunitárias da concorrência (acordos entre empresas, práticas concertadas e decisões de associações de empresas e abuso de posição dominante), que substituem as orientações de 1998.

Breves Jurisprudência - Concorrência

Acórdão do Tribunal de Justiça das Comunidades Europeias, de 11 de Julho de 2006, Proc. C-205/03 P, Federación Española de Empresas de Tecnología Sanitaria (FENIN) c. Comissão das Comunidades Europeias

O Tribunal de Justiça das Comunidades Europeias ("TJCE"), em acórdão de 11 de Julho de 2006, negou provimento ao recurso interposto pela

FENIN, associação espanhola das empresas que comercializam produtos sanitários, em particular instrumentos médicos, utilizados no meio hospitalar em Espanha.

Estava em causa determinar se os organismos que gerem o serviço nacional de saúde ("SNS") devem ser considerados empresas, na acepção dos artigos 81 e 82º TCE (regras comunitárias da concorrência), quando compram a terceiros os produtos necessários à prestação do serviço aos beneficiários do SNS.

O TJCE recordou que o conceito de empresa abrange qualquer entidade que exerça uma actividade económica, independentemente do seu estatuto jurídico e do seu modo de financiamento, e ainda acrescentou que é a oferta de bens ou serviços num determinado mercado que caracteriza o conceito de actividade económica. Assim, o TJCE decidiu que não deve ser feita uma dissociação entre a actividade de compra de um produto da posterior utilização que lhe é dada, para efeitos de se apreciar a natureza desta actividade de compra, e que o carácter económico ou não da posterior utilização do produto comprado determina necessariamente o carácter da actividade de compra.

Consequentemente, uma vez que os produtos em causa no presente caso se destinavam a ser utilizados em pacientes do SNS, cuja actividade está abrangida pelo regime de segurança social baseado no princípio da solidariedade nacional, a sua aquisição não deve ser considerada uma actividade económica e os organismos que gerem o SNS não devem ser qualificados como empresas para efeitos da aplicação dos artigos 81.º e 82.º do TCE.

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

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Newsletter
Corporate

Português English

The New Urban Rent Regime Regulatory Instruments

I. Introduction

Law no. 6/2006 of 27 February - *Novo Regime de Arrendamento Urbano - NRAU* (New Urban rent regime) - came into force on 28 June 2006 and has brought profound changes to the urban rental legislation¹.

However, this law establishes that a number of the solutions that it sets out be implemented by a series of regulatory instruments.

Thus, pursuant to article 64 of Law no. 6/2006 of 27 February, on 15 June 2006 the Council of Ministers approved a number of instruments that will enable the New Urban rent regime to be applied².

The Decrees-Law published on 8 August 2006 concern (i) the legislation governing works in rented properties, (ii) the legislation governing the establishment and verification of the conservation coefficient (iii) the setting up of Municipal Arbitration Committees, (iv) the definition of the tax concept of empty property, (v) the forms of determining the corrected gross annual income and the awarding of rent allowance and (vi) the provisions of the rental agreements and the requirements to be met in order to enter into these agreements.

Our aim is to provide a succinct description of the measures adopted in order to enable and facilitate the full application of the New Urban rent regime.

II. Regulatory Instruments

2.1. Conservation Coefficient

Decree-Law no. 156/2006 of August approves the system to establish and verify the conservation coefficient³.

The establishment of the conservation coefficient, combined with the rented property assessment for tax purposes, is one of the essential elements in the implementation of the process to update the older rents, bearing influence on the rent amount payable and, in the case of residential rentals, the application of increases in these rents.

This Decree-Law sets out a procedure to assess the state of repair of buildings and whether or not they possess basic infrastructures.

The technical aspects⁴ are entrusted to engineers

¹ Vide Corporate Newsletter of March 2006.

² To be noted is that some of these instruments, in turn, provide for subsequent new regulations that are pending approval.

³ Vide Articles 64 (1) (b) and 33 of the *NRAU*.

⁴ The criteria serving as the basis for the analysis by the experts who will establish the conservation coefficient will, in due time, be regulated in a Ministerial Order.

or architects, registered with the relevant association or, in their absence, by technical engineers, who will assess the property and all its components. The compared and weighted results will cause the property to be classified at one of the five levels for which the law provides: excellent, good, average, poor or very poor.

Although this is not a complex assessment procedure, the law also provides for the possibility of the prior establishment of the property's conservation level not being required where the landlord considers his property to be in good or excellent condition. In these cases, the landlord is required to inform the Municipal Arbitration Committee that he intends to increase both the rent and the conservation level he has estimated for his rented property. The landlord resorting to this possibility will only be entitled to increase the rent by applying an 0.9 conservation coefficient, corresponding to conservation level 3 (average)⁵. Evidence of this information having been delivered will correspond to establishing the conservation level for the purposes of article 38 (4) (a) of the NRAU.

⁵ Vide article 7 of the Decree-Law in question.

⁶ Vide article 37 of the NRAU.

The tenant is, in turn, entitled to reply⁶ and allege that the level of conservation is poor or very poor, in which case the landlord will request the Municipal Arbitration Committee to establish the property's level of conservation. The coefficient to be applied to the new rent will be that resulting from the assessment and the above-mentioned 0.9 conservation coefficient cap corresponding to conservation level 3 will cease to be applicable.

The procedure to dispense with the assessment benefits both parties. The landlord may dispense with an act that is part of the rent updating procedure and the tenant may pay a lower rent, in the event of their agreeing on the assessment made by the landlord.

⁷ Article 27 of the Decree-Law in question defines the terms applicable to the calculation of this formula, where:

(a) CAV is the corrected asset value, corresponding to the assessment conducted under the terms of articles 38 et seq. of the *Código de Imposto Municipal sobre Imóveis - CIMI* (Municipal Tax on Real Property Code), without taking the age coefficient into account;
(b) CC is the conservation coefficient for which article 33 of the NRAU provides;
(c) R is the annual rent.

⁸ Vide articles 30 et seq. of this Decree-Law.

⁹ Vide articles 35 et seq. of this Decree-Law.

¹⁰ Vide articles 64 (1) (a) and (c) and 37 of the NRAU.

Decree-Law no. 257/95 of 30 September coming into force.

Underlying this Decree-Law is the general requirement of conserving rented properties. In this respect, the general rule is that it is up to the landlord to carry out the works required to maintain the rented property in a good state of repair, as provided by articles 1074 and 1111 of the Civil Code and by the applicable provisions of town planning law. For this purpose the suspension of the agreement or its repudiation during the remodelling or extensive renovation works is foreseen. In the case of residential rental agreements signed before 1990, repudiation of the rental agreement will cause the landlord to be required to rehouse the tenant, this resulting in Law no. 2088 of 3 July 1957 being repealed.

According to this Decree-Law, the landlord having performed rehabilitation works three years before increasing the rent under the terms of section II of the NRAU and thus caused the entire property in which the rented dwelling is located to be classified as having a good or excellent conservation level, under the terms of Decree-Law no. 156/2006 of 8 August, will be entitled to increase the annual rent according to the following formula: $R = CAV \times CC \times 4\%$ ⁷.

Where old agreements are concerned, this Decree-Law regulates the tenant's participation, as it confers him the right to intervene in the rehabilitation of the rented premises in the event of the landlord being unable or unwilling to do so. Firstly, the tenant is conferred the right to perform the rehabilitation works, the cost of which will subsequently be deducted from the rent⁸.

Secondly, the tenant is given the possibility of acquiring ownership of the property or condominium unit by lodging legal proceedings for this purpose, where this is the last viable solution. This will be the case only if the landlord does not perform the required works and if the municipality, when called upon to do so, does also not perform them. This right of purchase by the tenant entails the obligation of the purchaser or whoever may come to replace him in the subsequent 20 years to rehabilitate and maintain the property⁹.

2.3. Gross Annual Income and Rent Allowance

Decree-Law no. 158/2006 of 8 August regulates the system to calculate the Corrected Gross Annual Income of the tenant's family household and the provisions governing the granting of rent allowance¹⁰.

This Decree-Law begins by providing a definition of the tenant's family household and his dependants, based on the legal concepts used for tax purposes in the *Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares - CIRS* (Personal Income Tax Code), approved by Decree-Law no. 442-A/88 of 30 November and the subsequent amendments thereto¹¹.

After defining who the members of the tenant's family household are, this Decree-Law defines the concept of the gross annual income (GAI)¹² of this household.

From the GAI calculated based on the above mentioned criteria, 0.5 of the Annual National Minimum Wage (ANMW)¹³ is deducted for each dependant or person with a disability having a proven incapacity equal to or higher than 60%. Upon these corrections being introduced in the GAI of the tenant's family household, its CGAI to which the NRAU refers can be calculated¹⁴.

The GAI or CGAI, as the case may be, are instruments to determine the updating of old rent stages set out in articles 38 et seq. of the NRAU and the granting of rent allowance for which article 46 of the NRAU provides and that is regulated by this Decree-Law.

This decree establishes who will be awarded rent allowance. This allowance is awarded to the tenant whose family household receives a CGAI of less than three NAMW or who is 65 or older and whose family household receives a CGAI of less than five NAMW¹⁵.

The application for this allowance must be delivered by the tenant to the social security department of his place of residence and will be evaluated by the National Housing Institute within 45 days¹⁶.

The National Housing Institute is responsible for the evaluation and management of these allowances, functioning as a repository of the information needed to create a housing and urban rehabilitation observatory and a housing database¹⁷.

2.4. Empty Property

Law no. 6/2006 of 27 February provides the definition of empty property or condominium unit for the purposes of applying the *imposto municipal sobre imóveis - IMI* (municipal tax on real property) rate under article 112 of the *Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - CIMI* (municipal tax on real property code)

approved by Decree-Law no. 287/2003 of 12 November, as amended by this Law no. 6/2006 of 27 February¹⁸.

Under the terms of the law under analysis, an urban property or condominium unit that remains unoccupied for one year is considered vacant, the indications of this being the absence of contracts in force with telecommunications, water, gas and electricity companies and the absence of bills for water, gas, electricity and telecommunications consumption¹⁹.

However, properties and condominium units will not be considered vacant²⁰:

(a) where they are used as residences for short periods at beaches, in the country, at thermal baths or at any other bathing locations, for temporary rental or own use;

(b) during the period the rehabilitation works are being performed, provided such works are certified by the municipalities;

(c) where their construction was concluded or their housing permit was issued less than one year earlier;

(d) where they are purchased for resale by natural or legal persons in the same conditions as those set out in article 7 of the *Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT* (municipal tax on the onerous transfer of real property code) approved by Decree-Law no. 287/2003 of 12 November, or by any such persons and in the conditions set out in article 8 of the same Code, provided in both cases, that they have been granted exemption from municipal tax on the onerous transfer of real property for a period of three years of the date of their purchase;

(e) where they are the residence in national territory of a Portuguese emigrant, within the meaning of article 3 of Decree-Law no. 323/95 of 29 November, and are this emigrant's tax residence, in the absence of any indication to the contrary;

(f) where they are the residence in national territory of a Portuguese citizen performing public duties or appointed to office abroad at the service of the Portuguese State or international organisations, or performing duties of acknowledged public interest, the same applying to their authorised companions, among other situations for which this Law provides.

As for the procedure in question, it is up to the municipalities to identify the vacant urban properties or condominium units and to serve notice on the taxpayer subject to municipal tax on real property at his tax address of the intention to declare his property vacant, so that he may exercise his right to a prior hearing and of the decision, under the terms and within the time

¹¹ The definition of family household for the purposes of applying Decree-Law 442-A/88 is set out in article 2 thereof.

¹² The law defines GAI as "the amount resulting from the sum of the gross annual income, according to the Personal Income Tax Code, received by all members of the tenant's family household.

¹³ The National Annual Minimum Wage is the minimum monthly guaranteed pay (NAMW) to which article 266 (1) of the Labour Code refers.

¹⁴ The CGAI is the sum of the gross annual income of all the members of the tenant's household, corrected by the following factors: (a) total gross annual income of the persons who have been members of the tenant's household for over one year; (b) number of dependants in the tenants' household for over one year; (c) number of persons in the family household with a disability having a proven incapacity equal to or higher than 60%.

¹⁵ Vide article 6 of this Decree-Law.

¹⁶ As regards the analysis of the procedure for the granting of rent allowance vide articles 7 and 8 of this Decree-Law.

¹⁷ Vide article 64 (2) (a) of the NRAU.

¹⁸ Article 112 of the *CIMI* sets out the different rates of municipal tax on real property to be applied, which vary depending on whether the properties are rural, urban or urban properties appraised under the terms of the *CIMI*.

¹⁹ Vide article 2 of this Decree-Law.

²⁰ Vide article 3 of this Law.

limits set out in the Administrative Procedure Code. The decision to declare a property vacant is always subject to being challenged in court under the general terms of the Code of Procedures of the Administrative Courts.

Lastly, this decree law imposes the requirement of all the authorities cooperating with the municipalities, notably by sending any information that may be requested aimed at establishing whether or not a given property or condominium unit is in fact vacant. In this respect, the telecommunications, water, gas and electricity companies play a fundamental role and are required to provide, on written request, such information as may be necessary to establish whether there are supply contracts or there is consumption for each property or condominium unit, preferably by electronic communication or in any other computer-readable form²¹.

²¹ *Vide article 5 of this Law.*

2.5 Rental Agreement

Decree-Law no. 160/2006 of 8 August regulates the provisions of rental agreements and the requirements to be met in order to enter into these agreements²².

²² *Vide article 1070 of the Civil Code, as reworded by the NRAU.*

This Decree-Law sets out that the parties are free to draw up and enter into a rental agreement, the information it is required to contain being limited.

The information that is mandatory in a rental agreement - which must be made in writing when its term is of more than six months - is the following:

- (a) Identity of the parties, including place of birth, date of birth and civil status;
- (b) Identification of the rented property of part thereof;
- (c) Residential or non-residential purpose of the agreement and when it is not a permanent residence, the reason for it being temporary;
- (d) Housing permit and its number, date and entity responsible for issuing it or indication of it not being required;
- (e) Amount of the rent;
- (f) Date of signing.

²³ *Vide article 3 of this Decree-Law.*

²⁴ *Vide article 4 of this Decree-Law.*

²⁵ *Vide article 49 of the NRAU.*

²⁶ *Vide article 2 of this Decree-Law.*

²⁷ *Vide article 14 of this Decree-Law.*

²⁸ *Vide Article 17.*

Decree-Law no. 160/2006 also establishes a number of non mandatory matters²³.

As is mentioned above on the subject of the information that is mandatory in a rental agreement, the housing permit continues to be required to rent out an urban property or condominium unit. To be noted is that it is up to the municipalities to apply the fines payable in

respect of the lack of a housing permit. Nevertheless, this obligation only applies to properties built after 1951, when the housing permit was created upon the General Urban Construction Regulation approved by Decree-Law no. 38 382 of 7 August 1951 coming into force.

The absence of one or more items of the mandatory or possible information mentioned above will not cause the agreement to be invalid or ineffective, where it is possible to overcome any such invalidity or ineffectiveness under the general terms of the law and provided that the determining reasons of form have been fulfilled²⁴.

2.6. Municipal Arbitration Committees

Decree-Law no. 161/2006 of 8 August governs Municipal Arbitration Committees (MAC)²⁵.

The lawmaker proposes that these Arbitration Committees play an important role in applying the NRAU, notably in terms of implementing the transitory provisions applicable to the older rental agreements.

MACs are official non-judicial entities that are functionally autonomous²⁶. They hold powers to²⁷:

- (a) promote the establishment of properties' conservation level and coefficient;
- (b) appoint the experts responsible for establishing the level, under the terms of Decree-Law no. 156/2006 of 8 August;
- (c) establish, on request of the interested parties, what works are required to attain a higher conservation level.

They will further be empowered to settle certain disputes, notably those relating to works and to the use of the rented property. However, under no circumstances do these powers include the possibility of ordering the termination of rental agreements²⁸.

This Decree-Law also sets out temporary provisions that will remain in force for as long as MACs have not been set up throughout the country. During this period, municipalities will perform some of the CAM duties, notably the organisation of the procedure to establish conservation coefficients.

Competition - Leniency Act

Law No. 39/2006 of 25 August

The law establishing the legal provisions governing the relief or special mitigation of fines in administrative offence proceedings for breaching of competition laws has been approved.

The relief or mitigation of fines applies to agreements and concerted practices between undertakings breaching either national or European competition rules. This act will be a major instrument enabling the Competition Authority to fight against cartels.

Under Law no. 39/2006, the beneficiaries of the relief or special mitigation of fines are undertakings that are party to the agreement or concerted practice and the members of their management board or board of directors.

There will be four types of relief/mitigation:

(a) Relief from the fine

Relief from the fine may be granted to the first undertaking to provide the Competition Authority with information and evidence of an agreement or concerted practice in respect of which the Competition Authority has not opened an inquiry (beginning of the proceeding). The undertaking in question must also fully and continuously cooperate with the Authority, cease to participate in the infringement by the time it provides information to the Authority and not have compelled other undertakings to participate in the infringement.

(b) Special mitigation of over 50% of the fine

The special mitigation of at least 50% of the fine otherwise applicable may be granted to the first undertaking to provide the Competition Authority with information and evidence of an agreement or concerted practice in respect of which the Competition Authority has already opened an inquiry, but has not yet served its statement of objections on the undertakings involved, provided that this information and evidence decisively contribute to investigating and proving the infringement. It is also necessary for the conditions set out in the second paragraph of (a) above to be met.

(c) Special mitigation of up to 50% of the fine

The special mitigation of up to 50% of the fine may be granted to the second undertaking to provide the Competition Authority with information and evidence of an agreement or concerted practice in respect of which the Competition Authority has already opened an inquiry, but has

not yet served its statement of objections on the undertakings involved, provided that this information and evidence decisively contribute to investigating and proving the infringement. It is also necessary for the conditions set out in the second paragraph of (a) above to be met.

(d) Additional mitigation of the fine

The Competition Authority may also grant special or additional mitigation of the otherwise applicable fine in proceedings relating to an agreement or concerted practice to the first undertaking to provide information and evidence on another agreement or concerted practice in respect of which this undertaking also submits an application for the relief or special mitigation of the fine.

The decision on the application for relief or special mitigation of the fine will be made in the Competition Authority's final decision on the agreement or concerted practice in question.

The Competition Authority must now regulate the procedural issues relating to these applications. For this purpose, the Authority has prepared a draft Regulation on the matter that is now the object of public consultation. This draft sets out, *inter alia*, that the Competition Authority must inform the applicant of the fulfilment of the necessary requirements to benefit from the relief or special mitigation of the fine and a simplified procedure for those cases where the same application is submitted to the European Commission.

Legislation Highlights

Decree-Law no. 163/2006 of 8 de August

Accessibility to buildings and establishments

Approves the provisions applicable to the accessibility to buildings and establishments open to the public, to public highways and to residential buildings, repealing Decree-Law no. 123/97 of 22 May.

CMVM (Securities Market Commission)

Regulation no. 2/2005

Real Estate Funds Accounts

Amends the Real Estate Funds' Plan of Accounts set out in CMVM Regulation no. 11/2002 of 24 August.

GONÇALVES PEREIRA, CASTELO BRANCO

Guidelines for the calculation of fines applied pursuant to article 23 (2) (a) of Regulation (EC) no. 1/2003 (European Commission)

Published in the Official Journal of the European Union on 1 September 2006

The European Commission has approved the new guidelines for the calculation of fines for the breach of Community competition rules (agreements between undertakings, concerted practices and decisions of associations of undertakings and abuse of a dominant position), which replace the 1998 guidelines.

Case-Law Highlights - Competition

Judgment of the European Court of Justice of 11 July 2006, Case C-205/03P, Federación Española de Empresa de Tecnología Sanitaria (FENIN) v Commission of the European Communities

In its judgment of 11 July 2006, the European Court of Justice ("ECJ") dismissed the appeal lodged by FENIN, the Spanish association of undertakings that sells the health products and in particular the medical instruments that are used in hospitals in Spain.

The issue was to determine whether the organisations that manage the national health service ("NHS") should be considered as undertakings, within the meaning of articles 81 and 82 of the ECT (European competition rules), when purchasing the products required to provide services to the NHS beneficiaries from third parties. The ECJ reminded that the concept of undertaking covers any entity that carries out an economic activity, irrespective of its legal form and means of financing, and added that it is the supply of goods or services in a given market that characterises the concept of economic activity. Accordingly, the ECJ decided that the purchase of a product should not be dissociated from the use it is subsequently given, for the purposes of assessing the nature of this purchase, and that the economic or other nature of the subsequent use of the purchased product necessarily determines the nature of the purchase.

Consequently, taking into account that the products under analysis in this case were to be used on NHS patients, the activity of which is covered by social security based on the principle of national solidarity, their purchase must not be considered an economic activity and the organisations that manage the NHS must not be classified as undertakings for the purpose of applying articles 81 and 82 of the ECT.

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 lawyer-client relationship 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.

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