

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



NEWSLETTER | SOCIETÁRIO CORPORATE

NEWSLETTER SOCIETÁRIO | Abril, 2012

Proposta de Lei do Arrendamento Urbano	2
Breves de Legislação	7
Breves de Jurisprudência	9

NEWSLETTER CORPORATE | April, 2012

Proposal for Urban Lease Law	13
Legislation Highlights	18
Case-Law Highlights	20

NEWSLETTER SOCIETÁRIO

PROPOSTA DE LEI DO ARRENDAMENTO URBANO

A Proposta de Lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano encontra-se para apreciação, desde 17 de Fevereiro do corrente ano, na Comissão de Especialidade – *Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local* –, tendo sido objecto de vários pareceres, como o da Ordem dos Advogados ou o da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP). Cabe agora à referida Comissão de Especialidade votar a redacção final, artigo a artigo, para que aquela possa posteriormente ser apresentada para votação final global pelo Parlamento. O Governo já fez saber que espera que a lei seja aprovada até ao final de Maio, entrando em vigor até ao Verão.

Esta Proposta tem sido, desde a data da sua divulgação, objecto de uma acesa discussão. Assim, e muito embora o presente comentário tenha por objecto o texto inicial da referida Proposta, uma vez que se trata do único documento público, deve ser salientado que a versão final a apresentar para votação conterà certamente alterações substanciais ao texto daquela. A versão final da nova reforma do regime do arrendamento urbano será, a seu tempo, objecto de nova Newsletter.

Enquadramento

Esta Proposta de Lei, fruto dos compromissos assumidos ao abrigo do plano de assistência financeira a Portugal, contém um conjunto de alterações significativas ao actual Regime do Arrendamento Urbano, naquela que é uma das reformas legislativas mais esperadas.

Conforme resulta da exposição de motivos da Proposta de Lei, procurou-se *"criar um verdadeiro mercado de arrendamento que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras de recursos – e por isso também promotoras de poupança – e que fomentem a mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego"*.

As principais reformas fazem-se sentir, sobretudo, no arrendamento para habitação, onde a regulação respeitante à duração dos contratos, ao cumprimento da obrigação de pagamento da renda e ao procedimento de denúncia sofrerá profundas modificações.

Duração dos Contratos

Passará a admitir-se que as partes acordem livremente a duração do contrato, caindo assim a regra imperativa de celebração do mesmo por um período mínimo de cinco anos.

Note-se, todavia, que na ausência de estipulação das partes, considerar-se-á que o contrato foi celebrado pelo prazo de dois anos.

Incumprimento e Mora da Obrigação de Pagamento da Renda

Nos termos da Proposta de Lei, reforçar-se-á o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontre em mora, permitindo uma cessação do contrato mais célere e a consequente desocupação do locado.

Desde modo, prevê-se que o senhorio possa resolver o contrato após dois meses de não pagamento, ou atraso no pagamento da renda, comunicando previamente tal intenção ao arrendatário. No mês seguinte, e por uma única vez em relação a esse contrato, o arrendatário pode pagar a renda em atraso, ficando sem efeito a resolução. Caso o arrendatário não pague, terá de desocupar o locado sem outro prazo.

No que à mora enquanto fundamento de resolução do contrato de arrendamento diz respeito, alargar-se-á a faculdade de resolução às situações de atrasos reiterados no pagamento da renda superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses. Pretende-se assim evitar a manutenção de contratos em que a confiança entre as partes tenha sido quebrada por várias situações de incumprimento, ainda que pouco significativas.

Denúncia

Em primeiro lugar, pretende-se agilizar o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição do locado à realização de obras de remodelação ou restauro profundos que impliquem a desocupação do locado. A denúncia, nestes casos, passa a ser efectuada por comunicação com antecedência não inferior a seis meses, deixando de ser necessário o recurso aos meios judiciais. Esta comunicação deverá ainda ser acompanhada de declaração do município atestando que foi iniciado o procedimento de controlo prévio da operação urbanística em causa e que as obras obrigam à desocupação do locado.

A denúncia do contrato com este fundamento obriga o senhorio a facultar alternativamente ao arrendatário **(i)** uma indemnização correspondente a seis meses de renda ou **(ii)** o seu realojamento no mesmo Concelho e em condições análogas.

Caso o senhorio não proceda à realização das referidas obras, prevê-se a sua responsabilização "severa", devendo indemnizar o arrendatário num montante correspondente a dez anos de renda.

Este procedimento de denúncia é igualmente aplicado às situações em que o senhorio necessite do locado para habitação própria ou dos seus filhos.

No que à livre denúncia pelo senhorio diz respeito, procede-se à redução, para dois anos, do prazo mínimo para a respectiva comunicação para os contratos por tempo indeterminado, em consonância com o prazo supletivo de duração dos contratos com prazo certo.

Transição dos Contratos Antigos para o Novo Regime

Quanto às normas transitórias, entendeu-se adequado manter a distinção entre, por um lado, as aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 30 de Setembro, e, por outro lado, as aplicáveis aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e dos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro.

Quanto aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, passará a prever-se a possibilidade de livre denúncia dos contratos celebrados por duração indeterminada pelo senhorio, com antecedência não inferior a dois anos. Excepciona-se, todavia, a situação de o arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, que se encontra assim protegido do regime de denúncia.

Relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, e apenas ressalvando-se os casos tidos por socialmente relevantes¹, estabelece-se um procedimento de negociação do valor das rendas entre o senhorio e o arrendatário. Este sistema coloca a iniciativa na disponibilidade do senhorio, que deve requerer a actualização do Valor Patrimonial Tributário ("VPT") do locado de acordo com as regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Neste processo de negociação da renda, a iniciar pelo senhorio, compete-lhe propor o valor de actualização da renda e o tipo e a duração do contrato que pretende. O arrendatário pode aceitar a proposta, sendo o valor da renda actualizado, considerando-se o contrato celebrado por prazo certo de cinco anos (a menos que se acorde noutra duração); caso o arrendatário apresente uma contraproposta, e caso o senhorio aceite o valor da renda, mas já não o tipo/duração do contrato, este considerar-se-á celebrado por prazo certo de cinco anos. Se o senhorio não aceitar a renda contraproposta pelo arrendatário pode denunciar o contrato mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a cinco anos do valor médio das rendas propostas por cada um deles.

¹ Situações em que o arrendatário invoca **(i)** ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, ou **(ii)** que o rendimento anual bruto corrigido do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais.

Note-se que, havendo lugar a denúncia, o arrendatário deve desocupar o locado num prazo de sete meses, o qual poderá ser elevado para treze meses caso haja crianças ou estudantes no agregado familiar do arrendatário.

Se o senhorio não tiver disponibilidade financeira para o pagamento daquela indemnização, pode optar pela actualização da renda, determinada de acordo com o valor patrimonial tributário do locado, caso em que o contrato se considera celebrado por prazo certo, de cinco anos.

O arrendatário que opte pela denúncia do contrato deve desocupar o locado em três meses, sem que haja lugar a qualquer indemnização.

Este regime para a negociação da renda encontra a sua excepção nos casos em que, por exemplo, o arrendatário tenha 65 anos ou mais ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, caso em que a actualização da renda tem como limite máximo anual 1/15 do VPT do locado, não havendo nunca lugar à denúncia ou à alteração do tipo de contrato.

No que aos contratos celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei 257/95 de 30 de Setembro diz respeito, consagrou-se o direito à livre renúncia pelo senhorio dos contratos celebrados por tempo indeterminado nos mesmos termos fixados para os novos contratos.

Procedimento de Despejo

Reconhecendo a necessidade de reforçar os mecanismos que garantem aos senhorios meios para reagir ao incumprimento do contrato, pretende-se criar com esta proposta um procedimento especial de despejo, para os casos em que o arrendatário não desocupe o locado na data legal ou contratualmente devida. Pretende-se criar, de igual modo, o Balcão Nacional de Arrendamento, que tramitará os procedimentos tendentes à desocupação dos locados.

Note-se, contudo, que caso o arrendatário, embora não conteste os fundamentos do despejo, se recuse a desocupá-lo, será necessária a intervenção de um juiz para autorizar a entrada no locado. Quando o arrendatário conteste os fundamentos do despejo, o requerimento é entregue ao juiz para que este decida sobre o despejo.

O estabelecimento de prazos para a resposta e emissão de decisões do Balcão Nacional de Arrendamento, e, bem assim, a fixação de penalidades no caso de utilização do procedimento sem fundamento, são algumas regras acessórias que visam disciplinar e tornar mais expedito o recurso a este mecanismo.

Este procedimento só estará à disposição de quem tenha as suas obrigações tributárias integralmente cumpridas, no que respeita ao arrendamento em causa.

Transmissibilidade por Morte

A proposta de alteração à lei do arrendamento estabelece restrições significativas à transmissão por morte dos contratos para a habitação: afasta-se a transmissibilidade sempre que o beneficiário tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho, ou em concelho limítrofe nos casos de Lisboa e Porto. Também se limita a transmissão a favor de ascendente aos que o forem em 1.º grau, passando o contrato, nestes casos, a considerar-se celebrado pelo prazo de 2 anos, sempre que o ascendente tenha idade inferior a 65 anos.

Enquadramento Fiscal

O enquadramento fiscal do arrendamento, sobretudo no que diz respeito à tributação das rendas recebidas por pessoas singulares, será regulado para legislação autónoma.

Alterações ao texto inicial da Proposta de Lei

Em virtude da discussão pública em torno da presente Proposta de Lei, foram já apresentadas pela maioria parlamentar algumas propostas de alteração à versão inicial daquele documento original. Merecem destaque as seguintes alterações:

- (i)** No que diz respeito aos aumentos de renda para os contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, a proposta inicial previa que os inquilinos (individualmente considerados ou em regime de agregado) com rendimentos até € 500,00 brutos mensais não pudessem ver o peso da renda no seu vencimento ser superior a mais de 10% (i.e., €50,00); já para os rendimentos até € 2.500,00, previa-se um tecto de 25% para o aumento possível. Considerou-se, porém, existir um intervalo demasiado grande entre os limites de rendimento a que estes dois tectos se aplicavam. Neste sentido, foi ulteriormente proposta pela maioria parlamentar a criação de um tecto intermédio de 17% para o aumento máximo da renda nos casos de rendimentos compreendidos entre os € 500,00 e os € 1.500,00 brutos mensais. Nestes termos, a renda máxima para os inquilinos que se encontrem nesta situação nunca poderá ultrapassar os € 255,00.
- (ii)** No que diz respeito à denúncia para realização de obras profundas ou demolição, é acrescentada à proposta inicial a obrigação de o senhorio realojar o inquilino e respectiva família em casas adaptadas a todo o agregado. Este realojamento deverá ser feito na mesma freguesia ou freguesias limítrofes.
- (iii)** Foi também proposta a criação de um seguro de rendas, a ser participado pelos próprios senhorios, e que servirá de garantia para os casos de incumprimento dos inquilinos. O respectivo regime deverá ainda ser objecto de legislação específica.

- (iv) Entre as novas propostas prevê-se ainda a criação de uma taxa especial para os proveitos com rendas, à margem do restante rendimento. Pretende-se que esta taxa seja equiparada aos rendimentos de capitais, a qual se encontra actualmente fixada em 25%.

BREVES DE LEGISLAÇÃO

Alteração ao Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas

- Processo Especial de Revitalização -

Lei n.º 16/2012. D.R. n.º 79, Série I de 2012-04-20

O presente diploma Procede à sexta alteração ao Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, procurando simplificar formalidades e procedimentos e, sobretudo, instituir o *processo especial de revitalização*.

Este processo especial reveste um carácter urgente e destina-se a permitir ao devedor que comprovadamente se encontre em situação económica difícil (definida como dificuldade séria para cumprir pontualmente as suas obrigações, designadamente por falta de liquidez ou por não conseguir obter crédito) ou em situação de insolvência meramente iminente, mas que ainda seja susceptível de recuperação, estabelecer negociações com os respectivos credores de modo a concluir com estes um acordo tendente à sua revitalização através da aprovação de um plano de recuperação.

Para iniciar este processo, bastará existir um acordo escrito entre o devedor e pelo menos um dos seus credores no sentido de virem a ser encetadas as supramencionadas negociações conducentes à revitalização do devedor, sendo imediatamente designado um administrador judicial provisório pelo Tribunal.

Após esta designação, o devedor deverá comunicar aos restantes credores (que não tenham subscrito o acordo) que está aberta a fase de negociação para que os mesmos, querendo, possam intervir. Será então conferido um prazo de vinte dias para qualquer credor poder reclamar os seus créditos e um prazo de cinco dias para impugnar a lista de créditos.

Uma vez decorrido o prazo para impugnações, é conferido um prazo de dois meses para as partes concluírem as negociações, o qual poderá ser prorrogado apenas pelo período de um mês e por uma só vez. Cumpre realçar que a sociedade devedora, bem como os seus administradores de direito ou de facto, serão solidária e civilmente responsáveis pelos prejuízos causados aos seus credores em virtude de falta ou incorrecção das comunicações ou informações a estes prestadas.

De entre os principais efeitos deste processo especial deve realçar-se o facto de decisão de nomeação do administrador judicial provisório pelo Tribunal obstar à instauração de quaisquer acções para cobrança de dívidas contra o devedor. Quanto quanto às acções pendentes, serão as mesmas suspensas durante o período em que perdurarem as

negociações, as quais poderão até ser extintas caso seja aprovado e homologado o plano de recuperação e não exista qualquer reserva no mesmo em sentido contrário.

As negociações poderão culminar em um de dois cenários: **(i)** aprovação conjunta de um plano de recuperação conducente à revitalização do devedor ou; **(ii)** não aprovação do referido plano (incluindo-se aqui os casos de decurso do prazo legalmente para se encontrar um acordo).

No primeiro caso, caso tenham intervindo todos os credores do devedor, o plano de recuperação conducente à revitalização deste deverá ser assinado por todos os credores e remetido ao Tribunal para homologação ou recusa pelo Juiz. Caso o Tribunal decida homologar o plano de recuperação, o mesmo vinculará todos os credores, mesmo os que não tenham participado nas negociações.

Já no segundo caso, o processo negocial é encerrado. Caso o devedor não se encontre em situação de insolvência, o processo de revitalização é pura e simplesmente extinto; caso já se encontre em situação de insolvência, o encerramento do processo de revitalização é seguido da declaração de insolvência do devedor pelo Tribunal.

Por último, deve ser ainda chamada a atenção para o facto de o devedor poder pôr termo às negociações no seio deste procedimento a todo o tempo, mediante carta registada dirigida ao administrador judicial provisório, aos credores e ao Tribunal; porém, caso opte por esta via, ficará impedido de recorrer novamente a este procedimento por um período de dois anos.

Revisão dos limites para a detenção do capital social do operador da Rede Nacional de Transporte de Electricidade e da Rede Nacional de Transporte de Gás Natural

Comunicado do Conselho de Ministros de 12 de Abril de 2012

O Conselho de Ministros aprovou um diploma que procede à revisão dos limites para a detenção do capital social do operador da Rede Nacional de Transporte de Electricidade e da Rede Nacional de Transporte de Gás Natural.

A aprovação deste diploma surge na sequência da venda directa de referência relativa à 2.ª fase do processo de reprivatização da REN.

Tendo em conta o interesse estratégico da actividade de transporte de energia eléctrica e de gás natural, é intenção expressa do Governo manter a existência de um limite para a titularidade individual, directa ou indirecta, do capital social dos operadores da Rede Nacional de Transporte de Electricidade (RNT) e da Rede Nacional de Transporte de Gás Natural (RNTGN), fixando-o em 25%.

Criação de grupo para avaliação das Fundações - GAFT

Despacho n.º 4862/2012. D.R. n.º 70, Série II de 2012-04-09

Este despacho vem criar um grupo de trabalho para a avaliação das fundações, ao qual caberá propor um modelo de avaliação e proceder à sua aplicação, tendo em vista o cumprimento do disposto na Lei n.º 1/2012, de 3 de Janeiro.

Esta lei que determina a realização de um censo dirigido às fundações, nacionais ou estrangeiras, que prossigam os seus fins em território nacional, com vista a avaliar o respectivo custo/benefício e viabilidade financeira e decidir sobre a sua manutenção ou extinção, bem como sobre a continuação, redução ou cessação dos apoios financeiros concedidos e manutenção ou cancelamento do estatuto de utilidade pública.

BREVES DE JURISPRUDÊNCIA

Insolvência – Crédito Litigioso

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de Março de 2008, em www.dgsi.pt

Relator: Fernandes do Vale

Processo: 1024/10.5TYVNG.P1.SI

O Supremo Tribunal de Justiça foi chamado a pronunciar-se sobre se o titular de um crédito cuja existência ainda não tenha sido judicialmente reconhecida (“crédito litigioso”) está ou não dotado de legitimidade para requerer a declaração de insolvência do seu devedor.

Por outras palavras, colocou-se a questão de saber se é necessária a prévia qualificação de uma parte como “credora” através de decisão judicial transitada em julgado enquanto condição de legitimidade para apresentar um requerimento de insolvência da entidade devedora.

O Tribunal considerou que o crédito invocado era necessariamente um “crédito litigioso”, já que resultava dos factos dados como provados que a recorrida havia deduzido oposição contra a execução.

Decidindo, o Supremo Tribunal de Justiça considerou, à semelhança do que fora já propugnado pelo Tribunal da Relação do Porto, que o titular de um crédito litigioso encontra-se legitimado, ao abrigo do artigo 20.º, n.º 1, do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, para requerer a declaração de insolvência do respectivo devedor, já que se trata de uma questão de legitimidade processual, que não contende com o mérito da causa a que diz respeito a existência ou inexistência do crédito controvertido.

Contrato de Concessão Comercial – Indemnização de Clientela

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de Março de 2012, em www.dgsi.pt

Relator: Sérgio Poças

Processo: 913/07.9TVLSB.L1.S1

Na sequência de um caso de denúncia de um contrato de concessão pela entidade concedente, foi colocada à apreciação do Supremo Tribunal de Justiça a questão de saber se existia ou não lugar a indemnização de clientela a favor da concessionária, ao abrigo do artigo 33.º do Decreto-Lei 178/86 para o contrato de agência, aplicável por analogia às relações de concessão comercial.

Verificados os requisitos previstos nas alíneas *a*) e *b*) do citado artigo (angariação pela concessionária de novos clientes para a concedente ou aumento substancial do volume de negócios desta última em virtude do trabalho desenvolvido pela primeira; e benefício futuro considerável da concedente, após a cessação do contrato, em virtude da actividade desenvolvida pela concessionária), a discussão perante o Supremo Tribunal de Justiça prendia-se apenas com a verificação do requisito previsto na alínea *c*) do mesmo artigo: a entidade concessionária deixar de receber qualquer retribuição pelos contratos negociados ou concluídos, após a cessação do contrato, com a clientela da concedente. Note-se que a indemnização de clientela está dependente da verificação cumulativa dos três requisitos.

Considerando que se encontrava provado que a sociedade concessionária continuou a vender os produtos da concedente aos seus clientes após a cessação do contrato de concessão, recolhendo os consequentes proventos, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu no sentido de o requisito previsto na alínea *c*) não se encontrar preenchido, não se verificando por isso o direito à referida indemnização de clientela.

Oponibilidade a Terceiros – Registo Comercial – Agrupamento Complementar de Empresas (ACE)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Março de 2012, em www.dgsi.pt

Relator: Marques Pereira

Processo: 954/06.3TCLRS.L1.S1

O Supremo Tribunal de Justiça apreciou, no presente caso, o conceito de *terceiro* para efeitos de registo comercial. Em causa estava a exoneração de um membro e administrador de um Agrupamento Complementar de Empresas (“ACE”), aprovada por deliberação social a 20 de Março de 2001, mas apenas registada a 2 de Dezembro de 2004. Sucede que, em data anterior a este registo, mas posterior à sua exoneração, foi o referido membro/administrador interpelado por uma sociedade credora do ACE para o pagamento de várias quantias referentes a este último, em virtude da sua responsabilidade solidária.

A questão central deste pleito assentou, assim, na qualificação do que seja o conceito “oponibilidade a terceiros” nos termos do Código do Registo Comercial. A este propósito, lembrou o Supremo Tribunal de Justiça que o artigo 14.º do Código do Registo Comercial estabelece a regra de que não são oponíveis a terceiros os factos sujeitos a registo senão depois da data do mesmo.

Por outro lado, para este Tribunal Superior, a noção de terceiros para efeitos de registo comercial não deve confundir-se com a noção *técnico-registral* de terceiros, entendida como a de quem tem direitos ou interesses incompatíveis entre si e recebidos de autor comum. Para efeitos de registo comercial, será terceiro quem não seja parte no facto sujeito a registo, seu herdeiro ou representante.

Assim sendo, a sociedade credora do ACE, estranha ao facto sujeito a registo (isto é, à exoneração do Réu como membro/administrador do ACE), deve considerar-se terceira para efeitos de registo comercial; razão pela qual foi declarado o seu direito de crédito sobre o ex-membro/ex-administrador do ACE.

Livrança – Aval – Forma legal

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Março de 2012, em www.dgsi.pt

Relator: Nuno Cameira

Processo: 2974/04.3TVPR-T-B.P2.S1

No presente acórdão, o Supremo Tribunal de Justiça foi chamado a decidir se a simples assinatura no verso de uma livrança executada, sem qualquer indicação adicional, tem ou não o valor de aval por parte do signatário.

Este Tribunal Superior concluiu pela negativa, sendo irrelevante a assinatura aposta não na face anterior da livrança mas no seu verso; é igualmente irrelevante, do ponto de vista do direito cambiário, o facto de o signatário o ter feito com a intenção de se obrigar ao pagamento da livrança nos mesmos termos que a subscritora, já que no local onde foi aposta "*nada vale, nada significa*", estando ausente qualquer valor jurídico.

CONTACTOS

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA & ASSOCIADOS, RL

Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

LISBOA

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) | 1250-160 Lisboa | Portugal

Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362

lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

PORTO

Avenida da Boavista, 3265-7º | 4100-137 Porto | Portugal

Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949

porto@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

A presente Newsletter foi elaborada pela Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL 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 Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL 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.

NEWSLETTER CORPORATE

PROPOSAL FOR URBAN LEASE LAW

The legislative proposal amending the legal framework of the urban lease is under consideration at *Comissão de Especialidade – Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local* – (Specialist Committee) since 17 February of this year, and has been already subject of several legal opinions, such as the one provided by the Bar Association or by the *Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP)*. It is now for the above mentioned *Comissão de Especialidade* to vote the final text, article by article, so that the same may then be presented for final global vote by the Parliament. The Government has already informed that it expects the law to be approved until the end of May, and that the same should enter into force by the summer.

This proposal has been subject to a heated discussion since the date of its disclosure. Although the present review addresses to its initial wording, since it is the only document available publically, it should be noted that the final version to be submitted for voting will certainly include substantial amendments to the text. The final version of the new urban lease law will be, in due course, subject of a new Newsletter.

Legal Setting

This legislative proposal, resulting from the commitments undertaken in the context of the financial assistance to Portugal, sets out a number of significant amendments to the current *Regime do Arrendamento Urbano* (Urban Lease Regime), being one of the most awaited legislative reforms.

As mentioned in the explanatory memorandum of the Legislative Proposal, the same sought *"to create a real rental market that, coupled with the promotion of urban regeneration and capable of offering to the Portuguese people housing solutions more suited to their needs, less resource consuming – and therefore also more saving-oriented – and that can be able to promote mobility, allowing them to find a job more easily"*.

The main amendments were mostly made to residential lease; significant changes will be made to the rules relating to the duration of the agreements, compliance with the obligation to pay rent and termination procedures.

Duration of the Agreements

The parties will be allowed to freely agree on the duration of the agreement; therefore the mandatory rule of a minimum duration of five years will no longer apply.

However, it should be noted that, where the parties fail to stipulate the duration of the agreement, the same will be deemed to have been entered for a two-year term.

Non-compliance and delay in complying with the obligation to pay rent

The legislative proposal provides for the strengthening of the termination mechanisms of the lease agreement in case of default of the tenant, making it possible to speed up termination and, consequently, vacate the premises.

In this connection, the landlord will be entitled to terminate the agreement after a two-month payment default or delay, notifying the tenant to that effect in advance. In the following month (and just once in the context of that specific lease agreement), the tenant will be allowed to pay the outstanding rent, and termination will then not take effect. If the tenant fails to pay, he or she will have to vacate the leased premises without any further delay.

With regard to delay as grounds for termination of a lease agreement, the possibility of termination shall be extended to situations of recurrent delay of more than 8 days in the payment of rent, occurring four consecutive or non consecutive times over a period of twelve months, which is meant to prevent continuation of the contract where the trust between the parties have been breached on account of several – albeit not very significant - situations of non-compliance.

Notice of termination

To begin with, the legislative proposal seeks to streamline the procedure of termination of a lease agreement entered into for an undetermined period of time where the landlord intends to demolish or carry out significant modification or restoration works at the leased premises, which require that the same be vacated. In this case, termination shall take place by means of notification with no less than six month notice, there being no need to resort to judicial means. This notification shall be accompanied by a statement from the municipality certifying that the prior control procedure of the urban project in question has been started and that the works require that the leased premises are vacated.

Where the agreement is terminated on the above grounds the landlord shall alternatively **(i)** pay to the tenant an indemnity corresponding to six-month rent or **(ii)** re-house the tenant in the same Council under similar circumstances.

Where the landlord does not carry out the works, the same shall be hold liable and will have to compensate the tenant in an amount corresponding to ten years of rent.

This termination procedure will also apply in the event that the tenant requires the leased premises for him or herself or for his or her children.

With regard to free termination by the landlord, the legislative proposal reduces to two years the minimum notice to terminate agreements established for an indefinite period of time, in line with the duration established by default in the case of fixed-term contracts.

Passage of Old Agreements to the New Regime

As regards transitional provisions, in particular with regard to rent update, it was considered advisable to maintain the distinction between, on the one hand, provisions applicable to residential lease agreements entered into under the Urban Lease Regime [*Regime do Arrendamento Urbano (RAU)*], adopted by Decree-Law No. 321-B/90, of 30 September, and, on the other hand, those applicable to residential lease agreement entered into before the *RAU* came into effect on the other and non residential lease agreements entered into before Decree-Law No. 257/95, of September.

With regard to residential lease agreements entered into while the *RAU* was in force and to non residential lease agreements entered into after Decree-Law No. 257/95 of 30 September, the legislative proposal will provide for the right of the landlord to freely terminate lease agreements entered into for an unlimited period of time with a notice of no less than two years. An exception is made, however, for tenants of 65 years of age or older or with a degree of disability greater than 60%, who are thus protected from the scheme of termination.

As regards residential lease agreements entered into before the *RAU* took effect and to non residential agreements entered into before Decree-Law No. 257/95, of 30 September, provision is made for different alternatives that may lead to the update of the rent or the termination of the agreement.

With regard to the update of the rent, provision is made for a negotiation procedure to be initiated by the landlord, which involves that the latter must in any case apply for the update of the property's taxable value (*Valor Patrimonial Tributário*) in accordance with the rules of the *Código do Imposto Municipal sobre Imóveis* (code of municipal tax on real property), where the same has not yet occurred.

To begin the negotiations, the landlord must propose the value of the update of the rent as well as the type and duration of the contract he wishes to enter into. The tenant may accept the proposal, in which case the value of the rent is update accordingly and the contract shall be deemed to have been entered into for a five-year term (unless the parties agree otherwise). The tenant will then be entitled to submit a counter-proposal both in respect of the value of the rent and in respect of the type/term of the contract; should the landlord accept the value of the rent, but not the type/duration of the agreement, the latter shall be deemed to have been entered into for a fixed five-year term.

Should no solution be reached in accordance with the provisions above, one of the following solutions may be followed: **(i)** termination by the landlord, and payment of a compensation corresponding the average value resulting from the proposal of the landlord and the counter-proposal of the tenant multiplied by sixty months (in this case, the tenant shall have to vacate the premises within a seven-month term, which period

may be extended to thirteen month where the tenant's family includes children or students); **(ii)** whenever the landlord is not financially able to pay the compensation referred to in *(i)* or where he or she simply does not wish to follow it, he or she may choose to update the rent, determined in accordance with the property's taxable value (the maximum amount of the annual rent shall be 1/15 of this property's taxable value), in which case the agreement shall be deemed entered into for a fixed five-year term; **(iii)** finally, there is also the possibility, although in most cases not very probable, of the agreement being terminated by the tenant, who will then have to vacate the premises within three months.

In terms of exceptions to this rent negotiation scheme, there are three groups of situations; **(i)** cases in which the tenant is 65 years of age or older or with a degree of disability higher than 60%, in which case the annual rent update cannot exceed 1/15 of the property's taxable value, there being no termination or modification of the type of agreement; **(ii)** cases in which the tenant claims to have financial difficulties proving that the family's Adjusted Gross Annual Income is less than 5 National Annual Minimum Wages, in which case, within the limit of 1/15 of the leased property's taxable value, the annual rent update shall correspond to 25% and 10% of the Adjusted Gross Annual Income, depending on whether the latter is more or less than EUR 500/month²; **(iii)** cases in which the tenant may be qualified as a 'micro entity' with a commercial establishment open to the public operating in the leased premises, in which case it will not be possible to terminate or amend the agreement under the terms above and the rent update shall have to comply with the maximum annual amount of 1/15 of the leased premises taxable value for a five-year period, after which these exceptional provisions will no longer be enforceable and the general rules shall apply³.

Eviction Proceedings

Acknowledging the need to strengthen mechanisms enabling landlords to react to breaches of the lease agreement, this proposal seeks to establish a special eviction procedure for those cases in which the tenant does not vacate the leased premises on the date established in the law or in the agreement. Provision is also made for the setting up of the *Balcão Nacional de Arrendamento* (national lease desk), which will deal with the actual procedure to vacate the leased premises.

However, it should be noted that, in the event that the tenant, although not opposing the grounds for the eviction, refuses to vacate the premises, a judge will be required to intervene to authorise entry into the premises. Should the tenant oppose to the grounds

² It should be noted that the application of this scheme is transitional and will be in force for 5 years, after which the rent may be updated (the same applying where the Adjusted Gross Annual Income of the tenant becomes more than 5 National Annual Minimum Wages) and the agreement can be negotiated or terminated by means of the payment of compensation in accordance with the provisions above.

³ For this purpose, 'micro entities' shall be deemed to be undertakings that fulfil two of the following requirements: *(i)* total balance of EUR 500,000 or less; *(ii)* net turnover of EUR 500,000 or less, or *(iii)* average number of employees during the financial of 5 or less.

of the eviction, the application shall be submitted to the judge so that the latter may decide on the eviction.

Examples of the new proposed rules aiming to regulate and make this mechanism more expeditious are the imposition of time limits for *Balcão Nacional de Arrendamento* to respond and issue decisions, as well as the establishment of penalties for cases in which the procedure is used without a reason.

These proceedings will only be available to those whose tax situation is completely regular, with regard to the lease in question.

Transfer by Death

The proposal for the amendment of the lease law imposes significant restrictions on the transfer of lease agreements by death: transmission is excluded whenever the beneficiary has his or her own house or a rented house in the same council, or in neighbouring councils in the case of Lisbon and Porto. Transfer in favour of ascendants is also limited to first-degree ascendants, in which case, the agreement will be deemed to have been entered into for a 2-year term where the ascendant is less than 65 years old.

Tax Provisions

The tax provisions governing leases, will, in particular with regard to taxation of rents received by natural persons, be governed by separate legislation.

Amendments to the initial wording

As a result of the public discussion regarding this proposal, it has been already presented by the parliamentary majority a number of amendments to the document's initial wording. The following are the most significant changes:

- (i)** Referring to the increases of the rents related with lease agreements entered into before 1990, the original wording set forth that the tenants with a gross monthly income below € 500,00 could not be subject to a rent higher than 10% of such monthly income (i.e., €50,00); as to incomes below € 2.500,00, it was foreseen a maximum of 25% for the global amount of the rent to be applied. However, given the large gap existing between these two thresholds, it has been further proposed to create an intermediate rate of 17% for the global amount of the rent for gross monthly incomes comprised between € 500,00 and € 1.500,00. In such cases, the rents cannot overcome the maximum limit of € 255,00.
- (ii)** Regarding the early termination in order to perform profound works or demolition works, it has been added a new obligation for the landlord to reallocate the tenant and his family in houses adapted to their respective household. This relocation should be performed in the same local council or in the neighboring local councils.

(iii) It has also been proposed the creation of a rents' insurance, to be co-paid by the landlords, with the purpose of securing the cases of contractual breach by the tenants. The respective legal regime was not yet disclosed.

(iv) It is also envisaged the creation of a special income tax rate for gains from rents, to be calculated apart from the remaining income. It is intended that this rate is equivalent to the existing rate applicable to investment capital gains, which is currently set at 25%.

LEGISLATION HIGHLIGHTS

Amendment to the Code of Insolvency and Recovery of Companies

- 'Special Revitalisation Process' -

Law No. 16/2012. D.R. (Portuguese official gazette) No. 79, Series I of 2012-04-20

This legislation amends for the sixth time the *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas* (Code of Insolvency and Recovery of Companies) seeking to simplify formal requirements and procedures and, in particular, institute the *special revitalisation procedure*.

This special procedure is an urgent procedure and is intended to enable the debtor who is proved to be in a difficult economic situation (defined as a serious difficulty in timely complying with its obligations, in particular due to the lack of liquidity or the inability to obtain funding) or in a situation of imminent insolvency, but still recoverable, to initiate negotiations with its creditors to reach an agreement towards its revitalisation by means of the approval of a recovery plan.

To start this procedure it will be sufficient that the debtor and at least one of its creditors agree to initiate the above mentioned negotiations towards the revitalisation of the debtor, whereupon a judicial receiver will immediately be appointed by the court.

After this appointment, the debtor must inform the other creditors (who have not signed the agreement) that negotiations are under way so that they may take part if they so wish. Creditors will then have a twenty days period to lodge their claims and a five days period to challenge the list of claims.

At the end of the time period allowed for challenges, the parties will have a two-month period to conclude the negotiations; this period may be extended only once, by one month only. It should be noted that the debtor company, as well as its *de iure* or *de facto* managers, are jointly and severally liable for the damage caused to its creditors as a result of the absence or inaccuracy of the notices or information provided to them.

One of the main effects of these special proceedings is the fact that the court's decision to appoint an interim judicial receiver prevents the bringing of an action for debts against the debtor. With regard to pending actions, the same will be suspended while the negotiations are in progress, and may even become extinct in the event that the recovery plan is approved and authorised and the same contains no reservation to the contrary.

The negotiations may lead to one of two possible scenarios: **(i)** joint approval of a recovery plan leading to the revitalisation of the debtor, or; **(ii)** non approval of the plan (which includes the cases in which the time limits to reach an agreement is exceeded).

In the first case, in the event that all the creditors of the debtor have intervened, the recovery plan leading to the revitalisation of the debtor must be signed by all the creditors and forwarded to the court for approval or rejection by the judge. Where the court decides do approve the recovery plan, the same shall be binding on all the creditors, even those who have not taken part in the negotiations.

In the second case, the negotiation procedure ends. In the event that the debtor is not in a situation of insolvency, the revitalisation procedure simply becomes extinct; should it be in a situation of insolvency, the closing of the revitalisation procedure is followed by the declaration of insolvency of the debtor by the court.

Finally, it should be noted that the debtor may at any time put an end to the negotiations in the course of this procedure at any time, by means of a registered letter to the interim judicial receiver, to the creditors and to the court; however, should this option be chosen, the debtor shall not be allowed to again resort to this procedure for a period of two years.

Review of limits to holdings of the share capital of the National Electricity Transport Network and National Natural Gas Transport Network operator

Announcement of the Council of Ministers of 12 April 2012

The Council of Ministers has approved legislation to review the limit holdings of the share capital of the National Electricity Transport Network and National Natural Gas Transport operator.

This legislation was approved in the wake of the reference direct sale relating to the 2nd stage of the reprivatization of REN.

Considering the strategic interest of the business of electricity and natural gas transport, the Government expressly intends to retain the rule of a limit to individual direct or indirect holding of the share capital of the National Electricity Transport Network and National Natural Gas Transport operator, fixing such limit at 25%.

Creation of the working group for the assessment of foundations - GTAF

Despacho (Order) No. 4862/2012. D.R. (Portuguese Official Gazette) No. 70, Series II of 2012-04-09

This order creates a working group for the assessment of foundations, the duty of which will be to propose and implement an assessment model, in order to comply with the provisions of Law No. 1/2012 of 3 January.

This law provides for the taking of a census concerning national or foreign foundations pursuing their objects in the national territory, in order to assess their cost/benefit and financial viability and to decide whether to maintain or terminate them, as well as whether to continue, reduce or stop financial assistance granted to them and the maintenance or cancellation of public utility statuses.

CASE- LAW HIGHLIGHTS

Insolvency – Disputed claim

Judgment of the Supreme Court of Justice of 29 March 2008, on www.dgsi.pt

Rapporteur: Fernandes do Vale

Case: 1024/10.5TYVNG.P1.SI

The Supreme Court of Justice was requested to rule on whether the holder of a claim, the existence of which had not yet been recognised by the court (“disputed claim”), has standing to apply for a declaration of insolvency of the debtor.

In other words, the question was raised of whether standing to apply for the insolvency of the debtor entity requires that the applicant party be qualified as ‘creditor’ by a judicial decision transited *in rem judicatam*.

The court considered that the claim in question was necessarily a ‘disputed claim’, as the facts considered proven showed that the appellee had brought an appeal against the enforcement.

Similarly to what had been already advocated by the Court of Appeal of Porto, in this ruling, the Supreme Court of Justice considered that the holder of a disputed claim has standing, in accordance with Article 20(1) of the *Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas* (Code of Insolvency and Recovery of Companies), to appeal for a declaration of insolvency of the debtor, since this is a question of procedural standing, that has no bearing on the merits of the cause to which the existence or non-existence of the disputed claim refers.

Commercial Concession Contract – Goodwill Compensation

Judgment of the Supreme Court of Justice of 29 March 2012, in www.dgsi.pt

Rapporteur: Sérgio Poças

Case: 913/07.9TVLSB.L1.S1

Following the notice of termination of a concession contract by the grantor, the Supreme Court of Justice was requested to consider whether there was cause for goodwill compensation in favour of the holder of the concession, in accordance of Article 33 of Decree-Law 178/86 for the agency agreement, applicable by analogy to commercial concession relations.

Since the requirements set out in paragraphs *a)* and *b)* of the above mentioned article (attraction by the holder of the concession of new customers for the grantor of the concession or the substantial increase of the turnover of the latter as a result of the work carried out by the former; and considerable future benefit of the grantor of the concession at the end of the concession contract as a result of the activity carried out by the holder of the concession) were fulfilled, the discussion before the Supreme Court of Justice concerned merely the fulfilment of the requirement provided for in paragraph *c)* of that same article: the holder of the concession no longer receiving any consideration for the contracts negotiated or concluded with the customers of the grantor of the concession after the end of the contract. It should be noted that goodwill compensation depends on the cumulative fulfilment of the three requirements.

Considering that it had been proved that the holder of the concession continued to sell the grantor's products to its customers after the end of the concession contract, receiving the profits arising therefrom, the Supreme Court of Justice decided that the requirement of paragraph *c)* was not fulfilled and that, therefore, no right to goodwill compensation had arisen.

Non enforceability against third parties – Companies Registry – Association of Businesses (ACE)

Judgment of the Supreme Court of Justice of 15 March 2012, on www.dgsi.pt

Rapporteur: Marques Pereira

Case: 954/06.3TCLRS.L1.S1

In this case, the Supreme Court of Justice analysed the concept of *third party* for the purposes of companies' registry. The question under consideration concerned the dismissal of a member and director of an association of businesses (*Agrupamento Complementar de Empresas* ("ACE"), approved by resolution of the company on 20 March 2001, but only entered in the register on 2 December 2004. It so happened that, on a date prior to this registration, but after the dismissal, the said member/director was requested by a company, creditor of the association of businesses, to pay a number of sums relating to it, on the basis of his joint and several liability.

Therefore, the central question in this case was the qualification of the concept of "enforceability against third parties" within the meaning of the *Código do Registo Comercial* (Companies Registry Code). In this connection, the Supreme Court of Justice observed that in accordance with Article 14 of the Code facts subject to registration are only enforceable against third parties after the date of registration.

On the other hand, this Higher Court held that the idea of third party for the purposes of companies registry should not be confused with the technical/registry concept of third

parties, which are understood to be those who hold incompatible rights or interests received from a common party. For the purposes of companies' registry, a third party is someone who is not party to the fact subject to registration, its heir or representative.

Therefore, the creditor of the association of businesses, which is not associated with the fact subject to registration (that is, the dismissal of the Defendant from member/director of the association of businesses), should be regarded as third party for the purposes of companies' registry; for this reason its claim over the former member/director of the association of businesses was recognised.

Promissory Note – Security – Legal form

Judgment of the Supreme Court of Justice of 15 March 2012, in www.dgsi.pt

Rapporteur: Nuno Cameira

Case: 2974/04.3TVPR-T-B.P2.S1

In this judgment, the Supreme Court of Justice was requested to decide whether the simple signature on the back of a promissory note executed without any further indication, is a security granted by the signatory or not.

The court concluded that it was not and that the signature affixed on the back of the promissory note instead of on its front was irrelevant; in terms of the law of bills of exchange, it is also irrelevant that the signatory signed it with the intention of committing himself to the payment of the promissory note under the same conditions as the subscriber, since the place where the signature was affixed to "*has no value, no meaning*", and has therefore no legal value.

CONTACT

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA & ASSOCIADOS, RL

Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

LISBOA

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) | 1250-160 Lisboa | Portugal

Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362

lisboa@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

PORTO

Avenida da Boavista, 3265-7º | 4100-137 Porto | Portugal

Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949

porto@cuatrecasasgoncalvespereira.com | www.cuatrecasasgoncalvespereira.com

This Newsletter was prepared by Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL 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 Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL 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 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.
