

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



NEWSLETTER | SOCIETÁRIO

NEWSLETTER SOCIETÁRIO | Janeiro, 2015

I. Análise da Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, que altera o Novo Regime do Arrendamento Urbano e Regimes Conexos	2
II. Legislação Nacional	7
III. Legislação da União Europeia	8
IV. Jurisprudência	9

NEWSLETTER SOCIETÁRIO

I. ANÁLISE DA LEI N.º 79/2014, DE 19 DE DEZEMBRO, QUE ALTERA O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO E REGIMES CONEXOS

No passado dia 18 de Janeiro de 2015 entrou em vigor a Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, que procede à alteração dos seguintes regimes jurídicos:

- a) O regime substantivo da locação, constante do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966;
- b) O Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (“NRAU”), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto;
- c) O regime jurídico das obras em prédios arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto; e
- d) Os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido (“RABC”) e de atribuição do subsídio de renda, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de Dezembro.

De seguida, analisaremos as principais alterações introduzidas no regime transitório e de actualização de rendas, bem como no regime de obras de em prédios arrendados.

Transição para o NRAU dos Arrendamentos Habitacionais anteriores ao RAU

Desde logo, na comunicação inicial dirigida ao inquilino, para além de ter de juntar cópia da caderneta predial urbana e indicar o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos e o valor do locado, o senhorio passa a ter de indicar também:

- a) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- b) O conteúdo que o inquilino pode apresentar na sua resposta;
- c) As circunstâncias que o inquilino pode invocar, isolada ou conjuntamente com na resposta e no mesmo prazo, e a necessidade de apresentar os respectivos documentos comprovativos; e
- d) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias de excepção.

No âmbito da resposta do inquilino, este passa a poder reclamar da avaliação fiscal do locado. Note-se que o valor patrimonial tributário do imóvel serve de base para as situações em que inquilinos e senhorios não cheguem a acordo sobre o valor da renda.

De acordo com a lei, tal reclamação não suspende o processo de actualização da renda, mas se determinar uma redução daquela, o inquilino terá direito a recuperar o valor pago indevidamente.

Por outro lado, é alargado o nível de protecção para pessoas portadoras de deficiência ou com grau de incapacidade igual a 60%. Anteriormente, apenas poderiam ser objecto desta protecção as pessoas com nível de deficiência ou grau de incapacidade superior àquela percentagem.

Registe-se ainda que, sem prejuízo de na sua resposta inicial o inquilino ter de provar a circunstância excepcional que eventualmente alegue, ao longo dos cinco anos de período de transição, este apenas terá de a comprovar se tal lhe for solicitado pelo senhorio até ao dia 1 de Setembro do respectivo ano, devendo fazê-lo até ao dia 30 do mesmo mês.

Por fim, na hipótese de o inquilino, na sua resposta, optar por denunciar o contrato, a nova lei prevê que o mesmo continue a ser compensado pelas obras licitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé, independentemente do estipulado no contrato e passando a incluir as obras que não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Transição para o NRAU dos Arrendamentos Não Habitacionais anteriores ao Decreto-Lei n.º 257/1995

No que diz respeito a regras procedimentais, conforme acontece no arrendamento habitacional, na comunicação inicial, o senhorio passa também a ter de indicar:

- a) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- b) O conteúdo que o inquilino pode apresentar na sua resposta;
- c) As circunstâncias que o inquilino pode invocar, isolada ou conjuntamente com na resposta e no mesmo prazo, e a necessidade de apresentar os respectivos documentos comprovativos; e
- d) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias de excepção.

Relativamente à alegação de circunstâncias excepcionais na resposta do inquilino, também se verificaram algumas alterações, conforme se explica de seguida.

Em primeiro lugar, verificou-se um alargamento das entidades comerciais abrangidas, uma vez que o conceito de microentidade foi substituído pelo de microempresa, considerando-se esta a empresa que não ultrapasse dois dos três limites seguintes:

- a) Total do balanço de € 2.000.000,00;
- b) Volume de negócios líquido € 2.000.000,00; e
- c) 10 empregados, em média, durante o exercício.

Em segundo lugar, o regime de excepção passa a aplicar-se também às pessoas coletivas de direito privado sem fins lucrativos, que se dediquem a uma atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declaradas de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou a pessoas coletivas de direito privado que prossigam uma atividade declarada de interesse nacional.

Em terceiro lugar, para as entidades que aleguem alguma das excepções, no final dos cinco anos de transição e na falta de acordo entre as partes acerca do tipo ou duração do contrato, o período de protecção estende-se por mais três anos (anteriormente eram dois), resultando o período de transição total em oito anos.

De notar que este alargamento do prazo de transição abrange as entidades que já estavam protegidas e as que passam a estar em virtude da nova lei.

Em quarto lugar, em caso de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, o arrendatário passa a ter direito a ser indemnizado pelas benfeitorias realizadas, independentemente do estipulado no contrato e ainda que as obras não tenham sido autorizadas.

Finalmente, registre-se que, à semelhança do referido para o arrendamento habitacional, também no arrendamento não habitacional o inquilino poderá reclamar da avaliação fiscal do locado ou denunciar o contrato no âmbito da sua resposta, tendo neste caso direito a ser indemnizado pelas benfeitorias realizadas, independentemente do estipulado no contrato e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Obras em Prédios Arrendados

No que respeita às alterações introduzidas no regime das obras em prédios arrendados, chamamos a atenção para os seguintes aspectos principais:

- i) Realização de obras de conservação e procedimentos a observar pelo senhorio para conseguir a desocupação do locado; e
- ii) Direito de denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou para realização de obras de remodelação ou restauro profundos.

Em relação ao primeiro aspecto, caso a desocupação do imóvel seja indispensável para a execução de obras de conservação, o senhorio passa a ter direito a solicitar ao inquilino,

com uma antecedência mínima de três meses, que este desocupe o locado pelo prazo necessário, o qual não pode ser superior a 60 dias.

Neste caso, o senhorio é obrigado a realojar o inquilino em condições análogas às que este detinha no locado, devendo ainda suportar as despesas inerentes a essa desocupação. Por outro lado, o inquilino terá direito a ser indemnizado pelos danos que possam advir do não cumprimento do prazo máximo da desocupação.

Note-se ainda que o senhorio só pode comunicar a necessidade de desocupação do locado para realização de obras de conservação, se não tiver usado da mesma faculdade nos oito anos anteriores e se o contrato já tiver, pelo menos, dois anos de duração efectiva.

Em relação à alteração referida em ii) supra, a reforma deste diploma vem determinar que consistem em obras de remodelação ou restauro profundos, as obras de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeitas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e do regime jurídico da reabilitação urbana.

A revisão do conceito de obras de remodelação ou restauro profundos exclui do seu âmbito as obras isentas de controlo prévio, nomeadamente as já mencionadas obras de conservação, que, consistindo numa obrigação legal que impende sobre o senhorio, deixam de justificar a denúncia do contrato de arrendamento.

A denúncia dos contratos de arrendamento de duração indeterminada para realização de obra de remodelação ou restauro profundos obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa, a proceder ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda ou a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos.

O senhorio terá direito a denunciar o contrato para demolição quando esta:

- a) For ordenada pelas entidades competentes nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação e do regime jurídico de reabilitação urbana;
- b) For necessária por força da degradação do prédio, a atestar pelo município; ou
- c) Resultar de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Do mesmo modo, também nestes casos o senhorio está obrigado a pagar ao inquilino uma indemnização correspondente a um ano de renda, excepto nas situações em que a ordem ou a necessidade de demolição não resulte de acção ou omissão culposa da sua parte.

Para efectivar a denúncia, o senhorio deve dirigir uma comunicação ao inquilino com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação, devendo a mesma conter o respectivo fundamento, sob pena de ineficácia.

Também sob pena de ineficácia da denúncia, tal comunicação deve ser acompanhada de:

- a) Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efectuar no locado; e
- b) Termo de responsabilidade do técnico autor do projecto legalmente habilitado que ateste que a operação urbanística a realizar constitui uma obra de remodelação ou restauro profundos ou uma obra de demolição, nos termos expostos em cima, bem como as razões pelas quais a execução da obra obriga à desocupação do locado.

Para que produza efeitos, a denúncia referida deverá ainda ser confirmada, mediante comunicação ao inquilino, acompanhada de:

- a) Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia;
- b) Documento emitido pela Câmara Municipal competente que ateste que a operação urbanística a realizar no locado constitui uma obra de alteração, ampliação ou reconstrução, sujeita a controlo prévio, ou que constitui uma obra de demolição relativamente à qual se verifica uma das três situações supra mencionadas, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior.

Neste último caso, a desocupação deverá ocorrer no prazo de 15 dias contados da recepção da confirmação, salvo se não se encontrar decorrido o prazo de seis meses referido em cima, caso em que a desocupação tem lugar até ao termo do último prazo.

Note-se que a indemnização devida pela denúncia nestas circunstâncias deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia daquela.

Finalmente, no que se refere ao arrendamento não habitacional, em caso de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio para a realização das obras referidas em ii) supra, o inquilino passa a ter direito a ser indemnizado pelas benfeitorias realizadas, independentemente do estipulado no contrato e ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio.

Transmissão por Morte

Em sede de arrendamentos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/1995, de 30 de Setembro, o legislador estendeu a possibilidade de se verificar a transmissão por morte, passando a abranger as situações em que o sucessor exerça profissão liberal no locado em comum com o arrendatário primitivo há mais de

três anos, à semelhança do que já acontecia nos casos em que o sucessor explorava um estabelecimento comercial em comum com o arrendatário primitivo em situação análoga.

II. LEGISLAÇÃO NACIONAL

Lei n.º 82-A/2014 - Diário da República n.º 252/2014, 1º Suplemento, Série I de 2014-12-31

Assembleia da República

Aprova as Grandes Opções do Plano para 2015

Lei n.º 82-B/2014 - Diário da República n.º 252/2014, 1º Suplemento, Série I de 2014-12-31

Assembleia da República

Orçamento do Estado para 2015

Aviso n.º 130/2015 - Diário da República n.º 4/2015, Série II de 2015-01-07

Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E. P. E.

Taxa de juros de mora aplicáveis às dívidas ao Estado e outras entidades públicas, retificado pela Declaração de Retificação n.º 66/2015, de 22 de janeiro

Decreto-Lei n.º 5/2015 - Diário da República n.º 5/2015, Série I de 2015-01-08

Ministério das Finanças

Procede à aprovação dos estatutos da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em conformidade com o regime estabelecido na lei-quadro das entidades reguladoras, aprovada em anexo à Lei n.º 67/2013, de 28 de agosto

Resolução do Conselho de Ministros n.º 3/2015 - Diário da República n.º 7/2015, Série I de 2015-01-12

Presidência do Conselho de Ministros

Autoriza a emissão de dívida pública, em execução do Orçamento do Estado para 2015, aprovado pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, e do Regime Geral da Emissão e Gestão da Dívida Pública, aprovado pela Lei n.º 7/98, de 3 de fevereiro

Aviso n.º 563/2015 - Diário da República n.º 12/2015, Série II de 2015-01-19

Ministério das Finanças – Direção-Geral do Tesouro e Finanças

Taxas supletivas de juros moratórios em vigor no 1º semestre de 2015

Decreto-Lei n.º 13/2015 - Diário da República n.º 17/2015, Série I de 2015-01-26

Ministério da Solidariedade, Emprego e Segurança Social

Define os objetivos e os princípios da política de emprego e regula a conceção, a execução, o acompanhamento, a avaliação e o financiamento dos respetivos programas e medidas

III. LEGISLAÇÃO DA UNIÃO EUROPEIA

Decisão (UE) n.º 2015/5 do Banco Central Europeu, de 19 de novembro de 2014, relativa à implementação do programa de compra de instrumentos de dívida titularizados

Regulamento Delegado (UE) n.º 2015/1 da Comissão, de 30 de setembro de 2014, completa o Regulamento (CE) n.º 1060/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, no que diz respeito às normas técnicas de regulamentação sobre a comunicação periódica relativa às taxas cobradas pelas agências de notação de risco para efeitos de supervisão permanente pela Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados

Regulamento Delegado (UE) n.º 2015/2 da Comissão, de 30 de setembro de 2014, completa o Regulamento (CE) n.º 1060/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, no que respeita às normas técnicas de regulamentação para a apresentação das informações que as agências de notação de risco devem disponibilizar à Autoridade Europeia dos Valores Mobiliários e dos Mercados

Regulamento Delegado (UE) n.º 2015/3 da Comissão, de 30 de setembro de 2014, complementa o Regulamento (CE) n.º 1060/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, no que respeita às normas técnicas de regulamentação sobre os requisitos de divulgação dos instrumentos financeiros estruturados

Comunicação da Comissão n.º 2015/C 002/01, de 7 de janeiro, relativa à taxa de juro aplicada pelo Banco Central Europeu às suas principais operações de refinanciamento a partir de 1 de janeiro de 2015: 0,05 %

Decisão (UE) n.º 2015/32 do Banco Central Europeu, de 29 de dezembro de 2014, relativa às derrogações que podem ser concedidas ao abrigo do Regulamento (UE) n.º 1073/2013 relativo às estatísticas de ativos e passivos de fundos de investimento

Regulamento Delegado (UE) n.º 2015/61 da Comissão, de 10 de outubro de 2014, que complementa o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, no que diz respeito ao requisito de cobertura de liquidez para as instituições de crédito

Regulamento Delegado (UE) n.º 2015/62 da Comissão, de 10 de outubro de 2014, que complementa o Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, no que diz respeito ao rácio de alavancagem

Regulamento Delegado (UE) n.º 2015/97 da Comissão, de 17 de outubro de 2014, que retifica o Regulamento Delegado (UE) n.º 918/2012, no que se refere à comunicação de posições líquidas curtas significativas em dívida soberana

Comunicação da Comissão n.º 2015/C 028/01, de 28 de janeiro, que altera o anexo à Comunicação da Comissão aos Estados-Membros sobre a aplicação dos artigos 107.º e 108.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia ao seguro de crédito à exportação em operações garantias a curto prazo

IV. JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, Proc. 117-B/1999.P1.S1., de 2015-01-08

Transformação de sociedades – Sócio – Exoneração – Liquidação da sociedade – Sentença – Exequibilidade – Condenação

Nesta decisão, o Supremo Tribunal de Justiça (“STJ”) foi chamado a pronunciar-se sobre a exequibilidade da sentença que foi apresentada como título executivo, sentença essa proferida no âmbito de uma ação com processo especial de liquidação de participação social interposta pelo sócio exequente contra a sociedade executada.

Face à existência de decisões jurisprudenciais contraditórias, o STJ pretendeu esclarecer se uma sentença proferida no âmbito de processo especial de liquidação que fixou o valor da participação social do sócio é exequível.

Entende o Supremo Tribunal de Justiça que a resposta dependerá da situação material subjacente. O artigo 137.º do Código das Sociedades Comerciais (apesar de a decisão do STJ se referir ao artigo na versão aprovada pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de Setembro, o mesmo raciocínio se poderá aplicar à versão atualmente em vigor) conferia ao sócio o direito de pedir a sua exoneração quando não aprovasse a deliberação social tendente à transformação da sociedade. Este pedido de exoneração não conferia um direito potestativo ao sócio, na medida em que a sociedade, após esse pedido, poderia tomar uma de várias opções (amortizar a quota, adquirir-la, fazê-la adquirir por sócio ou terceiro).

Assim, tendo optado o sócio exonerado por demandar a sociedade em processo especial para liquidação da sua participação social, o facto de ter sido proferida sentença que fixou o valor da sua participação não confere ao sócio o direito de exigir da sociedade o referido valor. Nessa medida, a sentença proferida com base nesse circunstancialismo, não constitui título executivo, por não reconhecer ao sócio exonerado um direito de crédito sobre a sociedade, que corresponda ao valor da sua participação social.

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

cuatrecasas@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

PORTO

Avenida da Boavista, 3265- 5.1 | 4100-137 Porto | Portugal

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

cuatrecasaporto@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.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. Caso pretenda deixar de receber esta Newsletter, por favor envie um e-mail para o endereço cuatrecasas@cuatrecasas.com.
