

Temas:

1 ▪ O Novo regime do Arrendamento Urbano

2 ▪ Revisão do Código das Sociedades Comerciais e Legislação Conexa

1 ▪ O Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro

I – Introdução

A 27 de Fevereiro de 2006 foi publicada a Lei 6/2006 que aprova o **Novo Regime do Arrendamento urbano**.

A necessidade de revisão do regime do arrendamento urbano há muito que era reclamada tanto por proprietários, como por inquilinos.

Os **proprietários** reclamavam um aumento significativo do valor das rendas relativas a arrendamentos antigos avançando dois argumentos essenciais: por um lado, a desadequação do valor das rendas relativas a tais contratos de arrendamento face ao valor do actual mercado e, por outro lado, o facto de valores exíguos configurarem um inultrapassável impedimento à realização de obras de manutenção dos edifícios.

Por seu lado, os **inquilinos** reclamavam essencialmente do facto de residirem em locais sem as condições mínimas de habitabilidade dada a inércia do senhorio na realização de obras.

O problema do arrendamento urbano, tendo em conta esta desadequação do valor das rendas e as suas consequências, tem claramente reflexos ao nível da segurança e saúde públicas. Desde logo, a degradação dos edifícios (com especial incidência nos principais centros urbanos), a falta de condições de habitabilidade e salubridade de algumas casas arrendadas, causando problemas ao nível da segurança das próprias

populações. Todas estas circunstâncias têm evidentes reflexos na saúde e no bem estar, no meio ambiente e, ainda que reflexamente, no turismo.

II – Entrada em vigor e âmbito de aplicação

A Lei nº 6/2006 entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006.

A nova lei irá aplicar-se de modo abrangente a todos os contratos de arrendamento (os celebrados antes e após a sua entrada em vigor).

Porém, estabelecem-se regras transitórias de aplicação:

- aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU e do DL 257/95 de 30 de Setembro

- aos contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor dos referidos diplomas, mas antes da entrada em vigor da nova Lei.

III – Principais Alterações

As principais alterações implementadas pelo novo diploma só se aplicam a contratos de arrendamento celebrados em data anterior à entrada em vigor do RAU e do DL 257/95 de 30 de Setembro. É o que sucede com o regime especial de actualização das rendas e de realização de obras pelo senhorio.

Outras há que só se aplicam aos contratos celebrados após a entrada em vigor da Lei nova: como é o caso do regime da denúncia nos contratos de duração indeterminada.

▪ Actualização das rendas

O princípio básico que esteve na origem da decisão de rever o regime do Arrendamento Urbano foi o seguinte: o senhorio tem o legítimo direito a receber, pelo arrendamento da sua propriedade, um valor justo que motive o empenhamento do mesmo na manutenção do contrato e no cumprimento dos deveres de conservação dos prédios da sua propriedade.

A lei estabeleceu um mecanismo de actualização de rendas resultante da conjugação de dois factores: valor tributável do prédio e o seu estado de conservação. Com

o resultado da multiplicação destes dois factores obtém-se o **valor do locado**. O valor da renda actualizada tem como limite máximo o valor correspondente a **4% do valor do locado**.

O valor máximo da renda actualizada corresponde, assim, à aplicação das seguintes fórmulas:

$VT \text{ (valor tributável)} \times CC \text{ (Coeficiente de Conservação)} = VL \text{ (Valor do Locado)}$

$\text{Valor máximo da renda actualizada} = VL \times 4\%$

Condições para a recurso à actualização da renda:

Para que o senhorio possa proceder ao aumento do valor da renda nos termos excepcionais agora fixados, têm de estar cumpridas as seguintes condições:

1 – Os contratos de arrendamento terem sido celebrados em data anterior à entrada em vigor do RAU e do DL 257/95 de 30 de Setembro.

2 – Avaliação do imóvel feita há menos de 3 anos nos termos do Código do IMI.

3 – Determinação do nível de Conservação na sequência de pedido dirigido às Comissões Arbitrais Municipais.

4 – Nos arrendamentos para fins habitacionais, o estado de conservação não pode ser mau ou péssimo.

5 – Comunicação ao inquilino da intenção de actualizar a renda (carta registada com AR ou entrega em mão contra recibo)

Se algum ou alguns destes pressupostos não estiverem cumpridos, o senhorio só pode proceder ao aumento da renda anualmente, por aplicação dos coeficientes de actualização que são publicados em diploma próprio, nos mesmos que resultavam já do RAU que agora se revoga.

Faseamento da actualização da renda:

O aumento do valor da renda até ao limite máximo acima referido é feita gradualmente, tendo em atenção um conjunto de circunstâncias que variam essencialmente consoante a idade e rendimentos do inquilino.

Em regra, o aumento da renda, até se atingir o limite máximo, será feita ao longo de **5 anos**, nas condições seguintes:

Primeiro ano: à renda antiga acresce um quarto da diferença entre esta e a renda nova;

Segundo ano: à renda antiga acrescentam dois quartos da diferença entre esta e a renda nova;

Terceiro ano: à renda antiga acrescentam três quartos da diferença entre esta e a renda nova;

Quarto ano: aplica-se a renda nova;

Quinto ano: aplica-se a renda nova, actualizada de acordo com os coeficientes de actualização que entretanto tenham vigorado.

Existem ainda regras específicas de faseamento da actualização da renda, consoante se trate de arrendamento para fins habitacionais ou não habitacionais.

No **arrendamento para fins habitacionais**, o faseamento pode ser alterado para:

1) **2 anos** quando:

- o agregado familiar do arrendatário disponha de um Rendimento Anual Bruto Corrigido superior a 15 Remunerações Mínimas Nacionais Anuais ou

- o arrendatário não tenha no locado a sua residência permanente.

2) **10 anos** quando:

- o agregado familiar do arrendatário disponha de um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a 5 Remunerações Mínimas Nacionais Anuais ou

- o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

No **arrendamento para fins não habitacionais**, o faseamento pode ser aumentado para:

1) **10 anos** quando:

- existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa (empresa com menos de 10 trabalhadores e com volume de negócios inferior a € 2.000.000) ou uma pessoa singular;

- o arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;

- existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbana (nos termos da Lei dos Solos);

▫ a actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.

Ou pode simplesmente **não existir faseamento** no arrendamento para fins não habitacionais, nos seguintes casos:

- Quando o arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano;
- Quando ocorra trespasse ou locação do estabelecimento após a entrada em vigor da nova Lei;
- Quando, sendo o arrendatário uma sociedade, ocorra transmissão de posição ou posições sociais que determine alteração de titularidade em mais de 50%, não contando para o efeito as transmissões por herança.

▪ **Subsídio de renda**

Terá direito a subsídio de renda, no arrendamento para fins habitacionais:

- 1 - o arrendatário cujo agregado familiar tenha um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a 3 Remunerações Mínimas Nacionais Anuais.
- 2 - o arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos cujo agregado familiar tenha um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a 5 Remunerações Mínimas Nacionais Anuais.

▪ **Obras de conservação**

O senhorio é obrigado a fazer obras sempre que da avaliação feita pela Comissão Municipal resulte que o prédio se encontra num **estado de conservação mau ou péssimo**. Esta avaliação pode ser desencadeada pelo próprio arrendatário nos casos em que o senhorio não pretende proceder ao aumento do valor da renda.

Caso o senhorio não realize as obras de conservação a que se encontra obrigado, o arrendatário pode:

- Tomar a iniciativa de realizar as obras, dando disso conhecimento ao senhorio e à Comissão Arbitral Municipal;
- Solicitar à Câmara Municipal a realização de obras coercivas;

▫ Comprar o locado pelo valor da avaliação feita nos termos do Código do IMI, com obrigação de realização de obras, sob pena de reversão.

▪ **Transmissão do arrendamento**

A nova lei veio estabelecer um novo regime no que respeita à transmissão do direito ao arrendamento em caso de morte.

Estabelecem-se regras diferentes consoante o contrato de arrendamento tenha sido celebrado antes da data da entrada em vigor do NRAU (28 de Junho de 2006) ou já celebrado após a referida data.

No que respeita aos contratos vigentes anteriormente ao NRAU,

1 – Arrendamento Habitacional:

Em caso de morte do arrendatário, o contrato transmite-se para as seguintes pessoas e pela ordem seguinte:

- Cônjuge com residência no locado;
- Pessoa com quem o arrendatário vivesse em união de facto, com residência no locado;
- Ascendente que convivesse com o arrendatário há mais de um ano;
- Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com o arrendatário convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou ensino médio ou superior;
- Filho ou enteado maior de idade que com o arrendatário convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

2 – Arrendamento não Habitacional:

Em caso de morte do arrendatário, o contrato transmite-se para sucessor que, há mais de 3 anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

No que respeita aos contratos posteriores à entrada em vigor do NRAU,

1 – Arrendamento Habitacional

Em caso de morte do arrendatário, o contrato transmite-se para:

- Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com ele viva em união de facto há mais de um ano;
- Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.

2 – Arrendamento não Habitacional

Em caso de morte do arrendatário, a posição do arrendatário transmite-se para os seus sucessores excepto se estes renunciarem à transmissão.

▪ Resolução do contrato

A resolução do contrato de arrendamento passa a poder ser feita judicial ou extrajudicialmente. Introduce-se a possibilidade de resolução extrajudicial do contrato em **caso de falta de pagamento de renda**, constituindo título executivo:

- a) a notificação judicial avulsa;
- b) contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução onde fundadamente se invoque a obrigação incumprida;

A resolução fundada em qualquer outro motivo que não seja a falta de pagamento de rendas, continua a ter de ser operada com recurso à via judicial.

▪ Denúncia pelo Senhorio

Estabelece o novo regime a possibilidade de o senhorio denunciar qualquer contrato de arrendamento de duração indeterminada mediante comunicação ao arrendatário com **antecedência não inferior a 5 anos** sobre a data em que pretenda a cessação, devendo confirmar a denúncia, sob pena de ineficácia, com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano.

Este novo fundamento para denúncia dos contratos de duração indeterminada não se aplica aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da nova Lei.

1 - Revisão do Código das Sociedades Comerciais e diplomas conexos operada pelo Decreto-Lei nº 76-A/2006 de 29 de Março

I – Introdução

A 29 de Março de 2006 foi publicado em Diário da República o DL 76-A/2006 que veio impor inúmeras alterações no que toca ao regime das Sociedades Comerciais.

O referido diploma veio introduzir alterações significativas em diversos diplomas legais e com particular ênfase no Código das Sociedades Comerciais e Código do Registo Comercial.

As alterações implementadas prendem-se com dois vectores fundamentais da vida societária:

- por um lado, adoptam-se diversas medidas de simplificação burocrática de actos e procedimentos inerentes à vida empresarial, designadamente ao nível registral e notarial, mas também ao nível do procedimento administrativo de dissolução e liquidação de entidades comerciais;
- por outro lado, tornam-se claras e efectivas regras relativas ao governo das sociedades, adoptando, em grande medida, posições já antes aplicadas às sociedades emitentes de valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado por via da existência de regulamentos e recomendações da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.

O presente diploma entra em vigor no dia 30 de Junho de 2006. Há, porém, excepções a esta regra, como seja a eliminação das regras de competência territorial das Conservatórias do Registo Comercial que só irá vigorar após 1 de Janeiro de 2007. Há ainda normas dependentes de regulamentação e disposições transitórias a aplicar em situações específicas.

Note-se ainda que o diploma impõe às sociedades anónimas o prazo de 1 ano a contar da data da sua entrada em vigor para que aquelas procedam à alteração dos seus estatutos de forma a torná-los compatíveis com as novas regras, designadamente no que respeita às regras sobre administração e fiscalização das sociedades.

II – Simplificação da prática de actos da vida empresarial

Uma primeira e importantíssima medida ao nível da simplificação ora introduzida reside no facto de **deixar de ser obrigatória a celebração de escritura pública** para:

- . a constituição de uma sociedade comercial;
- . alteração do seu contrato ou estatutos;
- . aumento do capital social;
- . alteração da sede ou objecto social;
- . dissolução, fusão ou cisão de sociedades comerciais.

A obrigatoriedade da celebração de escritura pública para formalizar os actos referidos restringe-se agora às situações que envolvam a transmissão de bens imóveis.

O diploma consagra também a **eliminação da obrigatoriedade da existência de livros de escrituração mercantil nas sociedades e da sua legalização** junto das Conservatórias do Registo Comercial. Eliminam-se os livros de inventário, balanço, diário, razão e copiador, mantendo-se apenas os livros de actas sem que, no entanto, se mantenha a necessidade da sua legalização.

É criada uma modalidade de **dissolução e liquidação de sociedades “na hora”** e introduz-se uma modalidade de **liquidação administrativa e oficiosa, por iniciativa do Estado** em casos pontuais.

O **regime da cisão e fusão de sociedades** sofre alterações no sentido da sua simplificação e celeridade, sendo reduzidos ao essencial os registos e publicações necessários à formalização destes actos, para além da já referida eliminação da escritura pública.

Alarga-se a outras entidades como advogados, solicitadores, Câmaras de Comércio e Indústria e Conservatórias a competência para a **autenticação e**

reconhecimento presencial de assinaturas em documentos, mediante prévio registo destas entidades em sistema informático.

Introduz-se a possibilidade da prática de **actos de registo via Internet** (a partir de 1 de Janeiro de 2007) e cria-se a **certidão permanente on-line** (a partir do 2º semestre de 2006) que evita a necessidade de exibir certidões em papel junto de entidades públicas.

Os **actos sujeitos a registo comercial são reduzidos** e introduzem-se **novas modalidades de registo**. Os **custos** da prática de actos registrais são **clarificados e reduzidos**.

Elimina-se a competência territorial das Conservatórias do Registo Comercial, com efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2007.

III – Regras sobre Governo de Sociedades Anónimas

As regras sobre governo das sociedades anónimas, até aqui apenas aplicáveis, por via de regulamentos e recomendações da CMVM, às sociedades cotadas, passarão, por meio da entrada em vigor do diploma em análise, a ter aplicação a todo o universo societário, à semelhança do que sucede com os modelos organizativos europeus considerados mais avançados.

O objectivo último destas novas regras situa-se ao nível da promoção da competitividade das empresas portuguesas tendo por base uma maior transparência e eficiência das organizações societárias, ao mesmo tempo que se promove o princípio da autonomia privada a nível societário, aumentando-se o leque de opções de que as sociedades dispõem na escolha do modelo de governação mais adequado à organização que pretendem implementar.

Encontram-se previstos três modelos de governação societária, em substituição dos anteriores dois modelos:

. Modelo Latino: Conselho de administração e conselho fiscal;

. Modelo Anglo-Saxónico: Conselho de administração, compreendendo uma comissão de auditoria, e revisor oficial de contas;

. Modelo Germânico: Conselho de administração executivo, conselho geral e de supervisão e revisor oficial de contas.

São admitidas comissões e estruturas organizativas adicionais, mas encontra-se vedada a combinação de elementos típicos de modelos distintos.

▫ **Conselho de administração**

Em vez de conselho de administração pode haver um só administrador desde que o capital social não exceda €200.000.

Ao conselho de administração compete gerir a actividade da sociedade, devendo, nos casos em que a lei ou o contrato o determinem, subordinar-se às deliberações dos accionistas ou às intervenções do conselho fiscal ou da comissão de auditoria.

Para além de poderes de gestão, o conselho de administração tem exclusivos e plenos poderes de representação da sociedade.

▫ **Fiscalização**

Nas sociedades que adoptem o modelo latino de governação (conselho de administração e conselho fiscal), a fiscalização compete a um **fiscal único** ou a um **conselho fiscal**.

Porém, a lei exige a existência tanto do **conselho fiscal** como de **revisor oficial de contas independente do conselho fiscal** nos casos em que se trate de sociedades emitentes de valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado ou sociedades que durante dois anos consecutivos atinjam dois dos seguintes limites:

- Total do balanço - €100.000.000
- Total das vendas líquidas e outros proveitos - €150.000.000
- Média de trabalhadores empregados durante o exercício - 150

Compete, a título principal, ao fiscal único ou ao conselho fiscal vigiar a observância da lei e do contrato de sociedade e fiscalizar a administração da sociedade.

▫ **Comissão de Auditoria**

É o órgão da sociedade previsto no modelo anglo-saxónico de governação que é composto por uma parte dos membros do conselho de administração que não exercem funções executivas.

Em sociedades emitentes de acções admitidas à negociação em mercado regulamentado, os membros da comissão de auditoria devem, na sua maioria, ser independentes.

Nas sociedades emitentes de valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado e nas sociedades que atinjam, em dois anos consecutivos, os limites acima referidos (Total do balanço - €100.000.000; Total das vendas líquidas e outros proveitos - €150.000.000; Média de trabalhadores empregados durante o exercício - 150) a comissão de auditoria deve incluir pelo menos um membro que tenha curso superior adequado ao exercício das funções e conhecimentos de auditoria e contabilidade e que seja independente.

As competências da comissão de auditoria são muito idênticas às competências do conselho fiscal nas sociedades de modelo latino: fiscalizar a administração da sociedade e vigiar pela observância da lei e do contrato de sociedade.

▫ **Conselho de Administração Executivo**

Nas sociedades de modelo germânico existe o conselho de administração executivo que pode ter um único administrador quando o capital social não exceda € 200.000.

Compete a este conselho gerir a actividade da sociedade e representá-la perante terceiros e dar conta da política de gestão e da situação da sociedade ao conselho geral e de supervisão.

▫ **Conselho Geral e de Supervisão**

O Conselho Geral e de Supervisão é o órgão que, nas sociedades de modelo germânico exerce o controlo e fiscalização sobre a actividade desenvolvida pelo conselho de administração executivo e zela pela

observância da lei e do contrato, para além de outras funções elencadas na lei.

O conselho geral e de supervisão pode nomear uma ou mais comissões para o exercício de funções concretas. Uma comissão em matéria financeira é obrigatória nas sociedades emittentes de valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado e nas sociedades que atinjam, em dois anos consecutivos, os limites seguintes: Total do balanço - €100.000.000; Total das vendas líquidas e outros proveitos - €150.000.000; Média de trabalhadores empregados durante o exercício – 150.

▫ **Revisor Oficial de Contas**

A Assembleia Geral deve designar um revisor oficial de contas para proceder ao exame das contas da sociedade nos modelos anglo-saxónico e germânico. Caso se adopte o modelo latino, é obrigatória a designação de revisor oficial de contas nas sociedades emittentes de valores mobiliários admitidos à negociação em mercado regulamentado e nas sociedades que atinjam, em dois anos consecutivos, os limites seguintes: Total do balanço - €100.000.000; Total das vendas líquidas e outros proveitos - €150.000.000; Média de trabalhadores empregados durante o exercício – 150.

IV – Conclusão

O Governo, com a aprovação do presente diploma, visou concretizar uma anunciada intenção de desburocratização das obrigações impostas aos cidadãos e às empresas absolutamente desnecessários e inúteis, eliminando-se designadamente duplicações ao nível do controlo administrativo dos actos praticados ao nível da vida societária.

Por outro lado, visou reforçar os mecanismos de controlo interno das sociedades anónimas portuguesas, aproximando o seu regime estrutural dos mais avançados sistemas estrangeiros, potenciando assim o reforço da competitividade e da confiança nas estruturas societárias nacionais.

Nota: O conteúdo da presente newsletter é de carácter meramente informativo e genérico, não substituindo, de forma alguma, o aconselhamento jurídico fornecido perante a situação concreta.

A sua divulgação é restrita, reservando-se a ATPR o direito de autorizar a sua reprodução ou circulação.