



Newsletter

N.º 16 - Dezembro 2014

Sumário

Nota de Abertura

Caros Clientes e Amigos,

- 1 Nota de Abertura
- 2 Alterações ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano
- 5 Jurisprudência Nacional Relevante
- 7 Principais Alterações Legislativas

Neste novo ciclo que agora se inicia, os sócios da CAMMP desejam a todos os seus amigos e clientes que 2015 seja um ano pleno de realizações pessoais e profissionais e que seja, sobretudo, um ano de novas e melhores oportunidades para todos, na esperança de que “os piores tempos” já tenham passado.

Entrados no nosso quinto ano de existência, e superando todas as dificuldades e contingências com que nos fomos confrontando ao longo deste tempo, acreditamos que estaremos agora, mais do que nunca, em condições de proporcionar a todos quanto em nós confiam e que nos prestigiam com a sua preferência um serviço cada vez mais personalizado, eficiente e que traga um ainda maior e mais evidente valor acrescentado aos que nos procuram.

Um excelente 2015 para todos!



Alterações ao Regime Jurídico do Arrendamento Urbano

A Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que procedeu à alteração ao regime jurídico do arrendamento urbano, veio clarificar o regime introduzido em 2006 (e alterado em 2012), bem como introduzir algumas inovações, nomeadamente as seguidamente enunciadas.

No que diz respeito aos contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano ("RAU") e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, a lei estabelece:

- i) Relativamente aos contratos não habitacionais que não sejam denunciados por qualquer das partes, um alargamento do prazo de renovação dos mesmos para 3 anos, bem como,
- ii) O direito ao subarrendatário de invocar, junto do senhorio, os direitos atribuídos ao arrendatário nos termos do contrato de arrendamento.

Já no que diz respeito aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de Setembro, o novo diploma:

- i) Confere, igualmente, ao subarrendatário o direito de invocar, junto do senhorio, os direitos atribuídos ao arrendatário nos termos do contrato de arrendamento;
- ii) Atribui ao arrendatário o direito a compensação pelas obras lícitamente feitas, nos termos aplicáveis às benfeitorias, ainda que as obras não tenham sido autorizadas pelo senhorio;
- iii) Alterou o procedimento para atualização da renda e de transição do contrato de arrendamento para o NRAU, sendo que, a acrescer às informações que já eram exigíveis ao abrigo da redação anterior (valor da renda, tipo e duração do contrato, valor do locado e cópia da caderneta predial), o

Senhorio deverá fazer constar da comunicação de atualização de renda: **a)** que o prazo de resposta é de 30 dias; **b)** o conteúdo que pode ter a carta de resposta, nos termos do n.º 3 do artigo 31.º do NLAU; **c)** as circunstâncias que o inquilino poderá invocar, bem como a necessidade de demonstração das mesmas; **d)** as consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias;

iv) Prevê a possibilidade do arrendatário reclamar, junto do serviço de finanças competente, do valor patrimonial tributário do locado no âmbito da transição do contrato de arrendamento para o NRAU. A reclamação apresentada pelo arrendatário não suspende o processo de atualização, mas se for considerada procedente, verificar-se-á a compensação do valor de renda que tenha sido indevidamente pago;

v) Alterou os prazos para o arrendatário demonstrar as circunstâncias de exceção para a não atualização da renda. A demonstração é apenas necessária no caso de o senhorio a exigir, até ao dia 1 de setembro de cada ano, devendo o inquilino apresentar essa prova até ao dia 30 de setembro, sob pena de não poder prevalecer-se

dessa circunstância;

vi) Substituição do conceito de microentidade por microempresa, assim se considerando a entidade que preencha dois dos três critérios: a) total do balanço de 2.000.000,00 € (era 500.000,00 €); b) Volume de negócios líquido 2.000.000,00 € (era 500.000,00 €); c) 10 empregados, em média, durante o exercício (eram 5 trabalhadores);

vii) Prevê a aplicação do regime de exceção, igualmente, às pessoas coletivas de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituídas, que se dedicam à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declaradas de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou pessoas coletivas de direito privado que prossigam uma atividade declarada de interesse nacional;

viii) Modificou, no caso de contratos não habitacionais, o período de renovação do contrato de 2 para 3 anos, após o período de 5 anos durante os quais o contrato não transita para o NRAU, na sequência de invocação de um regime de exceção pelo arrendatário;

ix) Prevê-se a transmissão por morte, no caso de contratos não habitacionais, caso o

sucessor exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial no imóvel locado há mais de três anos.

Por fim, e no que diz respeito ao procedimento especial de despejo, a lei passou a prever, ainda, a possibilidade de recurso ao Balcão Nacional do Arrendamento ("BNA") para despejo do arrendatário, na sequência de denúncia do contrato de arrendamento no âmbito do processo de atualização de renda e de transição do contrato de arrendamento para o NRAU.

As alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro entrarão em vigor no dia 18 de Janeiro de 2015 e aplicam-se aos procedimentos de transição para o NRAU que se encontrem pendentes à data da sua entrada em vigor.

Sérgio Martins

sergiomartins@cammp.pt



JURISPRUDÊNCIA NACIONAL RELEVANTE

- COMERCIAL -

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 26 de novembro de 2014

Contrato de compra e venda – Ações – Venda de coisa defeituosa – Erro vício – Caducidade – Cláusula penal

A aquisição de uma empresa pode ser efetuada quer através da sua aquisição direta, com a transmissão do estabelecimento, quer indiretamente, mediante a aquisição da totalidade ou da maioria do capital social da sociedade comercial que é titular da empresa. Para indagar se com a compra e venda de ações se pretendeu, apenas, a transmissão das participações sociais (compra de direitos) ou, também, da empresa (compra de uma coisa), terá de recorrer-se, entre outros, aos seguintes elementos: interpretação do clausulado contratual, percentagem de participações sociais alienadas, análise do processo que conduziu à formação do contrato e modo de fixação do preço das participações sociais.

A distinção entre compra de participações sociais e compra de empresa é especialmente relevante, em caso de existência de

desconformidades na empresa, para efeitos de aplicação do regime da compra e venda de coisas defeituosas.

Tendo uma sociedade comercial, através da compra e venda de ações de uma sociedade anónima, adquirido, além dos direitos e deveres societários inerentes às participações, a própria empresa, com a legítima expectativa de que ela reunia as qualidades devidas para o cabal exercício do seu escopo social, a falta dessas qualidades, traduzindo uma situação desconformidade com o contrato, consubstancia a existência de defeitos ou vícios. Se, aquando daquela aquisição, os representantes da sociedade compradora das ações conheciam as condições concretas em que a empresa adquirida laborava, uma vez que eram seus utilizadores, designadamente que a mesma não estava licenciada a título definitivo para exercer a sua atividade, é de afastar a existência de erro-vício incidente sobre as circunstâncias que constituem a base do negócio. Uma vez que o contrato de compra e venda (das ações e da empresa) é um contrato de execução instantânea, produzindo imediatamente os seus efeitos, o prazo para o exercício dos direitos decorrentes da compra e venda da coisa defeituosa

(i.e., anulação do contrato, redução do preço, indemnização, reparação da coisa ou sua substituição) começa a contar a partir da data do conhecimento do defeito.

Nas situações de aquisição de empresas, sem prejuízo dos deveres de informação, de comunicação e de esclarecimento na fase negocial do contrato, existe, da parte do comprador, um ónus reforçado de informação deste. A questão do alargamento do prazo prescricional, por via da aplicação do regime do art. 498.º, n.º 3, do CC, apenas suscitada em sede de recurso, constitui uma questão nova que, não sendo de conhecimento oficioso, extravasa os poderes de cognição do tribunal de recurso. Tendo sido convencionalmente uma cláusula penal compulsória, por via da qual a sociedade adquirente da empresa se vinculava a mantê-la em laboração por um determinado período temporal, o encerramento de um dos seus estabelecimentos, antes de transcorrido aquele prazo, não é suscetível de desencadear o acionamento daquela cláusula nomeadamente, quando a compradora logrou afastar a presunção de culpa de incumprimento, a que alude o

art. 799.º, n.º 1, do CC, e se verifica uma situação de venda de coisa defeituosa.

[Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 15/2014, de 22 de dezembro de 2014](#)

Direito da Insolvência – Má-fé

Estabelece que, nos termos e para os efeitos dos artigos 120.º, n.º 4 e 49.º, n.ºs 1 e 2, alíneas c) e d) do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, presume-se que age de má-fé a sociedade anónima que adquire bens a sociedade por quotas declarada insolvente, sendo de considerar o sócio-gerente desta e seu filho, interveniente no negócio de aquisição como representante daquela, pessoas especialmente relacionadas com a insolvente.

- PROCESSO CIVIL -

[Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 26 de novembro de 2014](#)

Título executivo – Cheque – Letra de câmbio

Vem provado que a letra de câmbio dada à execução foi entregue ao oposto (exequente) pelo legal representante da oponente-executada para pagamento de dívidas tituladas por cheques, da responsabilidade de duas outras sociedades de que ele era também legal representante, sendo que aquela apresentava maiores

garantias de solvabilidade; por isso foi proposto o pagamento da dívida titulada por todos aqueles cheques mediante o aceite da letra dada à execução nos presentes autos, tendo na altura o exequente devolvido todos aqueles cheques ao legal representante da executada, ficando portador da letra aqui dada à execução. Com efeito, a factualidade exposta é mais própria do instituto da novação (art. 857.º do CC) que aqui tem a sua expressão decisiva na devolução dos cheques que o exequente fez ao legal representante da executada aquando do aceite da letra aqui em questão, sendo a dívida relacionada com os cheques substituída pela titulada pela letra oferecida à execução.

Competia à sociedade executada demonstrar e provar que o negócio em questão mais não era do que um liberalidade feita pela executada (art. 342.º, n.º 1, do CC) contrária ao fim societário da mesma, e como tal nulo (art. 280.º, n.º 1, do CC), provando, no caso, a inexistência de interesse próprio, isto é, os requisitos da nulidade que pretende aproveitar, e isto porque ninguém melhor que a própria sociedade estará habilitada a fazer a prova da existência ou não desse mesmo interesse próprio, a que alude o art. 6.º do CSC.

E sobre este requisito a matéria



de facto é completamente omissa e insuficiente, já que para a prova da existência ou não desse mesmo interesse próprio não chega provar que o crédito da exequente não decorre duma relação com a sociedade executada e que se prove que o aceite pela sociedade executada foi porque esta no contexto do grupo de empresas de que o representante da executada tinha participação era a que apresentava maiores garantias de solvabilidade. O aceite apostado na letra oferecida à execução pelo

legal representante da executada, do qual consta também um carimbo da própria sociedade executada, à luz do n.º 4 do art. 260 do CSC e com o reforço do entendimento sufragado pelo AUJ n.º 1/2002 que doutrinou «a indicação da qualidade de gerente prescrita no n.º 4 do art. 260.º do CSC pode ser deduzida, nos termos do art. 217.º do CC, de factos que com a toda a probabilidade a revelem», vincula validamente a executada.

- CIVIL -

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 10 de novembro de 2014

Aquisição de bem imóvel – registo provisório de aquisição – impugnação judicial

A simples inscrição provisória no registo, de uma aquisição – com base ou não em contrato-promessa – não pode limitar a eficácia substantiva de uma eventual e futura atuação legítima de terceiro, designadamente, através de arresto decretado por sentença contra o titular definitivamente inscrito. Se o sujeito passivo de um arresto é o titular inscrito (definitivamente) de um imóvel, deve aquele ser registado definitivamente e não provisoriamente, ainda que, previamente, haja inscrição provisória por natureza de aquisição a favor

de pessoa diversa do arrestado.

- PENAL -

Acórdão do Tribunal da Relação do porto, de 26 de novembro de 2014

Crime de abuso de confiança fiscal – IVA

No âmbito do I.V.A., o devedor tributário só comete do crime de abuso de confiança fiscal, p. e p. pelo artigo 105º do R.G.I.T., se tiver recebido o montante em causa.

Acórdão do tribunal da Relação de Lisboa, de 2 de dezembro de 2014

Crime de abuso de confiança fiscal – Pessoa coletiva – Responsabilidade solidária – Responsabilidade subsidiária – Responsabilidade de administrador

Os administradores, diretores e gerentes e outras pessoas que exerçam, ainda que somente de facto, funções de administração ou gestão em pessoas coletivas e entes fiscalmente equiparados são subsidiariamente responsáveis em relação a estas e solidariamente entre si. A razão porque a norma surge, particularmente no que diz respeito a administradores e gerentes, é bastante clara. É necessário garantir para estes um dever de conduta de modo a que não se verifique a sistemática preterição das

obrigações para com o Estado, a favor de outros credores com maiores possibilidades de pressionar a empresa no sentido do cumprimento (em especial, em impostos retidos na fonte ou cobrados pela empresa, como o IVA.

Sendo a culpa pressuposto da responsabilidade subsidiária prevista no n.º 1 do art. 24º da LGT, tal normativo prevê duas situações distintas: a culpa pela insuficiência do património da sociedade ou a culpa pelo não pagamento da dívida tributária, als, a) e b).



PRINCIPAIS NOVIDADES

LEGISLATIVAS

- FISCAL -

Portaria n.º 280/2014, de 30 de dezembro de 2014

Fixa o valor médio de construção por metro de quadrado a vigorar no ano 2015 em € 482,40, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis, a vigorar no ano de 2015.

Portaria n.º 281/2014, de 30 de dezembro de 2014

Procede à atualização dos coeficientes de desvalorização da moeda a aplicar aos bens e direitos alienados durante o ano de 2014, cujo valor deva ser atualizado nos termos dos artigos 47.º do Código do IRC e 50.º do Código do IRS, para efeitos de determinação da matéria coletável dos referidos impostos, são fixados num quadro publicado em anexo à presente Portaria. O mesmo quadro estabelece, ainda, o coeficiente de desvalorização da moeda a aplicar aos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos comerciais, industriais ou para serviços, com referência a 31 de dezembro de 2014, nos termos do n.º 2 do artigo 138.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

- COMERCIAL -

Portaria n.º 282/2014, de 30 de dezembro de 2014

Define os códigos de atividade económica (CAE) correspondentes a várias atividades.

- CIVIL -

Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro de 2014

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, e à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 158/2006](#), de 8 de agosto.

Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro de 2014

Estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional, designadamente, e entre outros aspetos, determinando que a renda mensal inicial do primeiro contrato ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, contudo, exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao



valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato. A taxa das rendas condicionadas é fixada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ordenamento do território, após audição das associações representativas dos arrendatários e dos proprietários.

Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro de 2014

Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a [Lei n.º 21/2009](#), de 20 de maio, e os [Decretos-Leis n.ºs 608/73](#), de 14 de novembro, e [166/93](#), de 7 de maio.

- PENAL -

Lei n.º 82/2014, de 30 de dezembro de 2014

Procede à trigésima quarta alteração ao Código Penal, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 400/82](#), de 23 de setembro, e altera ainda o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, tendo sido aditado o art.º Artigo 69.º-A, relativo à declaração de indignidade sucessória.

CAMMP & Associados - Sociedade de Advogados, RL | www.cammp.pt
Avenida da República, n.º 24 - 9º, Lisboa
Tel.: +351213170830 | Fax: +351213144877
advogados@cammp.pt

A Newsletter da CAMMP tem uma finalidade exclusivamente informativa, e não constitui uma forma de publicidade. A informação disponibilizada e os artigos aqui publicados não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos, não assumindo a CAMMP qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da informação aqui constante. O acesso ao conteúdo desta Newsletter não consubstancia 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 pela CAMMP.