



Contraditório Think Tank

Artigo

Compra de bens a longo prazo através de uma SABP | Ursula M. Hahn

As opiniões expressas no artigo são da inteira responsabilidade do(s) autor(es) e não coincidem necessariamente com a posição do Contraditório.

SABP - História

A legislação Portuguesa alterou recentemente as estruturas empresariais do país, bem como a fórmula de incidência tributária, que vinha até então sendo utilizada. Alguma burocracia foi também eliminada com a criação do expediente conhecido por a "Empresa na Hora", que permite a incorporação simples de uma empresa, dentro de poucas horas, com o seu registo instantâneo no RNPC (Registo Nacional de Pessoas Colectivas) e no Sistema de Segurança Social.

Uma outra forma de empresa em Portugal, a SABP - Sociedade de Simples Administração de Bens Próprios, regulada no Código Civil, art. 980º - 1021º, que se mantém inalterado há muito tempo. Dennis Swing Greene, do Eurofinesco S.A., um prestador de serviços do foro fiscal dirigido a

estrangeiros em Portugal, salienta: "Apesar de pouco utilizada nos últimos anos, as SABP estão contempladas pela Lei Estatutária Portuguesa, desde o século XIX, e têm sido adotadas, sem alterações, em posteriores reformas legislativas, ao longo dos últimos 150 anos."

Mas para que serve este dispositivo legal?

O tecido da sociedade Portuguesa é historicamente baseado em grandes famílias; e terrenos e imóveis têm sido tradicionalmente os bens mais valiosos dessas famílias. Os proprietários amiúde enfrentavam o problema de distribuição de verbas e de bens de forma equitativa pelos seus descendentes, em distintos contextos profissionais: os filhos homens tradicionalmente entravam para o exército, ou iam servir à Igreja; enquanto as filhas



contraíam o matrimónio e deixavam a família, ou ingressavam num convento em troca de um bom dote. A herança sempre constituiu um aspeto crucial para as famílias, e como tal acabava por determinar as transferências de propriedade às gerações seguintes.

A SABP - Estrutura

Uma "Sociedade de Simples Administração de Bens Próprios" (SABP) é uma entidade não-comercial, constituída por dois a cinco acionistas, tradicionalmente membros de uma mesma família. Um administrador precisa de ser nomeado e passa a ser quem zela pelas obrigações fiscais e é quem dá conformidade aos relatórios.

A empresa, por não ter qualquer atividade comercial, fica isenta de impostos (O PEC não se aplica nestes casos), mas reporta todas as atividades para a Autoridade das Finanças. Os lucros, por exemplo, de arrendamento de um imóvel realizados dentro da estrutura, ou um contrato de empréstimo imobiliário contraído com a SABP ("contrato de comodato"), são distribuídos pelos acionistas.

O património constituído pela empresa é geralmente de bens imóveis, mas também pode ser pela gestão de uma carteira de bens.

Analogamente ao que ocorre em Inglaterra, a SABP assemelha-se ao "trust".

A SABP transforma bens imóveis em bens móveis, ações, com um baixo imposto sobre os ganhos de capital no caso de uma venda. Outra vantagem é a facilidade de transferência. A venda da propriedade implica custos de advogados e notariais, e também pagamento de impostos. Ao contrário, as ações podem ser transferidas com um simples ato de venda.

Um exemplo – Dois Sócios

Analisemos uma situação em que a "*Sociedade*" é invocada como um instrumento na compra e na venda de um imóvel.

Suponhamos um vendedor - vamos chamá-lo **Samuel** - que está interessado em vender o seu segundo imóvel (não a sua residência principal). Samuel também poderia ser um promotor imobiliário, com várias unidades para vender. Em tempos de crise económica ele tem que enfrentar um mercado estagnado, com margens muito reduzidas. Eventualmente, um universo de pessoas interessadas, tem poucas hipóteses de obter uma hipoteca perante as difíceis condições de mercado. Os bancos estão em processo de



consolidação das suas carteiras, as taxas de juro estão baixas e pequenas hipotecas não representam um bom negócio. Assim, Samuel não tem efetivamente muitos compradores, não há qualquer venda, logo não há receita.

Por outro lado, temos **Henrique**, um homem de família, com uma situação economicamente estável, e que gostaria de adquirir o imóvel que Samuel quer vender; mas mesmo com uma boa reputação bancária, Henrique encontra dificuldades na obtenção de uma hipoteca.

Entre as duas partes, colocamos um mediador, por exemplo, um notário, advogado ou um conselheiro fiscal. A esta entidade chamaremos a empresa “**Winter**”, que elabora um contrato entre as duas partes, em que ambos declaram a vontade de criar uma Sociedade com o objetivo específico da transferência da propriedade de Samuel para Henrique a longo prazo.

A configuração do contrato

Que passos devem ser tomados:

Primeiro a Winter organiza um relatório por meio de um avaliador independente, estimando o valor real da propriedade e considerando o seu VPT (Valor Patrimonial),

assim como o presente valor oficial da propriedade com a AF (Repartição de Finanças) - este valor será importante até ao final do contrato.

Baseado no valor de mercado, as partes acordam um prazo, o valor da ação e os pagamentos mensais ou trimestrais a serem efetuados por Henrique a favor de Samuel. Henrique irá efetuar os pagamentos de uma forma faseada e em contrapartida receberá uma parcela proporcional de ações todos os meses ou por trimestre. No final do contrato, Henrique reunirá 100% das ações em carteira.

Winter elabora um contrato para acompanhar o processo, com base nas condições estabelecidas entre as duas partes. Este documento é semelhante a uma promissória.

Suponhamos que Samuel vai comprar o apartamento T1 de Henrique, pelo preço de €120,000, o valor atual de mercado. Por precaução, prevê pagar esse valor ao longo de 15 anos, sendo a prestação mensal de cerca de 667 €. (Henrique não pagará juros, apenas o capital).

Ambas as partes precisam de negociar os seguintes termos:

- **Opção A:** Samuel e Henrique irão compartilhar o custo de constituição da



“Sociedade”, cobrado pela Winter 50/50, bem como os custos anuais de manutenção da mesma, até que o contrato esteja concluído;

- **Opção B:** ambos partilham o custo de constituição da “Sociedade”, cobrado pela Winter 50/50, mas Henrique assume o custo de manutenção anual, assim que o limite de 50/50 for atingido.

As partes também precisam de constituir os acionistas; a lei exige um mínimo de dois e um máximo de cinco. Neste caso, tanto Samuel como Henrique são acionistas, mas os seus cônjuges também podem participar no contrato. Desde o início Samuel irá beneficiar de uma pequena parcela enquanto acionista, a “*Golden share*”, enquanto Henrique detém todas as outras ações, exceto esta *Golden share*.

O valor da venda, de €120.000 - apoiado pelo relatório independente - determina o prazo de pagamentos por forma que Henrique seja capaz de gerir as suas obrigações sem problemas. Neste caso ele opta, hipoteticamente, por um contrato de 15 anos, com pagamentos mensais. Uma vez assinado o contrato, Henrique paga e recebe a *Golden share* com o valor mínimo de 1%.

Samuel e Henrique também negociam um sinal de 10% que deverá ser pago de imediato por Henrique. *Sem este pré-pagamento, o negócio deixaria de ser atraente para Samuel.*

O número de ações é equivalente ao número de prestações (99%), mais uma ação de 1%.

Preço total de venda	€120.000,00	200 ações
1% <i>Golden share</i> para a incorporação	€1.200,00	2 ações
Depósito de 10% menos <i>Golden share</i>	€10.800,00	18 ações
Restante a ser pago em 15 anos	€108.000,00	180 ações
Por ano	€7.200,00	
Por mês	€600,00	

As partes também precisam de acordar sobre as provisões para o pagamento final, por forma a considerar as alterações no valor de mercado imobiliário, na inflação e o VPT (v. capítulo “Final do Contrato”).



O início

Com estes dados a empresa Winter estabelece então o contrato e constitui a empresa.

Numa segunda fase, a propriedade de Samuel é transferida pela Winter para a "**Sociedade**". Este ato requer o pagamento de IMT e imposto de selo, as partes precisam de determinar se este é pago por Henrique ou partilhado por ambos. A Winter atua como administradora e guarda as ações em mão, representando o interesse de ambas as partes.

Uma vez que paga a *Golden share* e efetuado o pagamento integral do imóvel na forma das 18 ações, Henrique recebe as chaves do imóvel. Esta não é uma transferência de propriedade, mas um direito de usufruto. *Não constitui um contrato de arrendamento e Henrique não tem a proteção da respetiva legislação. Se interrompe os pagamentos e não devolve a propriedade a Samuel, Henrique pode ser acusado de cometer fraude.*

Durante a duração do contrato

Ao longo dos 15 anos, os pagamentos mensais de Henrique são enviados para uma conta de depósito, em nome de Samuel, sob a

tutela da empresa Winter que supervisiona as transferências de ações de Samuel para Henrique. Samuel passa a ter agora um rendimento regular proporcionado pela propriedade que de outra forma seria um rendimento estagnado no seu portfolio, sem qualquer receita adicional.

Sete anos e meio depois, Henrique passa a deter a maioria das ações, mas Samuel, como acionista, mantém controlo parcial sobre a propriedade.

Durante todo o contrato, Henrique pode fazer uso do imóvel, pagando o respetivo IMI via a empresa Winter. Qualquer lapso da parte de Henrique no pagamento atempado do imposto, provocaria uma interrupção na transferência de ações.

Durante a vigência do contrato, Henrique fica responsável pela **manutenção, renovações e melhorias** da propriedade e todos esses investimentos serão contabilizados em seu favor. É ele quem decide o que fazer e é também responsável por investimentos que impliquem o aumento das ações. Como consequência, a Winter junta as respetivas ações ao portfólio de Henrique.

Henrique tem permanentemente assegurado o direito de compra das ações



remanescentes e, desta forma, o direito à propriedade.

Resolução de problemas

Como em qualquer contrato de longo prazo poderão surgir problemas, por exemplo, quando uma das partes enfrenta dificuldades financeiras. Todas as eventualidades devem por isso ser abordadas no início do contrato.

Insolvência

Por Samuel:

As ações de Samuel têm de ser entregues aos seus credores, sem que isto afete o controle da propriedade – Henrique mantém parcialmente o controle da "Sociedade" (por meio da *Golden share* e das ações já transferidas) e tem também a opção de compra de todas as ações.

Por Henrique:

As ações de Henrique têm que ser entregues aos seus credores, mas não passam a deter o controlo sobre a propriedade - Samuel ainda detém parcialmente o controlo, tendo a opção de retomar as ações.

Rescisão antecipada

Neste caso as regras de um contrato com promissória são fáceis de aplicar:

Se **Samuel quer retomar** a propriedade e o seu usufruto, deverá pagar como penalidade a Henrique o dobro da quantidade de ações que foram adquiridas até à data no seu valor nominal.

Se **Henrique quer rescindir** o contrato:

1. Primeiro, Henrique tem de oferecer as suas ações a Samuel ao valor de mercado. Depois de um período de espera para uma resposta positiva de Samuel, pode vender a terceiros que são por sua vez obrigados a entrar e cumprir o contrato e continuar a comprar as ações;
2. Como alternativa, Henrique perde tudo o que pagou até ao momento, ou;
3. Desocupa o imóvel imediatamente, sob pena de ser indiciado criminalmente se não o fizer.

No final do contrato

Ninguém pode prever o futuro ...



Após um período de 15 anos, o valor de mercado da propriedade pode eventualmente ter aumentado e Samuel pode não lucrar o que desejava, recebendo um montante inferior ao que poderia ter ganho se tivesse vendido o imóvel mais tarde. Por outro lado, se o valor do mercado do T1 fosse menor do que €120.000, Henrique podia deparar-se com um preço do imóvel muito para além daquilo que ele teria pago eventualmente por outra propriedade disponível no mercado.

Para que no fim do contrato ambas as partes contratantes alcancem plenamente os seus objetivos, recomenda-se:

Solicitar através da empresa Winter:

1. Obter um novo relatório de avaliação da propriedade;
2. Determinar a taxa de inflação composta ao longo dos 15 anos;
3. Obter da AT o VPT atual.

Com base nestes dados, poderá haver uma alteração do preço inicial de €120.000.

O valor excedente final a ser pago de parte a parte, seja Henrique a Samuel, ou vice-versa, será baseado em três componentes:

- Diferencial entre o valor original e o valor atualizado, devido as oscilações de mercado;
- Coeficiente de inflação vigente durante o contrato;
- VPT atualizado (que é sempre inferior ao valor de mercado e não flutua tanto).

A diferença entre o valor original e o valor atual de mercado pode variar bastante. Porém, em qualquer circunstância, apenas uma fração desta diferença irá ser aplicada no fim do contrato. Ambas as partes beneficiarão de tal acordo após 15 anos, sendo o pagamento final efetuado em bloco (no caso desta condição contratual não ser plenamente satisfeita, o negócio não seria consumado). Assim, as partes intervenientes devem acordar, logo no início, que apenas uma percentagem estipulada na diferença do valor de mercado será aplicada (no exemplo é de 10%).

Para este montante, os outros dois índices são adicionados, combinados a uma percentagem fracionada.



Um exemplo com o aumento do valor de mercado:

Valor de Mercado Inicial	€120.000,00	Novo Valor de Mercado	€140.000,00
Diferença	€20.000,00	10%	€2.000,00
Inflação de 15 Anos	+4,50% de €120.000,00	10%	€540,00
Mudança no VPT	+0,2% de €120.000		€240,00
Total	Henrique paga a Samuel o montante adicional de		€2.780,00

Um exemplo com a redução do valor de mercado:

Valor de Mercado Inicial	€120.000,00	Novo Valor de Mercado	€100.000,00
Diferença	€-20.000,00	10%	€-2.000,00
Inflação de 15 Anos	+4,50% de €120.000,00	10%	€540,00
Mudança no VPT	-0,2% de €120.000		€-240,00
Total	Samuel paga a Henrique		€1.220,00

O índice de inflação irá provavelmente aumentar o valor final de pagamento.

O VPT poderá permanecer o mesmo, aumentar (por exemplo, com os aumentos de capital feitos por Henrique), ou ainda sofrer uma redução.

A aplicação de percentuais sobre estes valores faz com que Henrique tenha a certeza de que o pagamento final não iria sobrecarregar as suas finanças. Samuel teria assegurada uma pequena remuneração, caso houvesse um aumento no valor de mercado e relativa à inflação.

As vantagens e os inconvenientes desta solução

As vantagens para Samuel:

- Passaria a usufruir de um rendimento regular desta propriedade, que de outra forma não traria qualquer receita;
- As ações provenientes desta Sociedade passariam a constituir uma garantia em outros negócios;
- O imposto sobre mais valias é reduzido para 14%.



As desvantagens para Samuel:

- Teria que esperar até que recebesse o pagamento final;
- O preço inicial de venda estaria apenas sujeito a um pequeno ajuste relativamente o seu valor atual de mercado;
- Incorreria em custos relativos a uma parte da incorporação da empresa e aos custos de manutenção desta Sociedade.

Vantagens para Henrique:

- A utilização da propriedade, logo após o primeiro pagamento;
- O pagamento de montantes fixos, baseados no valor de mercado do imóvel, desde o início do contrato;
- O estabelecimento de um período definido após o qual o imóvel passaria a ser 100% dele;
- Poder prescindir de uma hipoteca ou de juros;
- A utilização dos títulos (ações), que podem ser utilizados como garantia em outros negócios.

As desvantagens para Henrique:

- As despesas com a formação da empresa, bem como as taxas anuais.

Nota Final

Uma "**Sociedade**" portuguesa pode ainda possuir propriedades em outros países, cuja organização de encargos perante o Estado é distinta. Espanha, por exemplo, seria uma opção interessante a considerar. Neste caso, o contrato teria de cumprir a lei espanhola, mas a empresa seria portuguesa (a tradução de certificados, os custos com cadernos de encargos, etc., são sempre despesas a levar em consideração).

A autora agradece a Swing Greene (euroFINESCO S.A.) e ao Dr. Egberto Melo-Moreira (UMa) pela assistência na correção do texto.

Ursula M. Hahn, Investigadora Associada no Contraditório Think Tank

Citação: Ursula M. Hahn, 2013, Compra de bens a longo prazo através de uma "Sociedade", Artigo 13/36, Contraditório Think Tank, www.contraditorio.pt



Copyright: Este artigo é disponibilizado de acordo com os termos da licença pública creative commons

(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/pt/deed.pt>).