



Novo Regime do Arrendamento Urbano

Iniciativas Legislativas 2018

A Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto introduziu profundas e gravosas modificações no regime jurídico do Arrendamento não habitacional. Na ocasião, em nome de milhares de micro e pequenas empresas do pequeno comércio e serviços que representa, teve a UACS ocasião de apresentar um conjunto de propostas de alteração ao novo Regime, que reputámos necessárias á defesa equilibrada dos diversos interesses em presença.

No actual Regime do Arrendamento Urbano, o arrendamento não habitacional surge tratado como aparente matéria secundária, sem atender ás respectivas especificidades próprias, e ao papel fundamental que as empresas têm na fluidez e dinâmica do mercado do arrendamento, bem como á situação de fragilidade que muitas defrontam no actual contexto sócio-económico.

A UACS sempre afirmou, e o decurso do tempo comprovou, tratar-se de um Regime desajustado da realidade e - até á data, pelo menos - incapaz de cumprir os desígnios de “ *Promover um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso á reabilitação urbana, possa requalificar e revitalizar as cidades* “, a que se propusera.

Na verdade, de forma unilateral, injustificada e desproporcionada, este regime retirou direitos aos inquilinos, habitacionais e não habitacionais, relativamente aos contratos de arrendamento existentes que livremente acordaram em conformidade com a legislação em vigor aquando da sua celebração, violando grosseiramente os princípios jurídicos básicos da certeza, da segurança jurídica e da protecção da confiança.

Igualmente, e de uma forma geral, os arrendatários sofreram actualizações de renda inegavelmente exageradas que, em muitas situações, conduziu á resolução de milhares de contratos, ao abandono de locados e ao encerramento de actividades económicas, culturais e sociais.

É, portanto, evidente e justificada a necessidade de se tomarem medidas que protejam os inquilinos e as actividades económicas, culturais e sociais, pelo que se impõe alterar profundamente o regime jurídico vigente o que, aliás, está consagrado no Programa do XXI Governo da República.

A manter-se inalterada a Lei do Arrendamento em vigor, terá consequências dramáticas para todo o pequeno Comércio nacional, como o comprovam as inúmeras pequenas e microempresas que cessaram já actividade, incapazes que foram de responder ao aumento exponencial das rendas, a par do de tantos outros custos de contexto com que têm vindo a defrontar-se.

A manter-se inalterada a Lei do Arrendamento em vigor, porá a mesma em causa a sobrevivência de milhares de pequenas empresas, decorrido o período transitório de que beneficiam enquanto microempresas, sujeitas que estarão à denúncia dos contratos de arrendamento por banda dos senhorios com os gravosos impactos sociais e económicos inerentes, e com o aumento de espaços devolutos e de insegurança e degradação dos centros urbanos inclusive nalgumas zonas de excelência das principais cidades do País.

Na verdade o actual Regime do Arrendamento Urbano veio incrementar um certo tipo de reabilitação, virada para o turismo e para a habitação de luxo, mercados de rentabilidades elevadas. A reabilitação tem ficado confinada a certas zonas das cidades associadas a processos de valorização imobiliária especulativos, particularmente evidentes em grandes centros urbanos com crescente potencial de atracção turística, como é o caso de Lisboa e Porto.

Significativos são e continuarão a ser também os impactos negativos em matéria de **ordenamento urbanístico e comercial**, com o encerramento de muitas lojas do pequeno comércio tradicional/de proximidade nos centros urbanos, e as inerentes repercussões na perda de qualidade de vida das populações e na retracção e desertificação do mercado empresarial.

A reabilitação e requalificação urbanas constituem uma área de intervenção de grande importância no reavivar das funções das cidades - são o passo imprescindível para que se possa repovoar os centros urbanos, reavivando o comércio tradicional e promovendo com isso a atracção de novos negócios, mais emprego e mais turismo.



Todavia, se todos concordamos ser a necessidade de reabilitar as cidades, requalificar os centros urbanos e recuperar os edifícios degradados um imperativo, tanto para os municípios como para os particulares, parece-nos, não obstante, inegável que os propalados efeitos da "reentrada" no mercado de antigos espaços não habitacionais por força da Reforma do regime jurídico do Arrendamento Urbano está (ainda) muito longe de ser uma realidade.

Perante a desadequação cada vez mais evidente entre oferta escassa e procura crescente, os valores de arrendamento têm vindo a subir vertiginosamente, atingindo os níveis mais elevados de sempre, o que propicia uma rotatividade das lojas que reputamos indesejável: regra geral, nos últimos anos, por cada duas lojas inauguradas houve outra que encerrou. Mesmo zonas emblemáticas da Cidade, como a Baixa Pombalina, apresentam índices de descaracterização e encerramento de espaços comerciais absolutamente preocupantes: em recente levantamento aí efectuado pela UACS em 13 ruas e 2 praças (Rossio e Pç da Figueira), foram contabilizadas 145 lojas fechadas e mais de 20 prédios devolutos, em degradação adiantada, expectantes.

È neste sentido e com esta perspectiva que a UACS louva as presentes iniciativas legislativas que visam introduzir alterações ao Regime de Arrendamento Urbano em vigor, particularmente em matéria habitacional.

Porém, independentemente da bondade das iniciativas em apreço – as quais, pela quantidade, complexidade e escasso tempo que nos foi concedido, não pudemos analisar na íntegra – não podemos deixar de aproveitar o ensejo para enfatizar a **ingente necessidade de encetar um novo processo legislativo** com vista a estruturar, credibilizar e dinamizar o mercado de arrendamento urbano, tendo como objectivo aumentar a oferta em quantidade, em qualidade e acessível em preço, de modo a garantir a satisfação de habitação ou de instalação de actividades económicas, culturais ou sociais e proporcione, por um lado, estabilidade e segurança contratual aos arrendatários e, por outro, um rendimento ajustado, seguro e prolongado aos senhorios.

Defendemos, assim, alterações legislativas ao nível do arrendamento não habitacional, que atendam às respectivas especificidades próprias, e ao papel fundamental que as empresas têm na fluidez e dinâmica do mercado do arrendamento, e no correcto ordenamento urbanístico e comercial, que continuam pouco visíveis nas nossas Cidades.

O que a UACS espera da actual Legislatura é que concretize e faça acompanhar a necessária revisão do Regime de Arrendamento de 2012 de medidas legislativas que funcionem como verdadeiro estímulo á dinamização do mercado de arrendamento e sirvam de dissuasão a mecanismos especulativos que mais não visam do que potenciar despejos, sem resultados efectivos ao nível da reabilitação urbana. Consideramos, designadamente, ser essencial o estabelecimento de incentivos fiscais e financeiros que tornem apelativo o investimento no arrendamento e reduzam os custos inerentes á propriedade e conservação dos imóveis sem onerar, por outro lado, os arrendatários de forma insustentável e capazes, por outro lado, de assegurar a manutenção do comércio local e tradicional e, em particular, das lojas mais antigas, cuja perda - como a que se tem verificado na cidade de Lisboa – arrasta consigo uma parte significativa da identidade histórica, económica e cultural, dos centros urbanos e seus núcleos históricos e do próprio País.

Nestes termos, com enfoque no **arrendamento para fins não habitacionais**, permitimo-nos apresentar de seguida as seguintes propostas de alteração ao regime jurídico em vigor, na expectativa de que possam as mesmas encontrar acolhimento por parte de Vossas Excelências:

1. Regime **substantivo** do arrendamento consagrado no Código Civil:

A. - Quanto ao regime e às consequências do **incumprimento**, ou da **mora**, da **obrigação de pagamento da renda, encargos ou despesas** que corram por conta do **arrendatário**:

PROPOSTA:

- ✓ - excluir-se a resolução por falta de pagamento de renda em caso de mora de pagamento de renda por facto não imputável ao arrendatário, designadamente obras realizadas na via pública ou no imóvel que afectem o normal funcionamento do estabelecimento de comércio e serviços. (Esta medida implica nova disposição em aditamento ao art. 1048º do Código Civil)

B. - Quanto ao regime de **denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado**. Eliminou-se a exigência de pagamento pelo senhorio que denuncie o contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos de «todas as despesas e danos patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, incluindo o valor das benfeitorias realizadas e dos investimentos efectuados em função do locado, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda», anteriormente consagrada, tanto no art. 1103º / nºs 3 a)- e 4 do Código Civil, como em legislação especial (Decreto Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto)

PROPOSTA:

- ✓ Reposição do anterior regime, sendo criados mecanismos fiscais e/ou financeiros de incentivo á reabilitação urbana que permitam o justo ressarcimento, pela valorização introduzida, de arrendatários comerciais cujos contratos sejam denunciados – *maxime*, quando o imóvel seja mantido e mantida ou ampliada seja a respectiva capacidade locativa.
- ✓ Consagração do direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução, remodelação ou restauro profundos do locado ou imóvel em que este se integre, desde que as intervenções urbanísticas em causa o possibilitem e os arrendatários o pretendam.

2. Alterações ao regime processual - procedimento especial de despejo, por via extrajudicial destinado a efectivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o locado na data legal ou contratualmente devida.

PROPOSTA:

- ✓ Efeito suspensivo do recurso da decisão judicial que decreta o despejo (art. 15º Q do NRAU II)
- ✓ O diferimento da desocupação do locado, previsto no art. 15º-N para os arrendamentos para habitação, deveria ser também aplicável aos arrendatários não habitacionais, relevando também aqui “razões sociais imperiosas”.

3. Transmissibilidade por morte (art. 58º n º 1 do NRAU II).

PROPOSTA:

Em matéria de transmissão mortis causa do arrendamento para fins não habitacionais, deve admitir-se a transmissão por morte da posição de arrendatário para o sucessor do arrendatário comercial que não trabalhe efectivamente com o locatário nem com este explore em comum o estabelecimento, mas pretenda continuar o giro comercial no locado.

Garantir-se-ia assim a justificada continuidade da actividade comercial pelos que sucedam ao arrendatário na titularidade da empresa.

Deve também admitir-se a transmissão por morte para quem “trabalhe efectivamente” com o arrendatário no locado, mas não seja seu sucessor. Assim se garantiria a continuidade do giro empresarial pelos empregados e outros colaboradores do arrendatário, na falta de sucessores.

(Esta proposta implica alteração do art. 58º/1 do NRAU II).

EM CONCLUSÃO:

Completados que estão mais de sete anos de vigência, a experiência até agora recolhida e vivenciada pela estrutura associativa dos sectores do Comércio e Serviços e do Arrendamento, tem demonstrado á sociedade que a Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto (NRAU II) é profundamente desadequada ao desenvolvimento das actividades económicas.

Com efeito, e pesem embora as alterações introduzidas em 2014 e , sobretudo, em 2017, são ainda múltiplos os aspectos da Lei com impacto negativo nas MPME de comércio e serviços, designadamente, o regime de denúncia do contrato pelo senhorio, o prazo dos contratos de arrendamento de duração limitada, o prazo para desocupação do locado em caso de cessação do contrato, o regime de actualização de rendas “antigas”, entre tantos outros aspectos.

A reforma relativa à revisão do regime de arrendamento urbano carece, destarte, de alterações a introduzir ao nível do arrendamento comercial que, por ter características particulares dos restantes tipos de arrendamento, reclama um **tratamento legislativo específico, autonomizado do arrendamento para fins habitacionais.**

Tal revisão do regime jurídico de arrendamento urbano deverá atender:

- ao investimento inicial necessário à instalação de muitas actividades de comércio e serviços por força da própria evolução legislativa em matéria de licenciamento de diversos ramos de actividade;

- que o retorno económico-financeiro do investimento, principalmente num quadro de baixo crescimento é feito a médio/longo prazo, variando em função da natureza das actividades;

- que muitas actividades, em cumprimento de obrigações legais, nomeadamente de higiene, saúde e segurança no trabalho, realizam investimentos que não são passíveis de deslocalização;
- que rendas incomportáveis ou despejos, levam ao encerramento de muitas empresas com consequências inevitáveis ao nível do desemprego.

Nos termos em que foi aprovada, **e se não for alterada**, a Lei em vigor condenará muitas mais MPME do comércio e serviços ao desinvestimento e, mesmo, ao encerramento, tendo como consequência o agravamento da recessão da nossa economia, a perda de postos de trabalho (sendo que as indemnizações a liquidar aos trabalhadores serão muito superiores aos valores eventualmente pagos pelos proprietários) e malogro dos objectivos pré-definidos de criação de um verdadeiro mercado de arrendamento, de impulso à reabilitação urbana e de promoção de uma dinâmica económica capaz de gerar crescimento e emprego.

Confiamos, assim, sejam introduzidas as alterações legislativas necessárias, manifestando esta Instituição total disponibilidade para participar e contribuir para a elaboração de uma nova legislação em matéria de arrendamento urbano não habitacional, de reabilitação urbana e de obras no edificado arrendado que verdadeiramente compatibilize os legítimos interesses de senhorios e arrendatários com a necessária dinâmica da actividade económica nacional.

Aceitem, Senhores Deputados, os nossos melhores cumprimentos.

Lisboa, 12 – 06 – 2018

A Presidente da Direcção da UACS,

Maria de Lourdes Fonseca