



Texto da Petição

PETIÇÃO À ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, CCP

João Vieira Lopes

Presidente da Direcção

cc 00016576 validade 02-03-2017

Av. Vasco da Gama nº 29

1449-032 Lisboa

ccp@ccp.pt

e

Vasco Linhares de Lima Álvares de Melo

Vice-Presidente da Direcção

BI 8173831 - validade 11/02/2017

Av. Vasco da Gama nº 29

1449-032 Lisboa

ccp@ccp.pt

Objecto sucinto da petição

Revisão do regime jurídico do arrendamento urbano não habitacional através da alteração de um conjunto de artigos do Código Civil e do NRAU e aditamento de novos artigos.

1. A Lei 31/2012 de 14 de Agosto que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduziu profundas modificações no arrendamento não habitacional. Os primeiros meses de vigência desta Lei revelam já que a mesma é profundamente desadequada ao desenvolvimento das actividades económicas.

Mais, os últimos meses permitiram ainda perceber que alguns dos objectivos previstos na Lei 31/2012, designadamente o de *Promover um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa requalificar e revitalizar as cidades*, não se irá concretizar e, pelo contrário, algumas zonas de excelência das principais cidades do País arriscam-se a uma ainda maior degradação.

Com efeito, são múltiplos os aspectos desta Lei com um impacto negativo nas empresas de comércio e serviços, designadamente o regime de denúncia do contrato pelo senhorio, o prazo dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, o prazo para desocupação do locado em caso de cessação do contrato, o regime de actualização de rendas “antigas”, entre outros aspectos.

PETIÇÃO PARA ALTERAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Os elementos até agora recolhidos pela estrutura associativa do sector do comércio e serviços, permitem concluir que este regime está a suscitar profundas preocupações aos empresários, essencialmente em torno das seguintes questões:

- i) Exponencial aumento das rendas;
- ii) Possibilidade de despejo caso os arrendatários ponham em causa a renda que é proposta pelo senhorio;
- iii) O conceito de microentidade deixa de fora demasiadas empresas e aquelas que se enquadram nesta categoria manifestam grande incerteza quanto ao que ocorrerá passados os 5 anos do regime transitório, o que preocupa os empresários e favorece o desinvestimento;
- iv) Insegurança com o novo prazo de arrendamento.

Em matéria de actualização de rendas, a média dos aumentos propostos rondará os 150%-200%. Mas casos há de valor percentual muito superior, atingindo os 900% de aumento. Trata-se de aumentos perfeitamente inoportunos no momento económico e social que vivemos.

Os peticionantes entendem que na definição de um regime de arrendamento não habitacional é necessário compatibilizar os interesses, legítimos, dos senhorios com a dinâmica da actividade económica.

Ou seja, é fundamental um regime jurídico que não ignore:

o investimento inicial necessário à instalação de muitas actividades de comércio e serviços;

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 ou segurança, realizam investimentos que não são passíveis de deslocalização;

que rendas inoportunos ou despejos levam ao encerramento de muitas empresas com consequências inevitáveis ao nível do desemprego.

2. Nestes termos os peticionantes requerem à Assembleia da República que altere um conjunto de disposições relativas ao regime jurídico do arrendamento não habitacional, de acordo com as seguintes propostas:

i. Prazo dos contratos a termo certo:

- a) prazo supletivo 10 anos (**artigo 1110º/2 C. Civil**);
- b) prazo mínimo 5 anos (**novo, em aditamento ao artigo 1110º C. Civil**).

ii. Renovação dos contratos a termo certo:

a) renovação pelo prazo mínimo de 3 anos **(nova disposição a aditar ao artigo 1110º do C. Civil e art. 26º/3 NRAU)**

iii. Denúncia do contrato pelo senhorio (em geral):

a) denúncia para habitação do senhorio ou para realização de obras de conservação ou restauro profundo com antecedência mínima de um ano **(art. 1110º C. Civil, na medida em que remete para o artigo 1103º/1).**

b) denúncia sem invocação causa com antecedência mínima 5 anos **(artigo 1110º C. Civil, na medida em que remete para o art. 1101º-c)).**

b) em caso de denúncia, deve o arrendatário receber compensação pelo investimento realizado no locado em valor correspondente a 30% da facturação média anual dos últimos dois anos de exercício **(disposição nova, específica para os arrendamentos para fins não habitacionais, que retoma parcialmente o anterior regime e que deverá ser aditada na Subsecção do C. Civil - arts. 1108º e seguintes - relativa ao arrendamento para fins não habitacionais).**

iv. Denúncia para obras de remodelação ou restauro profundos (em especial):

1. Nos arrendamentos para fins não habitacionais, a denúncia do contrato pelo senhorio para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos obriga este:

a) ao pagamento de indemnização ao arrendatário por danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados por este no seu giro empresarial em consequência da denúncia.

b) a garantir a sua expensas o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha **(disposição nova específica para os arrendamentos para fins não habitacionais).**

2. Para efeito do disposto no número anterior, considera-se obra de remodelação ou restauro profundos aquela que impeça a continuação do giro empresarial habitual no locado por período superior a um mês **(novo em alteração ao artigo 1103º/11 C. Civil e em legislação especial)**

v. Actualização de rendas antigas:

a) substituir noção “microentidade” por “microempresa”, idêntico ao Código do Trabalho **(artigo 51º/5 NRAU);**

b) actualização faseada em, pelos menos, 10 anos **(novo, em alteração aos arts. 33º e, em especial, 54º/1 NRAU).**

c) caso venha a merecer acolhimento a proposta de actualização faseada em, pelo menos, 10 anos, este prazo deve igualmente ser aplicado, imperativamente, aos contratos que já foram renegociados ao abrigo do NRAU actual **(novo).**

vi. Actividades cuja instalação e funcionamento se encontra legalmente regulamentada /limitada:

a) introdução conceito “entidade interesse público e prever regime excepção análogo ao das “microentidades” **(novo)**;

b) indemnização em caso de denúncia de valor superior a 5 anos de renda, que tenha em conta a dificuldade/impossibilidade de deslocalização do estabelecimento e que remunere todos os investimentos no locado **(novo, também em alteração ao artigo 1103º/6-a) C. Civil, que também alargue a aplicação da nova norma à denúncia com outro fundamento e à denúncia ad nutum)**.

vii. Transmissão por morte do arrendamento:

a) admitir a transmissão para o sucessor do arrendatário comercial que “não trabalhe efectivamente” com o locatário, mas pretenda continuar o giro comercial no locado;

b) admitir a transmissão para quem “trabalhe efectivamente” com arrendatário no locado, mas não seja seu sucessor. **(artigo 58º/1 NRAU)**

viii. Fundamentos de denúncia do contrato de arrendamento.

Manutenção da possibilidade de exercício de uma actividade secundária não autorizada pelo objecto do contrato, desde que a mesma não implique maior desgaste ou desvalorização para o imóvel **(artigos 1038º-c), 1083/2-c) e 1112º/5 C. Civil)**.

ix. Conceito “Loja Histórica”

Considera-se “loja histórica” o estabelecimento de comércio e serviços que funciona continuamente há mais de 25 anos no mesmo locado, laborando no mesmo ramo de actividade e podendo preservar os traços arquitectónicos fundacionais fundamentais. **(novo)**

x. Resolução contrato por falta de pagamento de renda

Não há lugar a resolução do contrato por falta de pagamento de renda em caso de mora no pagamento por facto não imputável ao arrendatário, designadamente obras realizadas na via pública que afectem o normal funcionamento do estabelecimento de comércio e serviços **(novo, em aditamento ao artigo 1048º C. Civil)**.

xi. Desocupação do espaço arrendado em caso de estabelecimentos sujeitos a autorização

A desocupação de espaço arrendado em consequência de extinção do arrendamento no caso de estabelecimento de comércio e serviços cujo funcionamento seja sujeito a autorização ou parecer de autoridades públicas ou equiparadas será diferida pelo prazo de:

a) um ano, no caso de actividade cujo funcionamento esteja sujeita a alvará ou licenciamento administrativo;

b) seis meses, no caso de actividades sujeitas a outra modalidade de autorização de funcionamento **(novo, em alteração e aditamento aos artigos 15º e 15º-J NRAU)**.

