



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

Parecer

Projeto de Lei n.º 171/XIV/1.ª – (PCP)

Autor: Deputada
Cristina Jesus (PS)

Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais



Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

ÍNDICE

PARTE I - CONSIDERANDOS

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

PARTE III - CONCLUSÕES

PARTE IV - ANEXOS

PARTE I - CONSIDERANDOS

1. Nota introdutória

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 171/XIV/1.ª, que visa a criação de um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, face ao arrendamento habitacional.

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português tem competência para apresentar esta iniciativa, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição, e, ainda, do artigo 118.º do Regimento da Assembleia da República (doravante RAR).

A forma de projeto de lei está de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RAR, respeita os limites impostos pelo artigo 120.º do RAR e cumpre os requisitos formais previstos no artigo 124.º do RAR.

A presente iniciativa deu entrada a 18 de dezembro de 2019, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Inovação e Obras Públicas no dia 19 de novembro.

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação é competente para a elaboração do respetivo parecer.

2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa

A presente iniciativa visa a criação de um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, face ao arrendamento habitacional.

Da leitura da exposição de motivos podemos concluir que os proponentes fundamentam a sua iniciativa na necessidade de regular o regime dos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de comércio, exercício de profissões liberais, e para outras atividades de natureza cultural, recreativa, de solidariedade social e associativa.

Os proponentes entendem que o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado em 2012, fixou limites de duração dos contratos de arrendamento que são incompatíveis com o bom desempenho de atividades de natureza económica e

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

cultural, admitiu a possibilidade da sua denúncia injustificada pelos locadores e tornou possível a atualização das rendas sem quaisquer limitações dos seus valores.

Segundo os proponentes, os despejos que a lei atual permite têm contribuído, nos casos de arrendamento não habitacionais, para a descaracterização total das cidades ao despejar e fazer encerrar muitas empresas, na sua esmagadora maioria PME's, muitas das quais estavam enraizadas no tecido empresarial que faziam parte. O mesmo se passa com inúmeras situações de clubes, coletividades e associações culturais, muitas delas centenárias, que se confrontam com processos conducentes ao encerramento das suas sedes e instalações.

Confrontados com esta realidade, os proponentes afirmam ser urgente e indispensável aprovar uma nova regulamentação do arrendamento não habitacional, que deve ser autonomizado da legislação sobre o arrendamento habitacional, porque enquanto a legislação do arrendamento habitacional se destina a regular um direito constitucional, a regulamentação do arrendamento não habitacional se destina unicamente à regulamentação do bom funcionamento da sociedade nos seus aspetos económico, cultural e associativo.

Os proponentes justificam ainda a importância desta regulamentação diferenciadora, ao aludirem à necessidade de estabilidade dos arrendatários não habitacionais, afirmando que a existência de prazos curtos nos arrendamentos afasta ou adia a realização de investimentos, pela incerteza no futuro.

Sobre o teor da iniciativa:

No artigo 2.º do projeto de lei encontram-se elencados o universo da aplicação e no artigo 3.º a forma que os contratos de arrendamento deverão obedecer.

O artigo 4.º relaciona-se com a duração dos contratos de arrendamento que poderão ser celebrados a prazo certo ou com duração indeterminada. É estabelecido que, no silêncio das partes, tenham os mesmos a duração mínima de cinco anos, sendo esse também o período mínimo da sua renovação automática, prevendo-se o afastamento desta última por vontade das partes.

O artigo 5.º refere-se à renovação automática dos contratos de arrendamento e o artigo 6.º lista a oposição à renovação dos referidos contratos de arrendamento.

O artigo 7.º prevê a denúncia de uma das partes do contrato de arrendamento, sendo que a denúncia unilateral, pelo locador, não pode consubstanciar a redução do

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

período mínimo de duração de cinco anos da sua vigência, podendo ser justificado com a realização de demolições e inexistindo justificação, exige-se o aviso prévio de três anos.

O artigo 8.º enumera a indemnização ao arrendatário.

O artigo 9.º especifica as obras que se podem realizar nos prédios objeto dos arrendamentos - obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação.

No artigo 10.º refere-se à transmissão da posição de arrendatário e o 11.º à cessão de exploração de estabelecimento.

O artigo 12.º especifica os direitos de preferência do arrendatário e o 13.º à sucessão por sua morte, a favor dos sucessores que continuem a exercer, no locado, atividade idêntica à exercida pelo arrendatário falecido, bem como a favor de trabalhadores que nele exerçam a atividade similar há pelo menos três anos.

No artigo 14.º lista-se a resolução do contrato quer pela parte do locador quer pela parte do arrendatário.

O artigo 15.º alude aos contratos celebrados à data da entrada em vigor da lei que é proposta e o 16.º refere-se à norma revogatória.

Por fim, o artigo 17.º prevê a entrada em vigor no dia seguinte ao da publicação.

3. Enquadramento jurídico nacional

A nota técnica da iniciativa contém uma exposição bastante exaustiva do enquadramento legal nacional desta matéria, motivo pelo qual se remete a análise deste item para o referido documento.

4. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar, verificou-se que, sobre esta matéria, não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições.

No entanto na anterior legislatura (XIII) foi apresentado, pelo mesmo proponente, o Projeto de Lei n.º 1203/XIII/4.ª (PCP) – cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais – de idêntico teor. A referida iniciativa caducou em 24-10-2019.

5. Apreciação dos requisitos formais

A iniciativa ora em apreciação preenche os requisitos formais.

Não obstante, importa salientar duas sugestões que constam da nota técnica da iniciativa:

1. O título da iniciativa pode ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação da especialidade ou em redação final, para “Aprova o regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, alterando o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”, uma vez que segundo as regras de legística formal, «o título de um ato de alteração deve referir o título do ato alterado bem como o número de ordem de alteração”.
2. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, deve «proceder-se à republicação integral dos diplomas que revistam forma de lei, em anexo, sempre que existam mais de três alterações ao ato legislativo em vigor», pelo que se coloca à consideração da Comissão a pertinência de, em caso de aprovação, elaborar um projeto de republicação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (sem o respetivo anexo, no qual se republicou o capítulo IV do título II do livro II do Código Civil), em eventual fase de especialidade.

6. Análise de direito comparado

A nota técnica da iniciativa inclui uma análise à legislação comparada com os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha e França.

7. Consultas e contributos

O Presidente da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação promoveu a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Até ao momento, recebemos o parecer da ANMP.

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

O Relator do presente parecer reserva a sua opinião para o debate em plenário da iniciativa, a qual é, de resto, de elaboração facultativa conforme o disposto no n.º 3 do artigo 137.º do RAR.

PARTE III - CONCLUSÕES

A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação aprova o seguinte parecer:

O Projeto de Lei n.º 171/XIV/1.ª, que pretende criar um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser apreciado e votado em Plenário da Assembleia da República, reservando os Grupos Parlamentares as suas posições para o debate.

PARTE IV - ANEXOS

Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços.

Palácio de S. Bento, 21 de fevereiro de 2020.

A Deputada Autora do Parecer


(Cristina Jesus)

O Presidente da Comissão


(António Topa)

