

ASSUNTO: PROJETO DE LEI 419/XV/1.^a (PCP) - PRETENDE ESTABELECEER O MONTANTE MÁXIMO DE ATUALIZAÇÃO DE RENDAS DE ESPAÇOS EM CENTROS COMERCIAIS

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A Assembleia da República, através da Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação solicitou a audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) relativamente ao Projeto de Lei n.º 419/XV/1.º PCP (PDL) que pretende estabelecer o montante máximo de atualização de rendas em espaços comerciais.

O PDL, no seu introito, assume como motivação a necessidade de um regime excecional -- para o ano de 2023 e para os locatários classificados como micro ou pequena empresa -- que introduza limites à atualização das “rendas de espaços em centros comerciais”, atenta, desde logo, a ausência de regulamentação do “Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais “ cuja aprovação foi imposta pelo artigo 64.º da Lei n.º 6/2006, de 4 de agosto (Novo Regime do Arrendamento Urbano), no prazo de 180 dias contados da entrada em vigor deste último regime.

Mais refere o PDL que o atual contexto inflacionista “A par do aumento brutal dos custos com energia e outros bens, a perda brutal de poder de compra dos trabalhadores e das suas famílias”, impõe medidas de proteção dirigidas, em particular, às micro e médias empresas, especialmente atingidas por este contexto de recessão e muitas ainda não recuperadas dos efeitos da pandemia.

Com aqueles desideratos, o PDL propõe a fixação, em 2%, do “montante máximo de atualização da componente fixa das rendas ou custos de locação de espaços em centros comerciais regime que, conforme já referido, terá a sua vigência limitada ao ano de 2023.

2. APRECIÇÃO E POSIÇÃO DA ANMP.

Embora a presente matéria não contenda, diretamente, com responsabilidades dos Municípios, a ANMP terá, antes de mais, de acompanhar a necessidade e conveniência da aprovação da aludida regulamentação, imposta pelo artigo 64.º do NRAU, estabilizando, por essa via, as regras relativas ao “Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais”.

Mais se alerta para a necessidade de estabilização dos coeficientes de atualização, não podendo deixar de ter presente o travão de 2% que já se aplica a todas as restantes situações de arrendamento (habitacional e não habitacional), previsto para o ano de 2023 pela Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro.

Relembra-se, a este propósito, a instabilidade e contenda gerada no período da pandemia aquando das regras excecionais criadas relativas à componente fixa destas “remunerações”, decorrência das divergências quanto à qualificação jurídica destas relações como arrendatícias.

A ANMP entende, assim, por desejável que nesta, como em qualquer outra atividade económica ou modelo de organização de atividades económicas, haja um quadro regulador estável -- construindo soluções equilibradas e justas para todas as partes intervenientes --, que permita, desde logo, aos negócios de menor dimensão, uma maior resiliência em contextos de menor procura e subida de encargos.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

03 de janeiro 2023