



Helena Roseta <helenaroseta@gmail.com>

FW: Audição parlamentar Arrendamento não habitacional

Comissão 11ª - CAOTDPLH XIII <11CAOTDPLH@ar.parlamento.pt>

29 de junho de 2018 às 13:55

Para: Álvaro Castello-Branco <Alvaro.Castello-Branco@cds.parlamento.pt>, André Silva <Andre.Silva@pan.parlamento.pt>, Eurídice Pereira <empereira@ps.parlamento.pt>, Helena Roseta <Helena.Roseta@ps.parlamento.pt>, "Helena Roseta (helenaroseta@gmail.com)" <helenaroseta@gmail.com>, Heloísa Apolónia <Heloisa.Apolonia@pev.parlamento.pt>, Luís Vilhena <Luis.Vilhena@ps.parlamento.pt>, Maria Manuel Rola <Maria.Rola@be.parlamento.pt>, Patrícia Fonseca <Patricia.Fonseca@cds.parlamento.pt>, Paula Santos <pas@pcp.parlamento.pt>, Pedro Soares <Pedro.Soares@be.parlamento.pt>, Sandra Pereira <Sandra.Pereira@psd.parlamento.pt>, Maria Germana Rocha <mgrocha@psd.parlamento.pt>, António Costa Silva <afsilva@psd.parlamento.pt>

Senhores Deputados,

Para conhecimento

De: Filomena Diegues [mailto:Filomena.Diegues@ahresp.com]**Enviada:** sexta-feira, 29 de junho de 2018 13:19**Para:** Comissão 11ª - CAOTDPLH XIII <11CAOTDPLH@ar.parlamento.pt>**Cc:** Ana Jacinto <Ana.Jacinto@ahresp.com>**Assunto:** FW: Audição parlamentar Arrendamento não habitacional

Exma. Sra. Coordenadora do Grupo de Trabalho Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidades da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação

Arqª Helena Roseta

Na sequência da audição conjunta havida no passado dia 12 de junho, que muito agradecemos, vimos por este meio enviar os nossos contributos, que esperamos ajudem na reflexão e tomada de decisões sobre a relevante matéria do arrendamento urbano, e seu impacto nas atividades empresariais, com destaque para os estabelecimentos abertos ao público.

Como é por todos sobejamente conhecido e reconhecido, a alteração do NRAU, operada pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, e demais legislação conexas, veio "liberalizar" rendas e despejos, criando enormes constrangimentos às atividades económicas em locais arrendados (esmagadora maioria), ou seja, na vertente não

habitacional/estabelecimentos abertos ao público.

Apesar de se reconhecer que a Lei é transversal a todas as atividades económicas e que também o são os seus efeitos negativos, é incontestável que as especificidades do Alojamento Turístico e da Restauração e Bebidas são tais, que não são comparáveis a quaisquer outras atividades, o que advém da sua natureza intrínseca e dos seus próprios regimes jurídicos.

Nessa revisão, claramente o legislador desprezou, por completo, o facto de que, no arrendamento não habitacional (estabelecimentos abertos ao público), coexiste o direito de propriedade de raiz do local (do senhorio) e o direito de propriedade do próprio negócio (do arrendatário do imóvel), colocando muitas das nossas empresas numa situação iminente de ameaça constante do despejo fácil, condenando muitas delas ao desinvestimento e mesmo ao encerramento, tendo como consequência a recessão da nossa economia, a perda de postos de trabalho e o fracasso, já provado, em termos de reabilitação urbana.

Consciente desta problemática, foi operada, pela atual legislatura, uma alteração à lei com o objetivo de “travar” a sua aplicação e evitar os gravosos efeitos que seriam produzidos com o fim do período transitório nela previsto (final de 2017), aumentando-o de cinco para dez anos, limitando a renda a um máximo anual correspondente a 1/15 do valor de avaliação do locado.

Porém, após o fim do período transitório, o senhorio pode promover novamente a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, sendo que, no silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, por um período de cinco anos.

Aproveitamos para anexar um documento que elaborámos em 2013, no âmbito dos Trabalhos da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, de que fizemos parte, ainda pleno de atualidade, e que espelha bem a situação gravosa que se perspetiva. Retirámos propositadamente a identificação dos estabelecimentos, mas estaremos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que V. Exa. julgue pertinentes.

Assim, além do facto de se ter apenas protelado o problema para um tempo posterior (o que ao nível das atividades económicas implica incerteza e a quase “paralisação” de qualquer tipo de investimento, ou mesmo renovações de vínculos laborais), os efeitos do NRAU vão muito para além destas situações, como é o caso dos arrendamentos que não podem beneficiar do regime transitório, bem como aqueles que, por uma razão ou outra, já transitaram para o NRAU, o que exige uma reforma profunda, que deve distinguir claramente o arrendamento habitacional do arrendamento não habitacional, na vertente estabelecimento aberto ao público, com regras próprias e adaptadas à sua realidade. Foi nesse sentido que trabalhámos com a CCP na proposta “**Lei do Arrendamento para Indústria, Comércio e Outros Serviços**”, já apresentada à Comissão a que V. Exa. tão condignamente preside.

Não obstante, estamos conscientes que a alteração de regime que propomos levará um tempo que não é compatível com a situação de urgência e emergência que vivemos. Assim, dada a gravidade da situação, que compromete a prossecução das atividades económicas e dos postos de trabalho que asseguram, torna-se **absolutamente essencial que seja proposta e decidida, uma suspensão/moratória**, relativamente aos prazos dele constantes, nomeadamente transição para o NRAU, bem como despejos, dando tempo para que a situação seja devidamente corrigida, via consagração de novo regime.

A comprovar tudo o que aqui afirmamos, veja-se o caso que recentemente foi tornado público (v. notícia em anexo).

Lamentavelmente, pela via das disposições do NRAU, este estabelecimento recebeu comunicação do senhorio para rescindir contrato já em outubro próximo, que levará ao encerramento do estabelecimento, considerando também que o mecanismo das Lojas com História apenas protelaria o problema, não constituindo solução. Assim, irá cessar atividade e terá de indemnizar cerca de meia centena de trabalhadores, que irão para o desemprego.

Esta é a realidade atual com que se deparam os estabelecimentos, alguns emblemáticos e muitos outros anónimos.

Certos que V. Exa. e restante composição da Comissão tomará a devida nota destas nossas preocupações, despedimo-nos com os melhores cumprimentos, colocando-nos à disposição para, em conjunto, se encontrar a melhor solução para esta problemática.

Filomena Diegues | AHRESP | Lisboa

GAI - Gabinete de Apoio à Instituição

CLAIM - Centro Local de Apoio à Integração de Migrantes



AHRESP, desde 1896 a promover o Turismo



Av. Duque D'Ávila, nº 75 - 1049-011 Lisboa – Portugal

T: 21 352 70 60 | F: 21 354 94 28

Email: ahresp@ahresp.com

Sites: ahresp.com - quality.ahresp.com - bue.pt - tasteportugal.com

Redes Sociais: facebook.com/ahresp - facebook.com/programaquality - facebook.com/tasteportugal.ahresp



AVISO LEGAL

Esta mensagem contém informação abrangida por sigilo ou confidencialidade e é propriedade da AHRESP@.

A informação presente nesta mensagem, bem como em qualquer dos seus anexos é confidencial e destinada exclusivamente ao(s) destinatário(s). Qualquer utilização desta informação que não esteja de acordo com o seu objectivo, qualquer disseminação ou divulgação, total ou parcial, é proibida excepto se formalmente aprovada. A Internet não garante a integridade desta mensagem, a qual poderá ter sido interceptada, corrompida, perdida, atrasada ou acrescida de vírus. Assim, a AHRESP não se responsabiliza pela mensagem se modificada.

DISCLAIMER

The information in this e-mail and in any attachments is confidential and intended exclusively for the named addressee(s). Any use of this information not in accordance with its purpose, ant dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited except if formally approved. The internet cannot guarantee the integrity of this message, as it could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or incomplete or have viruses added to it. AHRESP will not therefore be liable for the message if modified.

2 anexos



AHRESP-Comissão NRAU dez 2013 s-ID.pdf

363K



Noticias Pastelaria Suíça - junho 2018.pdf

1786K