

PROJETO DE LEI N.º 171/XIV/1.ª (PCP)
CRIAÇÃO DE UM REGIME AUTÓNOMO DE ARRENDAMENTO PARA AS ATIVIDADES ECONÓMICAS,
ASSOCIATIVAS E CULTURAIS

- PARECER DA ANMP -

I. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A Comissão de Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação (CEOPH), no âmbito da Assembleia da República, remeteu à ANMP, para audição, a Projeto de Lei n.º 171/XIV (1.ª) do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, que pretende criar um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais.

II. CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A presente iniciativa legislativa, da autoria do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, pretende a criação de um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, agregando num diploma único e específico toda a regulação deste tipo de "arrendamentos", propondo um conjunto de alterações às atuais regras que pretendem o reforço das garantias dos arrendatários não habitacionais, abrangidos pelo regime aqui em causa.

De acordo com a respetiva nota justificativa a necessidade de introduzir modificações ao atual regime decorre da "...importância das micro, pequenas e médias empresas para a economia nacional, para o emprego, para a vida das populações(...)", referenciando o mesmo introito que "A aprovação em 2012(...) do chamado Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) fixou limites de duração dos contratos de arrendamento que são incompatíveis com o bom desempenho de atividades de natureza económica e cultural, admitiu a possibilidade da sua denúncia injustificada pelos locadores e tornou possível a atualização das rendas sem quaisquer limitações dos seus valores."

Mais refere aquela nota que, no caso dos arrendamentos não habitacionais, a quantidade de despejos que desde se verificaram desde a reforma de 2012 é preocupante tendo "...contribuído para a descaracterização total das cidades ao despejar e fazer encerrar muitas empresas, sobretudo microempresas e pequenas empresas, várias das quais eram organizações antigas que estavam fortemente enraizadas no tecido social(...)", para além de idêntica situação se terem encontrado "...clubes, coletividades, associações culturais -- em alguns casos centenárias, indissociáveis da história e da identidade das suas comunidades (...), que se confrontaram ou confrontam com processos conducentes ao encerramento das suas sedes ou instalações."

Nesses termos, para além da referida autonomização do regime jurídico em causa, em diploma próprio, destaca-se da iniciativa legislativa em causa, as seguintes alterações:

1. **Duração dos arrendamentos.** Com o objetivo de conferir estabilidade aos arrendamentos não habitacionais, é proposto um prazo supletivo de 5 anos para a duração destes contratos;

2. **Renovação automática.** Em matéria de renovação automática o prazo mínimo passa a ser de cinco anos, mas a renovação pode ser afastadas por vontade das partes, manifestada com pré-aviso com regras mais simples.
3. **Denúncias unilaterais.** Mantém-se inalterado o regime de denúncia para realização de obras de demolição, considerando-se injustificada a denúncia pelo senhorio para habitação (pela sua improbabilidade neste tipo de locado). Continua a admitir-se a denúncia injustificada e livro pelo senhorio, mas introduz-se um pré-aviso de 3 anos, não podendo o contrato ser de duração inferior a 5 anos.
4. **Indemnizações.** Propõe-se um regime de indemnização por denúncia unilateral ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio, concedendo-se ao arrendatário uma indemnização de clientela sempre que o senhorio o faça para instalar no locado um novo estabelecimento empresarial, seu ou de terceiro. Os fatores considerados para a definição do valor da indemnização a pagar ao arrendatário têm em conta danos causados diretamente pela cessação do contrato, quando seja uma denúncia por mera vontade do senhorio, designadamente, custos laborais, devolução de financiamentos recebidos e não utilizados e custos não amortizados de obras feitas no locado, que determinaram a sua valorização.
5. **Obras.** Propõe-se a manutenção, no essencial, do regime das obras vigentes, com algumas alterações, responsabilizando-se o locador e arrendatário pelas obras que a cada um deles sejam devidas e introduzindo um mecanismo de atualização de rendas, após a realização de obras de beneficiação do locado não exigíveis ao senhorio, que se considera um incentivo à modernização do edificado, embora o arrendatário não seja obrigado a suportar tais obras, se elas não forem inadiáveis.
6. **Regimes do trespasse e sucessão por morte.** Os regimes do trespasse, cessão da posição contratual e mera cessação da exploração do estabelecimento são clarificados e, no âmbito da sucessão por morte, a mesma é deferida a todos os que no locado continuem a exercer a atividade empresarial do falecido, alargando-se esta possibilidade a trabalhadores há 3 ou mais anos ao serviço da empresa, que pretendam dar continuidade.

III. APRECIÇÃO E CONTRIBUTOS DA ANMP.

É do conhecimento público que as consequências ao nível do arrendamento não habitacional operadas pela reforma de 2012 foram dramáticas, pelo seu reflexo ao nível das economias locais, tendo implicada o fecho de estabelecimentos comerciais emblemáticos radicados há décadas nos centros das cidades, diluindo-se com esta perda uma parte significativa da identidade da cidade e da identidade das suas populações.

A ANMP está, assim, atenta e preocupada com o arrendamento não habitacional, compreendendo a motivação de todas as medidas propostas nesta matéria que, na opinião da ANMP e no que às atribuições dos Municípios respeita deverão ter por desiderato primeiro o objetivo integrado e estratégico, de regeneração das cidades e de manutenção da sua identidade.

A ANMP entende que é fundamental uma monitorização próxima e assertiva das dinâmicas do mercado do arrendamento não habitacional, que permita uma sinalização fundada e coerente dos principais aspetos críticos do regime.

Não obstante, a ANMP, em face das propostas expendidas, não poderá deixar de sinalizar duas intervenções legislativas que, na presente matéria, constituíram um avanço na minoração das consequências da reforma de 2012, desde logo, a Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho, que criou o "regime de proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local" e, mais recentemente, em 2019, um pacote legislativo que pretendeu conferir maior estabilidade ao arrendamento habitacional e não habitacional.

Com efeito, em Fevereiro de 2019, foram publicados dois importantes diplomas com o objetivo assumido de correção das distorções operadas pela reforma de 2012, a saber, a Lei n.º 12/2019 e a Lei n.º 13/2019.

Destaca-se a Lei n.º 13/2019 que, alterando significativamente vários diplomas que regulam a matéria do arrendamento, trouxe no seio das suas profundas alterações um conjunto de assinaláveis mudanças não são despididas face à presente proposta, desde logo, pela proximidade de algumas das suas soluções às propostas em análise, de que se destaca:

- 1) Os contratos com prazo inferior a 5 anos (com exceção dos contratos para fins temporários) passaram a renovar-se supletiva e automaticamente por um período mínimo de 5 anos;
- 2) A denúncia do contrato pelo senhorio ficou limitada à i) realização de demolição ou obra de remodelação ou restauro profundo que obrigue à desocupação do locado ou ii) à comunicação com antecedência não inferior a 5 anos. Quando tal aconteça, passou a ser imposto que o senhorio que indemnize quer o arrendatário, quer os trabalhadores do estabelecimento que operar no locado, pelos prejuízos causados pela cessação do arrendamento. Tal só assim não será quando o estabelecimento tiver sido objeto de trespasse nos três anos anteriores à data pretendida para a cessação.
- 3) Independentemente do prazo estipulado para o contrato, o senhorio deixa de poder opor-se à renovação do contrato nos primeiros cinco anos após o seu início.

IV. POSIÇÃO DA ANMP.

Face ao exposto, entende a ANMP que -- não obstante a matéria do arrendamento não habitacional seja de inquestionável importância do ponto de vista da dinâmica das cidades, respetiva regeneração e fixação de populações -- a introdução de modificações a este regime deverá ser ponderada quando for possível proceder a uma avaliação dos efeitos das recentes alterações legislativas, sendo fundamental, nesses termos, permitir algum amadurecimento das recentes soluções, por forma a avaliar, com rigor, os respetivos efeitos e refletir sobre os melhoramentos que o regime venha, eventualmente, a demandar.

Associação Nacional dos Municípios Portugueses
Coimbra, 14 de Janeiro de 2020

