



Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

Parecer

Projeto de Lei n.º 419/XV/1.ª – (PCP)

Autor: Deputado

Hugo Carvalho (PS)

Estabelece o montante máximo de atualização de rendas de espaços em centros comerciais



Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento 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 (PCP) tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 419/XV/1.ª, que visa, estabelecer o montante máximo de atualização de rendas de espaços em centros comerciais.

O Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português tem competência para apresentar esta iniciativa, tendo a mesma sido apresentada de acordo com os requisitos formais e de admissibilidade previstos na Constituição e no Regimento da Assembleia da República (doravante RAR).

A presente iniciativa deu entrada a 15 de dezembro de 2022, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação no dia 21 de dezembro.

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

2. Objeto e motivação da iniciativa legislativa

A presente iniciativa tem como objetivo, estabelecer, até 31 de dezembro de 2023, o montante máximo de atualização de rendas de espaços em centros comerciais, fixando-o em 2% do valor total da componente fixa ou dos custos de locação previstos nos contratos de arrendamento já celebrados.

Os proponentes justificam a apresentação da presente iniciativa com os seguintes argumentos:

- A imposição de condições leoninas aos pequenos lojistas em matéria de arrendamento por parte dos grandes fundos de investimento imobiliário;
- A imposição de confinamentos e medidas restritivas das atividades económicas durante a pandemia de Covid-19;
- O aumento dos custos com a energia e a perda de poder de compra dos trabalhadores e das suas famílias, o que concorre para a diminuição da atividade das pequenas empresas;

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

- A ausência de regulamentação do arrendamento em espaços comerciais, não obstante a Lei n.º 6/2006, de 14 de agosto, prever, no seu artigo 64.º, que o Governo deveria aprovar em 180 dias um *Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais*.

Assim, por os proponentes considerarem necessárias «políticas de fundo que ponham fim ao domínio dos grupos económicos sobre todas as vertentes da economia nacional», foi apresentada a iniciativa ora em análise, estabelecendo-se, consequentemente, o «montante máximo de atualização da componente fixa das rendas ou dos custos de locação de espaços em centros comerciais», conforme referido no seu artigo 1.º da iniciativa.

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

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), não se verificou a existência de qualquer iniciativa ou petição pendente versando sobre matéria idêntica ou conexas à da presente iniciativa.

5. Apreciação dos requisitos formais

A nota técnica da iniciativa, releva a seguinte questão:

“A iniciativa em questão suscita, porém, algumas dúvidas sobre o cumprimento do disposto na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 120.º do RAR, que estabelece que «não são admitidos projetos e propostas de lei ou propostas de alteração que infrinjam a Constituição ou os princípios nela consignados».

Com efeito, assinala-se que o projeto de lei em apreço determina, no artigo 3.º, que «durante o ano civil de 2023, o montante máximo de atualização das rendas dos estabelecimentos localizados em centros comerciais não pode ser superior a 2% do valor total da componente fixa ou dos custos de locação previstos nos contratos já celebrados» e o artigo 4.º prevê a entrada em vigor no dia seguinte ao da sua

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

publicação, parecendo assim estabelecer uma aplicação retroativa, pelo menos nos casos em que, no momento da entrada em vigor da lei, essa atualização já tenha sido efetuada. Caso se considere que do confronto das duas normas resulta uma aplicação retroativa, poderão estar em causa os princípios da confiança e segurança jurídicas, subjacentes ao princípio do Estado de Direito democrático, expressamente consagrado no artigo 2.º da Constituição.”

No entanto, apesar de as normas acima referidas poderem suscitar dúvidas sobre a sua constitucionalidade, as mesmas são suscetíveis de serem eliminadas ou corrigidas em sede de discussão na especialidade.

6. Análise de direito comparado

A nota técnica da iniciativa inclui uma análise à legislação comparada com a legislação europeia e com os seguintes países: Espanha e França.

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, Obras Públicas, Planeamento e Habitação aprova o seguinte parecer:

O Projeto de Lei n.º 419/XV/1.ª, que visa estabelecer o montante máximo de atualização de rendas de espaços em centros comerciais, 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.

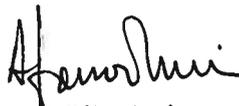
Palácio de S. Bento, 20 de setembro de 2023.

O Deputado Autor do Parecer



(Hugo Carvalho)

O Presidente da Comissão



(Afonso Oliveira)