CPPME
Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas

Audição da CPPME

11ª Comissão da Assembleia da República

Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de cidade

Projecto-Lei N.º 155/XIII

2 Novembro 2016

Projecto de Lei n.º 155/XIII

«Regime de classificação e protecção de lojas e entidades com interesse histórico e cultural»

Enquadramento legislativo,

A CPPME, em nota pública de Fevereiro de 2012, face às conhecidas intenções, do governo de então, de alterar a legislação sobre arrendamento, mesmo reconhecendo desequilíbrios que importava corrigir por forma a quebrar a estagnação do mercado e gerar consequente estímulo da actividade económica, alertava para a necessidade de que todas as alterações tivessem em conta a realidade da País e não, como lamentavelmente veio a acontecer, se orientarem, em exclusivo, por objectivos de defesa dos grandes proprietários.

Nesse documento, alertávamos para:

i) Em caso de despejo dever considerar-se a necessidade de salvaguardar o investimento efectuado nas instalações, para o exercício da actividade económica, quer fosse na indústria, no comércio ou nos serviços.

ii) As muitas obrigações legais inerentes às obras exigidas, inclusive no âmbito de higiene e segurança, alvarás e outras, de deslocação impossível, serem devidamente valorizadas e objecto de indemnização.

iii) A necessidade de assegurar a garantia de retorno do investimento nas actividades económicas, a médio e longo prazo, em especial numa época de crise.

iv) A necessidade de repor a figura do trespasse;

v) E ainda, a necessidade de eliminar riscos, face aos previsíveis aumentos que poderiam advir com a aplicação de 1/15 avos do valor do locado, dependentes das avaliações patrimoniais a efectuar em

sede de Valor Patrimonial Tributário, com reflexos no IMI, passíveis de serem incorportáveis, com eventuais indemnizações que não cobririam os custos com os despedimentos dos trabalhadores, por forma, a evitar mais conflitos, mais encerramentos e até mais despedimentos ilegais.

O que veio a acontecer é de todos conhecido. Da aplicação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, mais conhecida como a Lei Despejos, resultou aumento brutal de rendas com forte incidência nos espaços não habitacionais e corrida facilitada dos senhorios aos pedidos de despejo. Infelizmente, confirmaram-se todos os receios e alertas da Confederação.

Entretanto, por sua iniciativa, a CPPME reuniu com a Senhora Ministra Assunção Cristas e com o Senhor Ministro António Pires de Lima, expondo-lhes as suas preocupações e apresentando propostas alternativas, sem que tenha encontrado por parte destes governantes qualquer abertura para corrigir a mão.

Contudo, mais tarde, por proposta do mesmo Governo, a Assembleia da República aprovou algumas alterações à Lei. Alterações essas que, tendo sido insuficientes, terão resultado, em grande medida, da luta que entretanto foi travada com saliente protagonismo da AIL e da CPPME.

Por outro lado, a Lei em referência, com as alterações atrás referidas, não evitou, que os despejos das micro e pequenas empresas continuassem em roda livre, com total liberalização e cessação dos contratos de arrendamento, designadamente, os anteriores a 1990.

Tal cenário, correspondeu à absoluta liquidação do *«Direito de Propriedade de Negócio»*, verdadeiro espezinhamento do investidor empresário e arrendatário.

Nesse sentido, os cafés, pastelarias, padarias, mercearias, cafetarias, hotéis, residenciais, hostels, restaurantes, bares, discotecas, ginásios, clínicas, sapatarias, pronto-a-vestir, lojas de tradição, históricas ou referência cultural, passaram a estar à mercê de completa discricionariedade dos respectivos proprietários dos imóveis, os quais poderam exigir, sem qualquer contrapartida, a saída dos imóveis, após 5 anos, no prazo máximo de 3 meses, com uma indemnização rídicula e sem hipótese de recurso.

O dono do negócio, em espaço arrendado, foi “eliminado” sendo que a segurança jurídica dos arrendados, no que respeita ao «*Princípio da Estabilidade Negocial»*, simplesmente desapareceu.

Acresce que, perante a sequência descordenada de múltiplas iniciativas legislativas, temos assistido à sistemática violação de princípios fundamentais, plasmados no texto Constitucional como, a exemplo, os Princípios da Segurança Jurídica e da Protecção da Confiança que, postos em causa, geram factor de desmotivação ao investimento.

A esmagadora maioria dos micro e pequenos empresários não irá investir nos locados, sem ver esta situação revista. A paralização económica está a ser uma realidade constatada e duramente sentida. O desemprego, no sector, continuará inevitavelmente, com o consequente aumento da despesa pública.

Porque o Governo atribuiu aos senhorios a faculdade discricionária de encerrar estabelecimentos comerciais, sem qualquer fundamento legal, à luz de uma injusta e muito questionável legalidade, o tecido empresarial português, constituído, fundamentalmente, por micro e pequenas empresas, que na sua maioria estão sob a alçada do «*Arrendamento não Habitacional*», fica em situação irremediável. Na coexistência de dois proprietários (um do imóvel e outro do estabelecimento), foi dada ao primeiro a faca e o queijo para aniquilar o segundo. O proprietário do estabelecimento precisa de outra segurança e outra estabilidade no negócio.

Relativamente ao Projecto de Lei N.º 155/XIII,

A CPPME concorda e é favorável a um regime próprio para os contratos não habitacionais, que proteja e permita a continuidade de actividades económicas e sociais, incluindo as de cariz histórico e cultural, impedindo a sua destruição a pretexto de demolição ou de obras de remodelação e restauro de edifícios, subordinados a uma mera visão economicista, tanto mais, porque poderão beneficiar de apoios públicos, de financiamento e de isenções de impostos e taxas.

No entanto, no que respeita aos arrendamentos não habitacionais, as medidas constantes no Projecto Lei Nº 155/XIII, embora bondosas, não são suficientes, porquanto não abrangem todos os arrendamentos, mas somente o «*estabelecimento comercial ou entidade sem fins lucrativos, com interesse histórico e cultural local*».

Logo, deixa de fora e marginaliza todos os estabelecimentos e actividades económicas fora deste critério restrito, mantendo a possibildiade de os senhorios continuarem a denunciar contratos a pretexto de demolição e de obras de remodelação ou restauro do edifício onde estão instalados.

A CPPME reafirma a sua posição de manutenção dos contratos livremente celebrados de acordo com o regime vigente ao momento, não concordando com a imposição através da lei de alteração do Novo Regime de Arrendamento Urbano, o qual se caracteriza por ser de tipo de contrato a prazo.

Propostas da CPPME,

A CPPME defende que o regime de «*Arrendamento não Habitacional*» tenha legislação autónoma, do regime de «*Arrendamento Habitacional*», na medida em que estamos na presença de situações completamente distintas.

Quanto à actualização das rendas, a CPPME defende que para determinação do seu valor, a taxa de 1/15 ,seja reduzida para 1/25 sobre o Valor do Património do locado, e que seja estabelecido um período de carência ou, pelo menos, de carência faseada durante dez anos, para a aplicação da diferença entre a renda em vigor e a renda actualizada.

Também, deve ficar claro que a comunicação de actualização da renda tem de conter os elementos principais da proposta, os direitos e as obrigações, entre outras, a do prazo da proposta, sanção pela falta de resposta, valor do locado e cópia da caderneta predial urbana comprovativa desse valor, indicação das circunstâncias e dos documentos comprovativos, bem como da consequência da não invocação e ainda, documento camarário, testemunho do estado de conservação do locado e das partes comuns.

Deve criar-se uma clausula de salvaguarda para situações específicas, designadamente de carácter material e imaterial no plano cultural, patrimonial e/ou turístico, em ordem a manterem-se em actividade e de modo a que a renda não seja factor de extinção, como:

a) Comércio que se possa considerar um ex-libris da cidade (exemplos - **Lisboa**: Confeitaria Nacional, Charcutaria Tavares, Pasteis de Belém, Café Nicola. – **Porto**: Café Magéstic, Café Guarany. **Coimbra**: Café Santa Cruz. **Bragança** – Café Chave d'Ouro. **Braga** – Cafés Brasileira, Astória e Arcada. **Faro** – Café Aliança. Ou ainda Joelharias e Livrarias, entre outros:

b) Colectividades com património cultural e actividades históricas e meritórias para as respectivas comunidades (exemplo:Clube Rio de Janeiro no Bairro Alto, ARA na Rua dos Fanqueiros, Lusitano em Alfama, entre muitas outras por todo o País);

c) Nestes casos os Municípios ou o Estado deverão ter uma intervenção no sentido de regulamentar preservando o valor patrimonial, cultural e/ou turístico das actividades económicas, culturais , patrimoniais e históricas.

Igualmente o artº 6º e artº 7º do DL 157/2006 «*Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados*» devem ser alterados, fixando-se um outro regime:

a) Propomos a revisão do regime da denúncia do contrato de arrendamento para a demolição ou realização de obras de remodelação ou restuaro profundo, constante do artº 1101º, alínea b) do Código Civil e regulamentado pelo Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto;

b) Não se compreende que o senhorio possa denunciar o contrato invocando aquele fundamento genérico e abusivo, de utilização fácil e

sem critério e onde cabe todo o tipo de obras, usado pelo senhorio para fins que não o invocado restauro/remodelação. A ser efectuada a pretensa remodelação/restauro, profunda, não se compreende, nem é admissível, que após a sua realização, se destine a fim diverso e à revelia de direito de opção que ao inquilino deveria ser reconhecido.

Assim propõe-se,

a) Artº 6º, nº 1 e 2 – Alterar de modo a consagrar o direito do inquilino à recuperação do locado e também que o direito à indemnização só se verifique no caso de acordo entre as partes, não podendo ser inferior a 5 anos de renda determinada segundo o limite máximo previsto no artº nº 2, alíneas a) e b) do NRAU;

b) Artº 7º - Acrescido de um ponto 4, por ser de elementar justiça abranger as entidades que se econtr nas circunstâncias previstas no artº 51º, nº 4, alíneas a, b e c do NRAU.

Em conclusão,

A CPPME considera as Micro, Pequenas e Médias Empresas (MPME) fundamentais à dinamização da economia e o arrendamente comercial uma questão iminentemente impactante dessa economia.

Pelas razões expostas, a CPPME sugere que no âmbito da discussão na especialidade se avalie da reformulação do PJL 155/XIII, tendo em vista dar resposta às grandes questões em referência.

Seixal, 2 de Novembro de 2016

A CPPME