

AUDIÇÃO

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

Assembleia da República

12 Junho 2018

Senhora Coordenadora e Senhores Deputados do Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade (GTHRUPC)

Senhores Presidentes, representantes das Associações, União de Associações e Confederação presentes:

- Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal - AHRESP
- Associação dos Comerciantes do Porto - ACP
- União de Associações de Comércio e Serviços - UACS
- Confederação do Comércio e Serviços de Portugal – CCP

Em primeiro lugar quero agradecer o convite que nos foi formulado para participar nesta «Audição Conjunta».

Gostaria de referir, desde já, que esta Comissão conhece em pormenor a posição da Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas (CPPME), sobre as questões relativas ao Arrendamento não Habitacional (vulgo arrendamento comercial).

Estivemos aqui no dia 2 de Novembro de 2016 e deixamos um documento expressando as nossas preocupações e as nossas propostas. Mais recentemente, a 19 de Março de 2018, por solicitação da Senhora Coordenadora, envia-mos-vos um outro documento, igualmente da maior importância. Estes dois documentos reflectem de forma muito clara a posição da Confederação.

Por outro lado, importa, também, referir que integramos uma plataforma, que fez chegar à Assembleia da República e conseqüentemente a V. Exas. as suas posições.



CPPME

Confederação Portuguesa das Micro,
Pequenas e Médias Empresas

Estamos a referir-nos à Plataforma que integrava:

- A Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL)
- A Associação de Inquilinos e Condomínios do Norte de Portugal (AICNP)
- A União de Associações do Comércio e Serviços (UACS)
- Associação Portuguesa dos Barbeiros, Cabeleireiros e Institutos de Beleza (APBCIB)
- A Confederação Portuguesa de Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto (CPCCRD)
- Associação das Colectividades do Concelho de Lisboa (ACCL)
- Inter-Reformados (CGTP/IN)
- Grupo de Moradores de Campo de Ourique
- Movimento Unitário de Reformados, Pensionistas e Idosos (MURPI)

Registamos, também, com muito agrado, algumas propostas da CCP, da UACS, da ACP e da AHRESP. As mesmas, vão ao encontro das nossas preocupações!

Como sabeis, estivemos desde a primeira hora contra o NRAU, na medida em que consideramos ser uma legislação prejudicial aos Micro, Pequenos e Médios Empresários.

Tratou-se de legislação neoliberal e arbitrária, que só tem prejudicado o negócio e a economia em geral.

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 o aumento brutal de rendas com forte incidência nos espaços não habitacionais e uma corrida facilitada dos senhorios à ordem de despejo.

Infelizmente, confirmaram-se todos os receios e alertas que havíamos feito.

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 descoordenada de múltiplas iniciativas legislativas, temos assistido à sistemática violação de princípios fundamentais, plasmados no texto Constitucional como, por exemplo: os «*Princípios da Segurança Jurídica*» e da «*Protecção da Confiança*» que, postos em causa, geram factor de desmotivação ao investimento.

A legislação em referência 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*», ficaram 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.

A CPPME sempre foi 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.

Por tudo isto, a CPPME reafirma a sua posição de manutenção dos contratos livremente celebrados de acordo com o regime vigente ao momento da entrada em vigor do NRAU, 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.

Face à actual situação, a CPPME propõe,

- A imediata suspensão dos despejos no Arrendamento não Habitacional!
- A criação de um regime de «*Arrendamento não Habitacional*», com 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.



CPPME

Confederação Portuguesa das Micro,
Pequenas e Médias Empresas

- Deve criar-se uma cláusula 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. Tendo em conta, a Lei n.º 42/2017, de 14 de Junho "Protecção de lojas e entidades com interesse histórico e cultural".

- 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, 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, ainda,

- 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 encontram 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 arrendamento comercial uma questão iminente impactante dessa economia.

Muito Obrigado.