ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

APROVADO,
EM REUNIÃO DA CAOTPL DE 22ABR14

ANTÓNIO RAMOS PRETO
PRESIDENTE DA COMISSÃO

Relatório Final
Petição n.º 291/XII/3ª

Autor: Deputado António Prôa (PSD)

Revisão do regime jurídico do arrendamento urbano não habitacional através da alteração de um conjunto de artigos do Código Civil e do NRAU e aditamento de novos artigos.

I - Introdução

II – Objeto

III - Análise da Petição

IV - Diligências efetuadas

V - Opinião do Relator

VI - Parecer

VII -Anexos

I – Introdução

A presente petição deu entrada na Assembleia da República no dia 16 de setembro de 2013, nos termos do nºs 2 e 3 do artigo 9.º da Lei n.º 45/2007, de 24 de agosto (Terceira alteração à Lei n.º 43/90, de 10 agosto, alterada pela Lei n.º 6/93, de 1 de março, e pela Lei n.º 15/2003, de 4 de junho), adiante designada por Lei do exercício do direito de petição, estando endereçada a sua Excelência, a Senhora Presidente da Assembleia da República, que determinou a sua remessa à Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, a qual foi admitida em 15 de outubro de 2013, tendo sido deliberado a elaboração de parecer.

II - Objecto

A petição endereçada pela Confederação do Comércio e Serviços de Portugal à Assembleia da República considera que os primeiros meses de vigência da Lei n.º 31/2012, de14 de agosto "*... revelam já que a mesma a profundamente desadequada ao desenvolvimento das atividades económicas*".

A iniciativa em análise salienta ainda que "*...são múltiplos os aspetos desta Lei com um impacto negativo nas empresas de comércio e serviços, designadamente o regime de denúncia do contrato pelo senhorio, o prazo dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, o prazo para desocupação do locado em caso de cessação do contrato, o regime de atualização de rendas "antigas", entre outros aspetos*".

Deste modo, sustentam os peticionários, que após referenciar as diversas preocupações que motivaram o envio da presente Petição a este Órgão de Soberania, que sejam alteradas as seguintes disposições relativas ao regime jurídico do arrendamento não habitacional:

- "*Prazo dos contratos a termo certo;*
- *Renovação dos contratos a termo certo;*
- *Denúncia do contrato pelo senhorio;*
- *Denúncia para obras de remodelação ou restauro profundo;*
- *Atualização de rendas antigas;*
- *Atividades cuja instalação e funcionamento se encontra legalmente regulamentada/limitada;*
- *Transmissão por morte do arrendamento;*
- *Fundamentos de denúncia do contrato de arrendamento;*
- *Conceito "Loja Histórica";*
- *Resolução contrato por falta de pagamento de renda;*
- *Desocupação do espago arrendado em caso de estabelecimentos sujeitos a autorização."*

III – Análise da Petição

O objeto da petição está bem especificado e estão presentes os requisitos formais e de tramitação constantes dos artigos 9.º e 17.º da Lei do exercício do direito de petição, pelo que a presente petição foi admitida, por não ocorrer nenhuma causa de indeferimento liminar.

Refira-se assim que, tendo em atenção que a presente petição é subscrita por mais de 1.000 cidadãos (4.540), nos termos do disposto no n.º1 do artigo 21.ª e na alínea a) do n.º1 do artigo 26.º da citada Lei, há lugar a audição obrigatória dos peticionários e deverá a mesma ser objeto de publicação na íntegra em Diário da Assembleia da República.

Por último, tendo em atenção que a petição é subscrita por mais de 4.000 cidadãos, nos termos da alínea a) do n.º1 do artigo 19.º, da alínea a) do n.º1 e do n.º2, ambos do artigo 24.º da Lei do exercício do direito de petição, deverá ser remetida, a final, acompanhada do respetivo relatório e demais elementos instrutórios, a Senhora Presidente da Assembleia da República, para efeitos de agendamento da sua apreciação em Plenário.

IV – Diligências efetuadas

Nos termos do n.º 1 do artigo 21.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto, realizou-se a audição aos representantes dos peticionários em epígrafe, em 14 de janeiro de 2014, cerca das doze horas, na sala de reuniões número cinco do Palácio de São Bento.

Nesta audição estiveram presentes os Senhores Deputado António Prôa (PSD) - Relator, que dirigiu os trabalhos, a Senhora Deputada Eurídice Pereira (PS), o Senhor Deputado Pedro Morais Soares (CDS-PP) e a Senhora Deputada Paula Santos (PCP), bem como uma delegação dos peticionários composta pelos Senhores Dr. Vasco de Mello e Dr. Nuno Camilo, ambos Vice-Presidentes da CCP.

O Senhor Deputado António Prôa (PSD) após ter contextualizado esta audição, deu a palavra à delegação dos peticionários.

Os Senhores Dr. Vasco de Mello e Dr. Nuno Camilo usaram da palavra para reiterar os motivos da necessidade de revisão do regime jurídico do arrendamento urbano não habitacional, face aos aspetos da atual lei do arrendamento urbano com impacto negativo nas empresas de comércio e serviços, designadamente, o regime de denúncia do contrato pelo senhorio, o prazo dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, o prazo para desocupação do locado em caso de cessação do contrato e o regime de atualização de rendas antigas. Acrescentaram ainda que, por isso, requeriam à Assembleia da República a alteração de um conjunto de disposições relativas ao arrendamento não habitacional, conforme explicitado no texto da petição, relativamente ao prazo de contratos a termo certo, à renovação de contratos a termo certo, à denúncia do contrato pelo senhorio, à denúncia para obras de remodelação ou restauro profundos, à atualização de rendas antigas, a atividades cuja instalação e funcionamento se encontra legalmente limitada, à transmissão por morte de arrendamento, aos fundamentos de denúncia do contrato de arrendamento, ao conceito de "Loja Histórica", à resolução do contrato por falta de pagamento de renda e à desocupação do espaço arrendado em caso de estabelecimentos sujeitos a autorização

A seguir, intervieram a Senhora Deputada Eurídice Pereira (PS), a Senhora Deputada Paula Santos (PCP), o Senhor Deputado Pedro Morais Soares (CDS-PP) e o Senhor Deputado António Prôa (PSD), os quais, designadamente e em síntese, manifestaram a intenção de, independentemente da tramitação própria da petição, os respetivos Grupos Parlamentares ponderarem as propostas contidas na mesma de alteração da atual lei do arrendamento urbano.

Depois, foi de novo dada a palavra à delegação dos peticionários para concluírem a exposição das suas pretensões, tendo os Senhores Dr. Vasco de Mello e Dr. Nuno Camilo, em resumo, sublinhado a necessidade da adaptação da lei em vigor para o arrendamento urbano não habitacional, o qual consideraram que devia mesmo ter um regime específico e independente do arrendamento habitacional.

Nada mais havendo a tratar, o Relator, Senhor Deputado António Prôa (PSD) deu por finda esta audição, eram cerca das treze horas e quinze minutos.

V – Opinião do Relator

Depois de anos de estagnação do mercado de arrendamento e degradação crescente dos centros das cidades que perderam habitantes e dinamismo económico, nomeadamente com quebra no sector do comércio de proximidade, impunha-se tomar medidas que invertessem esta tendência.

O atual Governo apresentou e a Assembleia da República aprovou, em 2012, um pacote legislativo com alterações aos regimes jurídicos das obras em prédios arrendados, do arrendamento urbano e da reabilitação urbana.

A atual lei, que alterou o regime jurídico do arrendamento, inclui condições necessárias para cumprir os objetivos de dinamizar o mercado de arrendamento, fomentar a reabilitação urbana e promover a mobilidade, incentivando a economia local.

Para alcançar tais objetivos é necessário garantir a confiança e a justiça.

Confiança nos procedimentos e aplicação da lei. Justiça, não privando os senhorios de obterem o rendimento dos seus imóveis mas, simultaneamente, assegurando a proteção aos cidadãos mais vulneráveis e comércio tradicional.

Este é o equilíbrio que importa assegurar. É este equilíbrio que todos devem exigir. Depois de tantos anos de estagnação, as mudanças devem ser efetuadas com determinação mas com prudência.

Importa salvaguardar adequadamente o pequeno comércio de proximidade que é parte da identidade das cidades, mecanismo de promoção de integração comunitária e fator de dinamismo da economia local.

A atual lei, embora com algumas falhas na respetiva aplicação na sua fase inicial, contém alguns mecanismos de salvaguarda das situações mais frágeis. No entanto pode e deve ser melhorada do ponto da afinação e eficácia desses mecanismos, bem como da correção dos instrumentos de proteção ao pequeno comércio e ao comércio tradicional.

As melhorias a introduzir nos atuais regimes jurídicos devem salvaguardar o princípio da estabilidade legislativa e atender às conclusões do processo de monitorização previsto.

VI - Parecer

Face ao exposto, a Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local emite o seguinte parecer:

1. Que deve a Petição n.º 291/XII/3ª ser remetida a Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República para agendamento da sua apreciação em Plenário, nos termos do artigo 24º, n.º2 da Lei do Exercício do Direito de Petição;

2. Deve a Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local dar conhecimento do conteúdo do presente Relatório aos peticionários, nos termos da alínea m) do n.º 1 do artigo 19.º da Lei do Exercício do Direito de Petição;

3. Deve a Petição, nos termos do disposto nas alíneas b),c) e d) do n.º1 do artigo 19º da Lei do Exercício do Direito de Petição, ser remetida aos Grupos Parlamentares e ao Governo;

4. Deve o presente relatório ser publicado no Diário da Assembleia da República, em cumprimento do disposto do n.º 1 do artigo 26º da Lei do Exercício do Direito de Petição.

VII – Anexos

Anexa-se, ao presente Relatório, dele fazendo parte integrante, a Nota de Admissibilidade da Petição n.º 291/XII/3.ª, elaborada ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 6/93, de 1 de Março, n.º 15/2003, de 4 de Junho, e n.º 45/2007, de 24 de Agosto.

Palácio de S. Bento, 16 de abril de 2014

O Deputado autor do Relatório,

(António Prôa)

O Presidente da Comissão,

(António Ramos Preto)