Agostinha Borges

De: GABPAR Correio
Enviado: quarta-feira, 4 de Setembro de 2013 15:32
Para: Agostinha Borges
Assunto: FW: Pedido de audiência

De: Sandra Ascensão [ ]
Enviada: terça-feira, 3 de Setembro de 2013 17:57
Para: GABPAR Correio
Assunto: Pedido de audiência

Excelentíssima Senhora Presidente da Assembleia da República

Dra. Maria da Assunção Esteves,

A Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, CCP enquanto promotora de uma petição com vista à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano não habitacional, vem solicitar a V. Excelência uma audiência com o objectivo de entregar a referida petição, a qual foi subscrita por mais de 4 mil cidadãos.

Objecto sucinto da petição

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.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Direcção

João Vieira Lopes

Assembleia da República
Gabinete do Presidente
Nº de Entrada 473723
Classificação
15/01/__/__/__/
Data
04/09/2013

Dr. João Vieira Lopes
Dra. Ana Vieira

À 1ª Secção (Autarquias, Ordenamento do Território, Poder Local), para ser a competente em razão da matéria.
4, 2013-9-24

4540 Assinaturas

CCP
CONFEDERAÇÃO
DO COMÉRCIO E SERVIÇOS
PORTUGAL

PETIÇÃO Nº 291/XII/3ª

Exma. Senhora
Presidente da Assembleia da República
Dra. Maria da Assunção Esteves
Palácio de São Bento
1249-068 Lisboa

N.Refª: 995/13

Lisboa, 24 de Setembro de 2013

Assunto: Petição Colectiva com vista à alteração de um conjunto de disposições relativas ao regime jurídico do arrendamento urbano não habitacional

Exma. Senhora,

A Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, CCP enquanto entidade promotora da presente petição, vem nos termos da Lei 43/90 de 10 de Agosto e artigo 52º da Constituição da República Portuguesa, anexar a referida Petição com vista à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano não habitacional.

Em anexo e para os devidos efeitos, segue identificação dos peticionários, objectivo sucinto da petição, texto da petição e as assinaturas obtidas à presente petição.

A petição foi subscrita por mais de 4 000 cidadãos.

Com os melhores cumprimentos,

João Vieira Lopes
Presidente da Direcção

CCP
CONFEDERAÇÃO
DO COMÉRCIO E SERVIÇOS
PORTUGAL

PETIÇÃO À ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, CCP

João Vieira Lopes
Presidente da Direcção
cc validade
Av. Vasco da Gama nº 29
1449-032 Lisboa
ccp@ccp.pt
e

Vasco Linhares de Lima Álvares de Melo
Vice-Presidente da Direcção
BI - validade
Av. Vasco da Gama nº 29

1449-032 Lisboa

ccp@ccp.pt

Objecto sucinto da petição

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.

Texto da Petição

1. A Lei 31/2012 de 14 de Agosto que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduziu profundas modificações no arrendamento não habitacional. Os primeiros meses de vigência desta Lei revelam já que a mesma é profundamente desadequada ao desenvolvimento das actividades económicas.

Mais, os últimos meses permitiram ainda perceber que alguns dos objectivos previstos na Lei 31/2012, designadamente o de *Promover um mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa requalificar e revitalizar as cidades*, não se irá concretizar e, pelo contrário, algumas zonas de excelência das principais cidades do País arriscam-se a uma ainda maior degradação.

Com efeito, são múltiplos os aspectos 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 actualização de rendas "antigas", entre outros aspectos.

Os elementos até agora recolhidos pela estrutura associativa do sector do comércio e serviços, permitem concluir que este regime está a suscitar profundas preocupações aos empresários, essencialmente em torno das seguintes questões:

i) Exponencial aumento das rendas;
ii) Possibilidade de despejo caso os arrendatários ponham em causa a renda que é proposta pelo senhorio;
iii)O conceito de microentidade deixa de fora demasiadas empresas e aquelas que se enquadram nesta categoria manifestam grande incerteza quanto ao que ocorrerá passados os 5 anos do regime transitório, o que preocupa os empresários e favorece o desinvestimento;
iv) Insegurança com o novo prazo de arrendamento.

Em matéria de actualização de rendas, a média dos aumentos propostos rondará os 150%-200%. Mas casos há de valor percentual muito superior, atingindo os 900% de aumento. Trata-se de aumentos perfeitamente incomportáveis no momento económico e social que vivemos.

Os peticionantes entendem que na definição de um regime de arrendamento não habitacional é necessário compatibilizar os interesses, legítimos, dos senhorios com a dinâmica da actividade económica.

Ou seja, é fundamental um regime jurídico que não ignore:

- o investimento inicial necessário à instalação de muitas actividades de comércio e serviços;
- que o retorno económico-financeiro do investimento, principalmente num quadro de baixo crescimento é feito a médio/longo prazo, variando em função da natureza das actividades;
- que muitas actividades, em cumprimento de obrigações legais, nomeadamente de higiene ou segurança, realizam investimentos que não são passíveis de deslocalização;
- que rendas incomportáveis ou despejos levam ao encerramento de muitas empresas com consequências inevitáveis ao nível do desemprego.

2. **Nestes termos os peticionantes requerem à Assembleia da República que altere um conjunto de disposições relativas ao regime jurídico do arrendamento não habitacional, de acordo com as seguintes propostas:**

i. Prazo dos contratos a termo certo:

a) prazo supletivo 10 anos **(artigo 1110º/2 C. Civil);**

b) prazo mínimo 5 anos **(novo, em aditamento ao artigo 1110º C. Civil).**

ii. Renovação dos contratos a termo certo:

a) renovação pelo prazo mínimo de 3 anos **(nova disposição a aditar ao artigo 1110º do C. Civil e art. 26º/3 NRAU)**

iii. Denúncia do contrato pelo senhorio (em geral):

a) denúncia para habitação do senhorio ou para realização de obras de conservação ou restauro profundo com antecedência mínima de um ano **(art. 1110º C. Civil, na medida em que remete para o artigo 1103º/1).**

b) denúncia sem invocação causa com antecedência mínima 5 anos **(artigo 1110º C. Civil, na medida em que remete para o art. 1101º-c)).**

b) em caso de denúncia, deve o arrendatário receber compensação pelo investimento realizado no locado em valor correspondente a 30% da facturação média anual dos últimos dois anos de exercício **(disposição nova, específica para os arrendamentos para fins não habitacionais, que retoma parcialmente o anterior regime e que deverá ser aditada na Subsecção do C. Civil - arts. 1108º e seguintes - relativa ao arrendamento para fins não habitacionais).**

iv. Denúncia para obras de remodelação ou restauro profundos (em especial):

1. Nos arrendamentos para fins não habitacionais, a denúncia do contrato pelo senhorio para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos obriga este:

a) ao pagamento de indemnização ao arrendatário por danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados por este no seu giro empresarial em consequência da denúncia.

b) a garantir a sua expensas o realojamento do arrendatário no mesmo concelho, em condições análogas às que este já detinha **(disposição nova específica para os arrendamentos para fins não habitacionais).**

2. Para efeito do disposto no número anterior, considera-se obra de remodelação ou restauro profundos aquela que impeça a continuação do giro empresarial habitual no locado por período superior a um mês **(novo em alteração ao artigo 1103º/11 C. Civil e em legislação especial)**

v. Actualização de rendas antigas:

a) substituir noção "microentidade" por "microempresa", idêntico ao Código do Trabalho **(artigo 51º/5 NRAU);**

b) actualização faseada em, pelos menos, 10 anos **(novo, em alteração aos arts. 33º e, em especial, 54º/1 NRAU).**

c) caso venha a merecer acolhimento a proposta de actualização faseada em, pelo menos, 10 anos, este prazo deve igualmente ser aplicado, imperativamente, aos contratos que já foram renegociados ao abrigo do NRAU actual **(novo).**

vi. Actividades cuja instalação e funcionamento se encontra legalmente regulamentada /limitada:

a) introdução conceito "entidade interesse público e prever regime excepção análogo ao das "microentidades" **(novo);**

b) indemnização em caso de denúncia de valor superior a 5 anos de renda, que tenha em conta a dificuldade/impossibilidade de deslocalização do estabelecimento e que remunere todos os investimentos no locado **(novo, também em alteração ao artigo 1103º/6-a) C. Civil, que também alargue a aplicação da nova norma à denúncia com outro fundamento e à denúncia *ad nutum*).**

vii. Transmissão por morte do arrendamento:

a) admitir a transmissão para o sucessor do arrendatário comercial que "não trabalhe efectivamente" com o locatário, mas pretenda continuar o giro comercial no locado;

b) admitir a transmissão para quem "trabalhe efectivamente" com arrendatário no locado, mas não seja seu sucessor. **(artigo 58º/1 NRAU)**

viii. Fundamentos de denúncia do contrato de arrendamento.

Manutenção da possibilidade de exercício de uma actividade secundária não autorizada pelo objecto do contrato, desde que a mesma não implique maior desgaste ou desvalorização para o imóvel **(artigos 1038º-c), 1083/2-c) e 1112º/5 C. Civil).**

ix. Conceito "Loja Histórica"

Considera-se "loja histórica" o estabelecimento de comércio e serviços que funciona continuamente há mais de 25 anos no mesmo locado, laborando no mesmo ramo de actividade e podendo preservar os traços arquitectónicos fundacionais fundamentais. **(novo)**

x. Resolução contrato por falta de pagamento de renda

Não há lugar a resolução do contrato por falta de pagamento de renda em caso de mora no pagamento por facto não imputável ao arrendatário, designadamente obras realizadas na via pública que afectem o normal funcionamento do estabelecimento de comércio e serviços **(novo, em aditamento ao artigo 1048º C. Civil).**

xi. Desocupação do espaço arrendado em caso de estabelecimentos sujeitos a autorização

A desocupação de espaço arrendado em consequência de extinção do arrendamento no caso de estabelecimento de comércio e serviços cujo funcionamento seja sujeito a autorização ou parecer de autoridades públicas ou equiparadas será diferida pelo prazo de:

a) um ano, no caso de actividade cujo funcionamento esteja sujeita a alvará ou licenciamento administrativo;

b) seis meses, no caso de actividades sujeitas a outra modalidade de autorização de funcionamento **(novo, em alteração e aditamento aos artigos 15º e 15º-J NRAU).**