



Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

Parecer

Projeto de Lei n.º 236/XV/1.ª – (PCP)

Autor: Deputado

Hugo Costa (PS)

Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais



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 tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 236/XV/1.ª, que visa a criação de um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais.

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 20 de julho de 2022, foi admitida e baixou à Comissão Parlamentar de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação no dia 21 de julho.

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 visa a criação de um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais.

Da leitura da exposição de motivos podemos concluir que os proponentes consideram que existem motivos ponderosos para que o regime do arrendamento habitacional seja distinto do regime do arrendamento não habitacional. Deste modo, propõem a criação de regimes jurídicos distintos na medida em que, contrariamente ao arrendamento habitacional, que se destina «a regulamentar um direito social», a regulamentação do arrendamento não habitacional visa dar resposta ao «bom funcionamento da sociedade nos seus aspetos económico, cultural e associativo».

Para os proponentes, a limitação da duração dos contratos de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, as práticas especulativas no setor imobiliário e o atual regime dos despejos revelam ser incompatíveis com este tipo de arrendamento.

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

De acordo com o exposto, a presente iniciativa pretende criar «uma legislação especial para a regulação dos contratos de arrendamento não habitacionais», sem prejuízo de a regulação geral do contrato de locação se manter a estipulada no Código Civil.

De entre as propostas apresentadas, destacam-se as seguintes, relativas ao arrendamento não habitacional:

- i. Duração dos contratos - é fixado um prazo supletivo de cinco anos;
- ii. Renovação automática dos contratos – embora a possibilidade de renovação do contrato possa ser afastada por vontade das partes, o período mínimo de renovação passa a ser de cinco anos;
- iii. Denúncia unilateral – passa a considerar-se injustificada a possibilidade de denúncia do contrato, pelo senhorio, para que o imóvel passe a ser a sua habitação;
- iv. Denúncia injustificada pelo senhorio – passa a ter um pré-aviso de três anos, sem prejuízo de o contrato dever ter uma duração mínima de cinco anos;
- v. Regime de indemnização por denúncia unilateral, ou oposição à renovação do contrato pelo senhorio – é devida ao arrendatário uma indemnização de clientela quando o senhorio denuncie unilateralmente o contrato para instalar um novo estabelecimento comercial no mesmo imóvel;
- vi. Regime de obras – o locador e o locatário passam a responsabilizar-se pelas obras que a cada um deles sejam devidas, sendo introduzido um mecanismo de atualização de rendas, após as obras de beneficiação não exigíveis ao locador;
- vii. Regimes de trespasse, cessão da posição contratual e da cessão da exploração de estabelecimento – são clarificados e aperfeiçoadas as respetivas caracterizações;

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

- viii. Sucessão *mortis causa* – passa a ser deferida a todos os sucessores que continuem a exercer, no locado, atividade idêntica à exercida pelo *de cujos*, bem como a favor de trabalhadores que nele exerçam a atividade similar há pelo menos três anos.

De referir que a presente iniciativa, não prevê regulamentação por parte do Governo nem prazo para a sua avaliação ou revisão.

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

Consultada a base de dados da Atividade Parlamentar, verificou-se que, sobre esta matéria, não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições.

No entanto constatou-se que na XIV Legislatura foi apresentado o Projeto de Lei n.º 171/XIV/1.^a (PCP) – «Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais», tendo esta iniciativa caducado em 28 de março de 2022.

Na XIII Legislatura foi apresentada, pelo mesmo proponente, o Projeto de Lei n.º 1203/XIII/4.^a (PCP) – «Cria um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais», a qual também caducou em 24 de outubro de 2019.

5. Apreciação dos requisitos formais

A iniciativa ora em apreciação preenche os requisitos formais.

6. Análise de direito comparado

A nota técnica da iniciativa inclui uma análise à legislação comparada com os seguintes Estados-Membros da União Europeia: Espanha e França.

7. Consultas e contributos

O Presidente da Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação promoveu a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

A ANMP no seu parecer, parece considerar prematura a alteração legislativa levada a cabo pela iniciativa pois, «reafirmando a inquestionável importância do arrendamento não habitacional na dinâmica das cidades, respetiva regeneração e fixação de populações, entende que haverá uma melhor ponderação das modificações a introduzir ao regime em apreciação quando for possível proceder a uma avaliação dos efeitos das recentes alterações legislativas, nomeadamente do ano de 2019, cujos efeitos ainda não se fizeram sentir por conta dos regimes de exceção decorrentes da pandemia que foram afastando a aplicação dos “regimes gerais”».

A ANAFRE considerou não ter atribuições nem competências no âmbito da presente iniciativa para emissão de parecer.

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 236/XV/1.ª, que pretende criar um regime autónomo de arrendamento para as atividades económicas, associativas e culturais, apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português, reúne os requisitos



Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

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

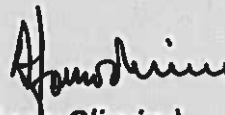
Em conformidade com o cumprimento no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se a Nota Técnica elaborada pelos serviços.

Palácio de S. Bento, 19 de outubro de 2022.

O Deputado Autor do Parecer


(Hugo Costa)

O Presidente da Comissão


(Afonso Oliveira)

