



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Região

# “O Arrendamento Urbano na Evolução do Comércio Tradicional e Local”

**Sandra Oliveira**

Coordenadora da ACRAL-Lagos

# I - ENQUADRAMENTO LEGAL DO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

## ALTERAÇÃO DO REGIME DO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

### Situação anterior

- Com o regime anterior, relativamente aos arrendamentos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei nº 257/95, de 30 de setembro, o senhorio passou a ter a faculdade de, por sua iniciativa, proceder à transição dos referidos contractos de arrendamento para o NRAU, bem como de proceder à actualização da renda, tendo para o efeito comunicado essa sua intenção ao arrendatário.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- Caso se tratasse de arrendamento não habitacional, o arrendatário pode ter invocado e comprovado, que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público e que é uma microempresa, considerando-se microempresa, para estes efeitos, aquela que, independentemente da sua forma jurídica, não ultrapassasse, à data do balanço, **dois dos três limites:**
  - Total do balanço: € 2.000.000
  - Volume de negócios líquido: € 2.000.000
  - Número médio de empregados durante o exercício: 10



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Região

- Nestas situações, o contracto seria submetido ao NRAU passados 5 anos. Ora, tendo em conta a data da entrada em vigor do regime publicado em **2012**, e tendo em conta que muitos senhorios iniciaram o processo de transição nessa altura, **o prazo do regime transitório terminaria assim no final de 2017**, a menos que fosse publicada legislação que o impedisse, o que veio a acontecer, com a **publicação de um novo regime**.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

## Assim, com o novo regime:

Os contractos de arrendamento não habitacionais, a que nos referimos anteriormente, e cujos processos de transição para o NRAU se encontrem pendentes a 15 de junho de 2017, podem beneficiar então deste novo regime, nos seguintes termos:

- **O contracto de arrendamento só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de dez anos (anteriormente cinco anos) a contar da recepção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário no âmbito do referido processo, que pode ter acontecido logo aquando da entrada em vigor do NRAU, em 2012;**



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- Durante este período transitório, o **valor da renda continua limitado a um máximo anual correspondente a 1/15 do valor de avaliação do locado**, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);
- Após o fim do período transitório, o senhorio pode promover novamente a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, sendo que, no silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, por um período de **cinco anos** (anteriormente três anos);
- Foi aumentado, de dois para três meses, o período de tolerância em caso de mora no pagamento da renda, encargos ou despesas, por parte do arrendatário, para efeitos de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

**Este regime de protecção estende-se também a outras áreas como é o caso do regime de obras em prédios arrendados, o acesso a programas municipais ou nacionais de apoio aos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, acesso a benefícios ou isenções fiscais a conceder pelos municípios, bem como direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis, ou partes de imóveis, nos quais se encontrem instalados. Este regime abrange as seguintes categorias:**



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- a) «Lojas com história», os estabelecimentos comerciais com especial valor histórico cuja preservação deva ser acautelada;
  
- b) «Comércio tradicional», a actividade de comércio local realizada em pequenos estabelecimentos situados fora de grandes superfícies comerciais, especializado na venda de um produto ou na prestação de um serviço, com excepção das actividades não sedentárias, designadamente em bancas ou feiras;



# PROJECTOS | FORMAÇÃO



Uma Associação, uma Visão, uma Região

- c) **«Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local»**, as lojas com história ou os estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua actividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na actividade económica, cultural ou social local;
- d) **«Entidades de interesse histórico e cultural ou social local»**, as entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente colectividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais, que pela sua actividade e património material ou imaterial constituam uma relevante referência cultural ou social a nível local.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Região

- Quanto aos critérios que são tidos em conta para o reconhecimento, estes passam pela própria **actividade desenvolvida e pelo seu património material e imaterial.**
- O reconhecimento de interesse histórico e cultural ou social local de estabelecimentos é concedido pelo **município territorialmente competente** - a quem cabe elaborar os respectivos regulamentos - ouvida a respectiva **junta de freguesia**, e após um período de consulta pública, sendo válido por um período mínimo **de 4 anos**, automaticamente renovável.

# Posição da ACRAL sobre o arrendamento urbano não habitacional



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- A ACRAL defende a posição da **Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP)** que apresentou aos grupos parlamentares com assento na Assembleia da República uma proposta para a criação de um regime dos contractos de arrendamento para indústria, comércio e serviços.
- A CCP justifica a iniciativa de apresentar uma proposta de lei com o argumento de que o regime do arrendamento urbano em vigor não distingue suficientemente o arrendamento habitacional do não habitacional empresarial, com séria lesão dos arrendatários comerciais.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- Destaque ainda entre as propostas para a que define como duração mínima para os contractos a prazo o período de cinco anos (permitindo convencionar que após a primeira renovação, o arrendamento pode ter duração indeterminada) e o direito a indemnização pelo senhorio em caso de denúncia sem justa causa do contracto pelo senhorio.
- A CCP também preconiza o fim das actualizações extraordinárias de rendas, retomando-se a regra de actualização anual conforme à inflacção, e a devolução ao arrendatário comerciante da figura do trespasse, completamente anulada pela possibilidade de aumento de rendas e denúncia livre do contracto pelo senhorio logo após o trespasse.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- A proposta da Confederação prevê ainda **o pagamento de uma indemnização ao arrendatário, no caso do senhorio denunciar um contracto que esteja em vigor há mais de cinco anos.** Esta indemnização é calculada tendo em conta factores como os **custos de transferência da actividade para novo local, os prejuízos que o arrendatário tenha sofrido com a perda de clientela, o valor não amortizado de obras realizadas no locado pelo arrendatário, o valor a devolver pelo arrendatário em consequência da cessação do contracto, por financiamentos recebidos, e não utilizados, ao abrigo de programas comunitários ou nacionais e o valor a suportar pelo arrendatário, em consequência directa da cessação do contracto, por compensações ou indemnizações aos trabalhadores afectos ao locado.**



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- No caso dos trespasses, a proposta da Confederação estipula a possibilidade da transmissão, por acto entre vivos, da posição de arrendatário, independentemente da autorização do senhorio, e a consagração da não caducidade do arrendamento por morte do arrendatário, desde que os sucessores continuem a exercer a mesma actividade ou quando no locado exista trabalhador que comprovadamente ali trabalhe com este há, pelo menos, três anos e que se proponha continuar a ali exercer actividade idêntica ou afim da exercida pelo arrendatário falecido.

# Evolução do Comércio



ACRAL

Uma Associação, uma Visão, uma Região

- Segundo o estudo “O Comércio de Proximidade” da CIP “a actividade comercial tem vindo de certa forma a acompanhar a evolução da sociedade, sendo comum, e mais do que aceitável, encontrar em publicações sobre o tema do comércio expressões do tipo **“as cidades são filhas do comércio”**. Tal facto é bem revelador do carácter estruturante que **a actividade comercial pode e deve ter no planeamento urbano.**



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Região

- Isto é, por muito que se pudesse recuar no tempo, o comércio, ou de início, a simples troca de bens, está presente e assume um protagonismo muito peculiar na História. Para nós Portugueses, por motivos sobejamente conhecidos, o comércio marca a nossa História, a nossa identidade, a nossa cultura, a nossa vivência. A importância da actividade comercial é, assim, um dado adquirido, sendo o seu contributo uma peça chave para a economia de um país, de uma região, de uma cidade ou de uma pequena aldeia”.





ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- **Historicamente, Portugal sempre teve uma elevada expressão de lojas de proximidade.** Mas seguiram-se, em 2004 e 2009, a **desregulamentação dos licenciamentos comerciais**, que **potenciou a acelerada expansão das grandes superfícies e centros comerciais.** De facto, durante muitos anos, o retalho moderno regeu-se pela premissa de que quanto maior melhor, com os formatos de grande dimensão a serem privilegiados pelas empresas de distribuição pelas suas economias de escala na diminuição dos custos e conseqüente aumento da rentabilidade das vendas e pelos consumidores pela possibilidade de aceder a um sortido muito mais alargado de produtos, permitindo concentrar as compras num só local.



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- **A situação agravou-se a partir de 2010, pela perda de poder de compra por parte dos consumidores, fruto da crise e do obrigatório programa de reajustamento, contribuindo para o encerramento de muitos negócios.**
- **Nos últimos anos, o comércio de proximidade ressurgiu e surge agora mais dinâmico. Os anos mais recentes provaram que o Comércio de Proximidade proporciona uma experiência única e que vive da sua qualidade e excelência no ponto de venda. Este sector foi capaz de se renovar e apresentar conceitos inovadores que se destacam e tornam-se referência.**



ACRAL

Uma Associação, uma Visão, uma Regiões

## Arrendamento e o Comércio

- Os últimos dados revelados, pelos diversos estudos efectuados, confirmam uma ocupação cada vez maior dos centros históricos das cidades por turistas. Em algumas cidades do país os estudos revelam que 1/3 das casas já são ocupadas por turistas e em algumas freguesias estima-se que já superam o número de residentes. Ora esta situação tem levado a um aumento crescente do custo dos arrendamentos e do preço dos imóveis.



ACRAL

Uma Associação, uma Visão, uma Regra

- Segundo os últimos dados disponibilizados pelo **INE** o valor das rendas em Lagos era em 2017 de 5,28€ por m2.
- Num imóvel de **100 m2** o valor mensal da renda seria assim de **528€.**
- No mesmo apartamento e tendo atenção os valores médios apresentados o m2 para aquisição valeria em Lagos **1619€**, pelo que, o valor para aquisição seria **161.900€.**
- Atentos à tendência crescente destes valores sabemos que os mesmos à data já estão bastante acima dos verificados em 2017.



ACRAL

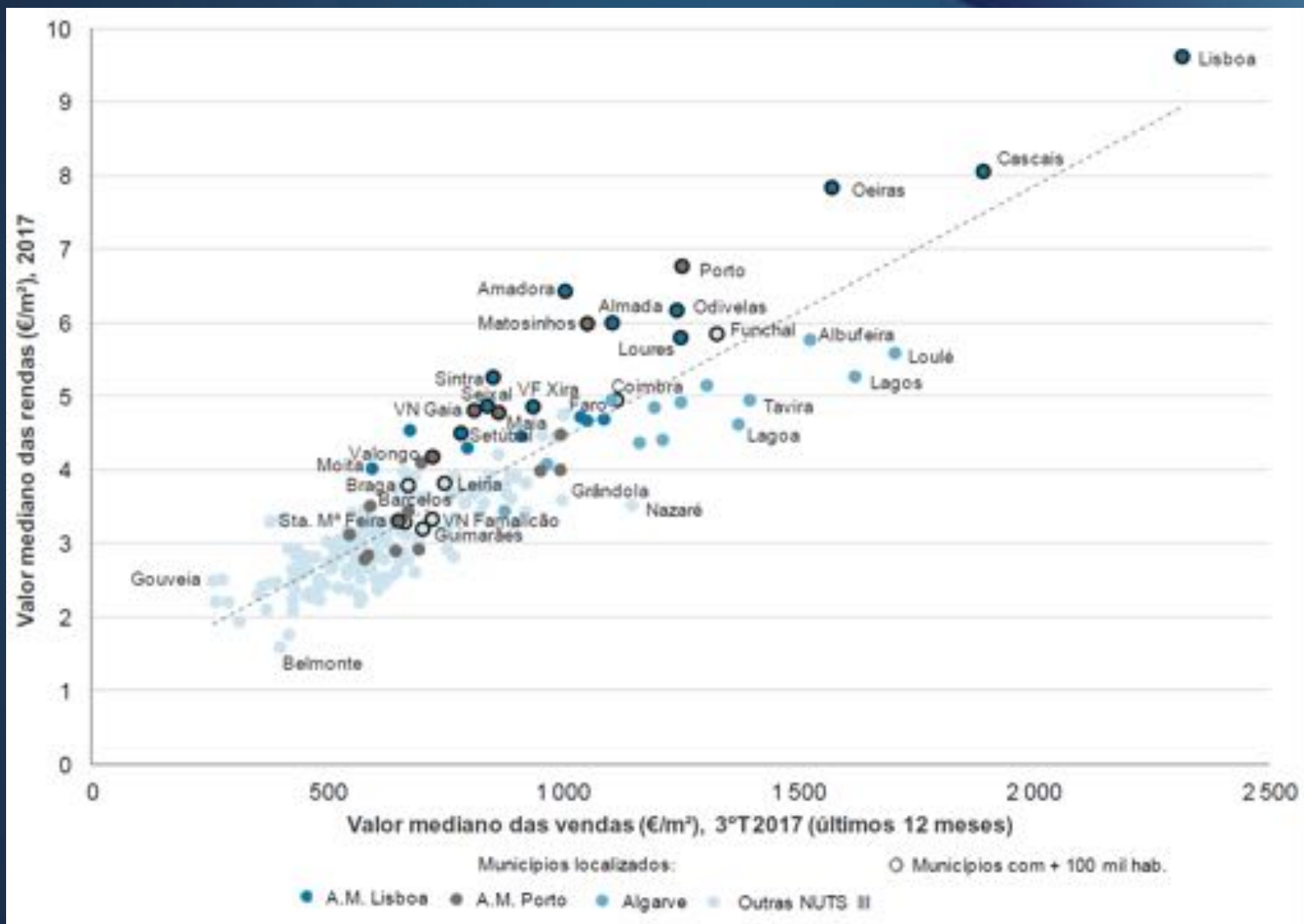
Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- Esta situação prejudica o Comércio Local, uma vez que retira aos consumidores poder de compra e dificulta de sobremaneira a abertura de novos espaços comerciais devido às elevadas rendas praticadas pelos senhorios.
- Torna-se necessário encontrar uma solução para esta problemática. Estamos optimistas que o novo diploma publicado pelo Governo a 22/08/2018 e que irá permitir às câmaras municipais e às assembleias de condóminos intervirem na autorização do alojamento local poderá ter um papel fundamental. Ainda assim a ACRAL reforça que estará sempre disponível para dar os seus contributos na procura de uma solução equilibrada, conjuntamente com os restantes parceiros, que beneficie tanto os empresários como os residentes e os turistas.



ACRAL

Uma Associação, uma Visão, uma Região





ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Regra

- Hoje é indiscutivelmente um feito ter uma empresa que ultrapasse os 25 anos. Felizmente ainda existem muitos exemplos de empresas que conseguiram ultrapassar vários anos de contrariedades e que tentam hoje reerguer-se.
- É fundamental para as cidades que o Regime de Arrendamento Urbano não habitacional tenha em consideração os interesses não só dos senhorios mas igualmente dos arrendatários. Caso contrário podemos vir a assistir ao encerramento de milhares de empresas do comércio, que poderá ter como consequência  
-» **a desertificação dos centros históricos das cidades no longo prazo.**



ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Região

- **O Regime de arrendamento para o Comércio deverá ser um regime autónomo tendo em atenção a realidade empresarial não estando englobado com o regime do arrendamento habitacional.**
- **A ACRAL estará sempre disponível para dar os seus contributos na procura de uma solução equilibrada, conjuntamente com os restantes parceiros, que beneficie tanto os empresários como os residentes e os turistas.**





ACRAL

Uma Associação, uma Voz, uma Região

**Muito Obrigada pela presença!**

**Sandra Oliveira**

Coordenadora da ACRAL-Lagos