

- COMENTÁRIOS -

Assunto: *Projectos de Diploma em Regulamentação da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro.*

1. **Trespasse**

A CCP não pode deixar de insistir na sua consideração sobre a iniquidade das regras que penalizam o trespasse.

Como acto lícito que é, está em causa a transmissão do negócio, da clientela, do aviamento, não do imóvel. Ora, considerando que a renda justa será sempre atingida pelos novos critérios que norteiam a Lei 6/2006, não se aceita, em primeiro lugar, que se abandone a possibilidade de se manterem as regras que permitem a continuação do faseamento das actualizações após trespasse.

Por outro lado, incompreensível é também que, tratando-se de contratos por tempo indeterminado, passe a ser admitida a denúncia unilateral pelo senhorio com cinco anos de pré-aviso após trespasse.

O regime que vigorava antes do trespasse deverá ser aquele que se mantém ao transmitir o direito ao arrendamento.

2. **Artigos 6º e 10º** - Visto que este regime se pode aplicar também aos arrendamentos não habitacionais e considerando que as obras de restauro profundo podem determinar a denúncia também dos arrendamentos não



**CONFEDERAÇÃO DO COMÉRCIO
E SERVIÇOS DE PORTUGAL (CCP)**

Av. Dom Vasco de Gama, n.º 25 - 1419-031 LISBOA - Tel: 21 465 1350 - Fax: 21 406 1201 - Email: ccp@ccp.pt

habitaçãois, fixando a lei 6/2006 apenas um referencial mínimo para o valor da indemnização, julga-se que, na alínea a) do art. 6º e proémio do nº 2 do art. 10º, o valor da indemnização quando ocorra denúncia de arrendamento não habitacional **não possa ser inferior a cinco anos de renda**, por forma a minimizar os danos implícitos no investimento comercial realizado no locado.

3. Projecto de decreto-lei que regula as Comissões Arbitrais Municipais (CAM)

Na composição das CAM está prevista – e bem – a participação de um representante dos arrendatários não habitacionais, “podendo este ser nomeado por associações de comerciantes”.

Parece pouco.

Para que a **representatividade** da associação de comerciantes possa ser garantida por quem conhece efectivamente o tecido associativo em Portugal e, bem assim, para que se institua um **dever** de convocação destas sempre que esteja em causa um arrendamento não habitacional, propõe-se a seguinte redacção alternativa para a alínea e) do nº 1 do artigo 4º:

«e) Um representante dos arrendatários não habitacionais, devendo este ser nomeado por associação de comerciantes designada pela Confederação do Comércio e Serviços de Portugal – CCP».



**CONFEDERAÇÃO DO COMÉRCIO
E SERVIÇOS DE PORTUGAL (CCP)**

Av. Dom Vasco da Gama, nº 19 - 1700-001 LISBOA - Tel: 21 301 1300 Fax: 21 301 1491 - Email: ccp@ccp.pt

4. Transmissão por morte

Deveria aproveitar-se o ensejo desta regulamentação da Lei 6/2006 para clarificar, a propósito da transmissão por morte da titularidade do arrendamento, a noção de “exploração em comum” ou de “exploração conjunta” durante três anos como critério para a sucessão.

Sustentamos em primeiro lugar que, em qualquer caso, os sucessores legitimários do arrendatário devem poder suceder-lhe na posição de arrendatário. Só desta forma se pode garantir que – considerado o envolvimento directo dos familiares mais próximos na assistência ao negócio – não possa ocorrer que, por dificuldades de prova da “exploração conjunta” ou “em comum”, estes se vejam afastados do estabelecimento e, conseqüentemente, da própria gestão do negócio.

Em segundo lugar, deve explicitar-se o que se entende por “exploração em comum”. A prova desta deve admitir que mesmo os colaboradores (a mais das vezes familiares ou empregados antigos) do comerciante arrendatário possam suceder-lhe desde que provem que, independentemente do vínculo que os una, colaboram na exploração do estabelecimento, ainda que sem funções de gestão em sentido próprio que normalmente cabem exclusivamente ao comerciante arrendatário.

Sugere-se a instituição de uma presunção de “exploração em comum” para os casos enunciados.

CCP

01/06/06