



CPPME

Confederação Portuguesa das Micro,
Pequenas e Médias Empresas

Intervenção de José Brinquete
Secretário-geral da CPPME
90º Aniversário da AIL
07 Novembro 2014, Fórum Municipal, Lx

O ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL *e sua importância para o desenvolvimento da economia!*

Exmo Senhor

Presidente da AIL

Minhas senhoras e meus senhores

Em primeiro lugar permitam-me que agradeça em nome da CPPME o convite que nos foi formulado para participar nesta importante Conferência, promovida pela AIL, no seu 90º Aniversário, sobre ***“Habitação, Arrendamento e Propriedade Urbana - Implicações Económicas e Sociais”***.

Aproveito, desde já, para recordar que a CPPME tendo conhecimento das intenções do Governo, logo a sua tomada de posse, em alterar a legislação sobre o Arrendamento, em nota pública, de Fevereiro de 2012, chamava à atenção de que não obstante existirem alguns desequilíbrios no valor do arrendamento para as actividades económicas, que importava corrigir, dado a estagnação do mercado de arrendamento, importava que a fazerem-se alterações se tivesse em conta a realidade do país e não, como aconteceu, objectivos políticos e ideológicos, de defesa dos grandes proprietários.

Nessa altura, chamávamos à atenção para: em caso de despejo considerar-se a necessidade de salvaguardar o investimento efectuado na instalação para o exercício da actividade económica, quer fosse na indústria, no comércio ou nos serviços; as muitas obrigações legais inerentes às obras exigidas, inclusive no âmbito de higiene e segurança, alvarás e outras que não são possíveis de deslocar; a não garantia de retorno do investimento nas actividades económicas, a médio e longo prazo, em especial numa época de crise; o fim total da figura do trespasse; e, sobretudo, os aumentos que podiam advir com a aplicação de 1/15 avos do valor do locado, dependentes das avaliações patrimoniais a efectuar em sede de IMI, que poderiam



CPPME

Confederação Portuguesa das Micro,
Pequenas e Médias Empresas

ser incorporáveis, sendo que eventuais indemnizações não cobririam os custos com os despedimentos dos trabalhadores, criando mais conflitos, mais encerramentos e até mais despedimentos ilegais.

O que veio a acontecer é de todos conhecido. Com a aplicação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, mais conhecida como a Lei Despejos, deu-se o aumento brutal das rendas dos Micro, Pequenos e Médios Empresários, verificando-se milhares de pedidos de despejos por parte do senhorio (cerca de 5 017), sendo que um terço corresponde a arrendamento não habitacional. Infelizmente confirmaram-se todos os receios e alertas da Confederação.

Estamos a falar de uma Lei cuja traço geral é de uma grande insensibilidade social!

A CPPME por sua iniciativa reuniu com a Senhora Ministra Assunção Cristas e com o Senhor Ministro da Economia, expõe-lhes as suas preocupações e apresentando propostas alternativas, sem que tenha encontrado por parte destes governantes grande sensibilidade para corrigir a mão.

A CPPME tem participado igualmente na plataforma criada por várias outras Associação, de que a AIL é também parceira, que apresentaram tanto à Comissão de Acompanhamento como ao Governo um conjunto de propostas que são conhecidas de todos.

Entretanto, por proposta do Governo, a Assembleia da República aprovou recentemente algumas alterações à Lei, que ainda não foram publicadas em Diário da República. Alterações essas que sendo insuficientes são fruto do esforço e da luta que tem sido travada.

Por outro lado, a Lei em referência, com as alterações atrás referidas continua a permitir os despejos livres das pequenas empresas, com a total liberalização e cessação dos contratos de arrendamento, designadamente os anteriores a 1990.

Tal cenário, traduz uma total aniquilação do direito de propriedade de negócio, um verdadeiro espezinhamento do investidor empresário e arrendatário.

Nesse sentido, os cafés, pastelarias, padarias, mercearias, cafetarias, hotéis, residenciais, hostels, restaurantes, bares, discotecas, ginásios, clínicas, sapatarias, pronto-a-vestir, lojas de tradição, históricas ou referência cultural, estarão completamente à discricionariedade dos respectivos proprietários dos imóveis, os



CPPME

Confederação Portuguesa das Micro,
Pequenas e Médias Empresas

quais poderão exigir, sem qualquer contrapartida, a saída dos imóveis, após o 5 anos, no prazo máximo de 3 meses.

O dono do negócio, em espaço arrendado, será “eliminado” sendo que a segurança jurídica dos arrendados, no que respeita ao *Princípio da Estabilidade Negocial*, simplesmente desaparece.

A esmagadora maioria dos pequenos empresários não irão investir nos locados sem verem esta situação revista. A paralização económica será uma realidade, como já está a acontecer. O desemprego irá aumentar inevitavelmente, com o consequente aumento da despesa pública.

O Governo atribuiu aos senhorios a faculdade discricionária de encerrar estabelecimentos comerciais, sem qualquer fundamento legal exigível à luz das Leis anteriores.

O tecido empresarial português constituído fundamentalmente por micro e pequenas empresas, as quais estão sob a alçada do arrendamento não habitacional, onde coexistem dois proprietários (um do imóvel outro do estabelecimento), sendo que o primeiro simplesmente aniquila o segundo, precisam de outra segurança e outra estabilidade no negócio.

Caros amigos!

Como sabem, a CPPME defende que o regime de Arrendamento não Habitacional tenha legislação autónoma, ao regime de Arrendamento Habitacional, na medida em que estamos na presença de situações diferentes.

Será nesta linha de trabalho e exigência que continuamos disponíveis para, em conjunto, lutar pela revogação da Lei do Arrendamento.

A AIL pode contar com a disponibilidade da CPPME para, em parceria, procurarmos outros caminhos alternativos, novas e mais justas políticas de arrendamento, habitacional e comercial.

VIVA A ASSOCIAÇÃO DE INQUILINOS LISBONENSES!