

<b>ASSUNTO:</b> Utilização efetiva das lojas do Mercado Municipal da Nazaré	<b>INFORMAÇÃO N.º:</b> 167/DAF-GJ/2021
	<b>NIPG:</b> 2193/21
	<b>DATA:</b> 2021/03/01

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião  
03-03-2021



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.  
03-03-2021



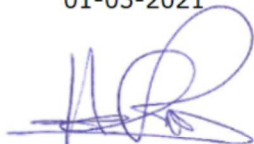
A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

**VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

À Sra. Vereadora Regina Piedade  
Para parecer sobre o seguimento da informação jurídica

01-03-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Proponho a RC.  
03-03-2021



Regina Piedade, Dr.ª

Exmo. Sra. Chefe da DAF,  
Dra. Helena Pola.

Face ao pedido de colaboração por parte da DOMA e na sequência de uma preocupação manifestada pela Vereadora Regina Piedade, Dra., cumpre-me informar V. Exa. do seguinte:

Existem lojas no Mercado Municipal da Nazaré que, fora das restrições legais impostos pela sucessiva legislação relacionada com a pandemia/COVID, não se encontram a laborar há largos meses.

Recorda-se que desde 2014 que o executivo camarário tem vindo a promover hastas públicas para concessão de lojas no Mercado Municipal, investindo na requalificação de todo o imóvel, dotando-o de todas as infraestruturas necessárias para o exercício de várias atividades comerciais, estimulando a criação de novos negócios, impulsionando assim a economia local.

A utilização efetiva e regular das lojas constitui assim o motivo principal que animou a vontade do executivo camarário quando determinou a promoção de hastas públicas tendentes à concessão das lojas do Mercado Municipal da Nazaré. Sendo esse o móbil, a não utilização do locado não encontra, porém, cominação legal nas peças procedimentais nem no contrato de arrendamento comercial *tipo* para todos os lojistas que ocupam as lojas na sequência da hasta pública.

Nos contratos de arrendamento comerciais supracitados, encontra-se aposta uma cláusula, a 16.<sup>a</sup>, que determina que *"em tudo o que for omissa, regerà a legislação aplicável designadamente a Lei n.º6/2006, de 27 de fevereiro"* – que é o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), *"peças processuais que integram o processo de concurso "* e a *"demais legislação em vigor"*.

Já vimos que as peças processuais não nos dão resposta satisfatória para a solução da questão controvertida; igual omissão parece padecer o NRAU.

Resta-nos a *"demais legislação em vigor"*, máxime o Código Civil, na parte respeitante ao contrato de locação, nomeadamente, o artigo 1083.º que, na parte que interessa, estipula que é *"fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne*

*inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio” o “não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º” (cfr. alínea d), do n.º2, do artigo 1083.º do Código Civil).*

Podendo constituir uma solução a médio prazo, não é a resposta adequada à situação vigente.

O atual Regulamento dos Mercados Municipais (RMM) esclarece-nos que os *“casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação deste Regulamento, serão resolvidas pela Câmara”* (cfr. artigo 39.º do RMM).

No entanto, já o ilustre executivo camarário se pronunciou, numa primeira fase, quanto a estas matérias: o projeto de Regulamento dos Mercados Municipais atualmente em fase final de tramitação procedimental estipula uma norma de obrigatoriedade de utilização efetiva do local de venda. Vejamos a redação da alínea c), do artigo 15.º do projeto:

*“Pode a Câmara Municipal, deliberar no sentido da caducidade do direito de ocupação e consequência reversão para o Município dos respetivos direitos e benfeitorias eventualmente realizadas, sem direito a qualquer indemnização para o respetivo titular, sempre que:*

*c) Se verificar o encerramento do local de venda por período superior a 30 dias seguidos ou 45 dias interpolados quando não devidamente justificado;”.*

Esta nova norma só reforça o que se tem vindo a defender ao longo desta exposição: todos os espaços de venda concessionados no Mercado Municipal são para efetiva e regular utilização.

Situação diferente, mas apta a suscitar dúvidas quanto à sua interpretação, são os casos de lojas que não estão abertas ao público, mas que estão a servir de espaço industrial, i.e., como espaço de confeção ou produção de produtos para serem vendidos em bancas no próprio Mercado ou para o exterior.

Chamando à colação o DL n.º 10/2015, de 16 de Janeiro, que aprovou o Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração, lembramos que os regulamentos municipais de mercados municipais devem definir *“as condições de admissão dos operadores económicos que exercem a atividade de comércio a retalho (...) os critérios para a atribuição dos espaços de venda”* (cfr. artigo 70.º do DL n.º 10/2015, de 16 de Janeiro).

Os lojistas e ocupantes dos espaços para venda no Mercado Municipal desenvolvem a atividade de comércio a retalho. Senão vejamos a alínea i), do artigo 2.º do DL n.º 10/2015, de 16 de Janeiro:

*«Atividade de comércio a retalho», a atividade de revenda ao consumidor final, incluindo profissionais e institucionais, de bens novos ou usados, tal como são adquiridos, ou após a realização de algumas operações associadas ao comércio a retalho, como a escolha, a classificação e o acondicionamento, desenvolvida dentro ou fora de estabelecimentos de comércio, (...) mercados municipais (...)*”.

Aproveitar uma loja que lhe foi atribuída para desenvolver a atividade de revenda ao consumidor final para venda a retalhistas, os vendedores no Mercado Municipal ou outras entidades fora do Mercado, poderá cair no âmbito de “atividade de comércio por grosso” ou “estabelecimentos de comércio por grosso”, melhor identificados no supra referido Decreto-Lei.

Na prática, tal comportamento significaria utilizar uma loja como uma fábrica e um armazém.

O atual regulamento sanciona objetivamente este comportamento, pois aos ocupantes é proibido “utilizar o local de venda para comércio diferente daquele a que foi destinado” (cfr. n.º8, do artigo 23.º do RMM em vigor), sendo passível de processo contraordenacional.

Sendo as lojas e as bancas espaços destinados à venda de produtos ao público, a utilização dos mesmos somente como unidades de produção de produtos extravasa o âmbito do caráter comercial do Mercado Municipal da Nazaré. Não é proibida a confeção de produtos para revenda, registre-se; só se impõe que a loja esteja aberta ao público permitindo que todos possam ter acesso aos produtos.

Por outro lado, informa-se, em linha com o atual regulamento, o projeto vai um pouco mais além estipulando no futuro n.º3, do artigo 17.º que “os espaços de venda não podem ser utilizados para fim ou atividade diversa da autorizada”, constituindo uma obrigação do titular do espaço de venda, a utilização dos “locais de venda e os restantes direitos concessionáveis apenas para os fins objeto de concessão e nos termos estabelecidos na mesma” (cfr. alínea g), do artigo 30.º do projeto).

Face ao exposto, sem prejuízo de finalizar-se o procedimento de aprovação do projeto de Regulamento dos Mercados Municipais, tendo em conta o artigo 39.º do Regulamento dos Mercados Municipais em vigor e a demais legislação subsidiariamente aplicável e a vontade expressa já manifestada pelo executivo camarário, poderá este, se assim o vier a entender, deliberar por determinar a obrigatoriedade de todas as lojas do Mercado Municipal funcionem “abertas ao público”, sob pena de resolução contratual, respeitando-se contudo as determinações legais relacionadas com a pandemia, designadamente, o Decreto n.º 3-F/2021, de 26 de fevereiro, que regulamenta o estado de emergência decretado pelo Presidente da República e as demais determinações que a Direção-Geral da Saúde impõe para cada setor de atividade.

À consideração superior.

O TÉCNICO SUPERIOR

Jurista

01-03-2021

Ricardo Caneco



---

<sup>i</sup> Artigo 1072.º

Uso efetivo do locado

1 - O arrendatário deve usar efectivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de um ano.

2 - O não uso pelo arrendatário é lícito:

a) Em caso de força maior ou de doença;

b) Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;

c) Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano.

d) Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60 /prct., incluindo a familiares.