

NOTA INFORMATIVA

INFORMATIVE NOTE

LICENCIAMENTO COMERCIAL E FRANCHISING
COMMERCIAL LICENCING AND FRANCHISING

PLMJ

A.M.PEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

A REVISÃO DO REGIME DE LICENCIAMENTO COMERCIAL

THE REVIEW OF THE COMMERCIAL LICENSING REGIME

A Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, que estabelece o **regime de autorização a que estão sujeitas a instalação e a modificação de Estabelecimentos de Comércio a Retalho e de Comércio por Grosso em livre serviço e a instalação de Conjuntos Comerciais** prevê, no seu artigo 37.º, que a mesma seja objecto de revisão no prazo de três anos, após a sua entrada em vigor.

Nessa medida, e uma vez que o Governo considerou, pela experiência obtida com a aplicação da actual lei, existirem diversos desajustes, quer relativos à sua estruturação, quer na sua implementação, foi elaborada e publicada a Proposta de Lei n.º 192/X, no sentido de dar cumprimento aos princípios do Programa SIMPLEX.

Das principais alterações propostas, destacamos as seguintes:

1.º Na apreciação de pedido de instalação de novos Estabelecimentos de Comércio e Conjuntos Comerciais, será atribuída **especial relevância** à contribuição positiva de tais empreendimentos para a promoção da **melhoria do ambiente**, das exigências de **eco-eficiência**, de desenvolvimento da **qualificação do emprego** e da **responsabilidade social** das empresas promotoras dos projectos em apreciação.

2.º É consagrado um **regime mais flexível**, na medida em que é substancialmente **reduzido o universo de unidades comerciais** que ficam **sujeitos ao regime de autorização**. Tal resultará da **elevação dos limites das áreas** a partir das quais tais unidades comerciais ficarão sujeitos ao regime de prévio licenciamento comercial, aplicando-se a nova lei apenas:

- i) Aos **Estabelecimentos de Comércio a retalho** com **área de venda** igual ou superior a **2.000 m²** (em substituição dos actuais 500 m²);
- ii) Aos Estabelecimentos de Comércio que pertençam a uma empresa que utilize a **mesma insígnia** ou estejam integrados num **mesmo grupo** que disponham de uma **área de venda acumulada** igual ou superior a **30.000 m²** (em substituição dos actuais 5.000 m²),

The **licensing regime for the installation and alteration of self-service retail and wholesale Commercial Establishments and Shopping Centres** is set out in Law 12/2004, of 30 March, Article 37 of which provides that it is to be reviewed three years after its entry into force.

As a result of the experience obtained with the application of the current law, the government believed that there were various discrepancies in the structure and implementation thereof and, consequently, Legislative Bill 192/X was prepared and published in order to carry through the principles of the SIMPLEX programme.

From among the main amendments proposed, the following are worthy of particular note:

1. In appraising the licensing application for new Commercial Establishments and Shopping Centres, **especial relevance** will be attributed to the positive contribution made by such undertakings to fostering **an improved environment**, **eco-efficiency** requirements, and the development of **labour** and **social responsibility** of the companies promoting the projects under appraisal.

2. A **more flexible regime** has been introduced in that the **range of commercial units** that will **come under the licensing regime** has been substantially **reduced**. This is due to the **increase in the area limits** within which these commercial units will fall under the pre-commercial licensing regime, with the new law applying only to:

- i) **Retail establishments** with a **sales area of 2,000m²** or over (as opposed to the current 500m²);
- ii) Commercial Establishments that belong to a company using the **same logo** or which are part of a **group** which holds an **accumulated sales area of 30,000m²** or more (as opposed to the current 5,000m²);
- iii) **Shopping Centres** with a **total lettable area of 8,000m²** or more (as opposed to the current 6,000m²).

"Melhor Sociedade de Advogados no serviço ao Cliente" - Client Choice - International Law Office, 2008
"Best Portuguese Law Firm for Client Service"

"Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano" - IFLR Awards 2006 & Who's Who Legal Awards 2006, 2008
"Portuguese Law Firm of the Year"

iii) Aos **Conjuntos Comerciais** que disponham de uma **área bruta locável** igual ou superior a **8.000 m²** (em substituição dos actuais 6.000 m²).

3.º A nova lei **excluirá** do regime de autorização os **estabelecimentos de comércio de venda por grosso** as **micro-empresas** e os **estabelecimentos especializados** de comércio a retalho de **armas e munições**, de **combustíveis** para veículos a motor e as **farmácias**.

4.º O regime de autorização previsto na nova lei passará a ser também aplicável às **modificações de Conjuntos Comerciais**.

5.º A nova lei passará a impor aos interessados a obtenção, **em fase anterior ao processo de autorização**, de uma **informação prévia de localização favorável** emitida pela câmara municipal e da **declaração de impacte ambiental favorável** (nos casos abrangidos pelo regime jurídico de avaliação de impacte ambiental), o que eliminará dos procedimentos de licenciamento comercial todos os projectos que, naquelas fases administrativas anteriores, sejam considerados inviáveis quanto à localização e ou que tenham uma avaliação de impacte ambiental negativa.

6.º A **coordenação do processo** de autorização de instalação e de modificação, incluindo o apoio técnico e administrativo à entidade decisora, passará a pertencer à **Direcção-Geral das Actividades Económicas (DGAE)**, que poderá delegar a sua competência na Direcção Regional de Economia (DRE) territorialmente competente.

7.º É **abandonado o sistema de fases de candidatura**, que penalizava o investimento e os investidores, passando a ser adoptado um **sistema contínuo** de entrada de processos.

8.º Ao nível da **decisão de autorização**, serão substituídas as actuais três entidades decisórias actualmente existentes – Direcção Regional de Economia, Comissões Regionais e Comissões Municipais – por **uma única entidade**: a designada **Comissão de Avaliação Comercial (COMAC)** – que decidirá os pedidos de autorização com uma **periodicidade mensal**.

9.º No novo regime, **desaparecerá a figura da vistoria**, passando o titular do empreendimento, a ter de comunicar tal facto à entidade coordenadora e à câmara municipal respectiva, até 20 dias antes da abertura do Estabelecimento ou Conjunto Comercial, fazendo acompanhar a referida comunicação de um **termo de responsabilidade** segundo o qual o estabelecimento ou conjunto comercial cumpre os compromissos que fundamentaram a autorização de instalação ou de modificação.

10.º A nova lei apresentará ainda uma novidade quanto ao **encerramento** dos estabelecimentos e conjuntos comerciais abrangidos por este diploma, estabelecendo o **dever de comunicação** de tal facto à entidade coordenadora, até 20 dias após a sua ocorrência.

11.º **Desaparecerá o dever de registo** da instalação e modificação dos estabelecimentos e conjuntos comerciais pelos interessados, passando este último a incumbir à **DGAE**, que fica também incumbida de proceder ao **registo de abertura e encerramento dos referidos espaços**.

3. The new law **will exclude the following establishments from the licensing regime: wholesale Commercial Establishments, micro-companies and establishments which specialise in retail arms and ammunitions and motor vehicle fuel as well as pharmacies.**

4. The licensing regime provided for in the new law will now also be applicable to **alterations to Shopping Centres.**

5. The new law requires that **prior to the licensing process** the interested parties must obtain a **favourable location opinion** from the local council as well as a **favourable environmental impact statement** (in cases covered by the legal regime on environmental impact assessment). This requirement will exclude from the commercial licensing process any projects which are deemed unviable as to location at these pre-administrative stages as well as any which have received a negative environmental impact assessment.

6. The creation and alteration **process**, including administrative and technical support for the decision-making body, **will be coordinated by the Directorate General for Economic Activities (DGAE)**, which may delegate powers to the territorially competent Regional Directorate of the Economy (DRE).

7. The **licensing “calendar phase” system** - which penalised the investment and the investors - **has been abandoned** and an **ongoing applications system** will be implemented instead.

8. As regards the **licensing decision**, the three decision-making bodies in existence at present – the Regional Directorate of the Economy, Regional Committees and Municipal Committees – will be replaced by **one single body: the Commercial Assessment Committee (COMAC)** – which will decide on licence applications **on a monthly basis.**

9. Under the new regime, the **vistoria** inspection will be abolished and the owner of the undertaking will now have to notify the coordinating body and the respective municipal council twenty days prior to the opening of the Commercial Establishment or Shopping Centre, enclosing with this communication a statement of liability declaring that the Commercial Establishment or Shopping Centre is in line with the commitments on which the creation or alteration licence was based.

10. The new law also contains a novelty from the point of view of the **closure** of the Commercial Establishments and Shopping Centres covered by this instrument, establishing a **duty to communicate** the closure to the coordinating body within 20 days.

11. The interested party's **duty to register** the creation and alteration of the Commercial Establishments and Shopping Centres **will be abolished** and the DGAE will now be responsible for the latter and also for **registering the opening and closure of these areas.**

12. As part of the SIMPLEX Programme principles, the **procedures** will be conducted in dematerialised form, that is to say, the ideal form to be used for communications between the various bodies and the interested parties will be **digital** and not paper.

12.º No âmbito dos princípios do Programa SIMPLEX A **tramitação dos procedimentos** será, realizado de forma **desmaterializada**, isto é, o suporte preferencialmente utilizado para as comunicações entre as várias entidades e os interessados será em **formato digital** e já não o formato papel.

13.º Por último, no que concerne aos **processos pendentes**:

i. Serão **extintos os processos** relativos a estabelecimentos e conjuntos comerciais que, por força da alteração do âmbito de aplicação da nova lei, **deixem de estar abrangidos pelo regime de autorização**;

ii. Serão **decididos de acordo com o disposto na nova lei**, os processos que, à data da entrada em vigor da nova lei, **não tenham ainda obtido a decisão**, podendo a entidade coordenadora solicitar os elementos necessários à sua avaliação, de acordo com os novos parâmetros e critérios de apreciação;

iii. A nova lei aplicar-se-á aos **pedidos de modificação posteriores à decisão de autorização**, bem como às **prorrogações das autorizações** concedidas ao abrigo da anterior lei;

iv. A nova lei **não se aplica às modificações de conjuntos comerciais**, relativamente aos quais, à data da entrada em vigor da nova lei, já tenha sido emitida **licença de construção**, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação.

Estima-se que a nova lei, que virá revogar a actual Lei 12/2004 de 30 de Março, seja publicada já no início de 2009, resultando claro do que acima ficou exposto que a nova legislação virá inequivocamente introduzir uma maior **flexibilização, celeridade e liberalização** do regime de instalação e modificação de Estabelecimentos de Comércio e Conjunto Comerciais.

Lisboa, 25 de Novembro de 2008

13. Finally, with regard to **pending processes**:

i. **The pending processes** relating to Commercial Establishments and Shopping Centres which will **no longer be covered by the authorisation regime** will be closed and extinct;

ii. For the remaining processes which at the date of entry into force of the new law **are still undecided** will be **decided according to the new law** and the coordinating body may request the details necessary for their assessment in accordance with the new parameters and assessment criteria;

iii. The new law will apply to **alteration applications after the initial licensing decision** as well as to **renewals of licences** granted under the previous law;

iv. The new law **will not apply to alterations to Shopping Centres** in respect of which a construction licence has already been issued under the building and planning regime at the time of entry into force of the new law.

It is estimated that the new law, which will repeal the existing Law 12/2004 of 30 March, will be published at the beginning of 2009, and it is clear from the above that the new legislation will undoubtedly lend greater flexibility, speed and liberalisation to the regime for creating and altering Commercial Establishments and Shopping Centres.

Lisbon, 25th of November 2008

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre o assunto contacte Dr. Tiago Mendonça de Castro- e.mail: tmcplmj.pt, tel: (351) 21 319 74 49.

This Informative Note is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Informative Note may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact Dr. Tiago Mendonça de Castro- e.mail: tmc@plmj.pt, tel: (351) 21 319 74 49.