

# 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

## LICENCIAMENTO COMERCIAL: ALTERAÇÕES AO REGIME DE INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E CONJUNTOS COMERCIAIS

## COMMERCIAL LICENCING: ALTERATIONS TO THE LEGAL REGIME OF INSTALLATION OF COMMERCIAL STORES AND COMMERCIAL COMPLEXES

No âmbito do regime jurídico de instalação e modificação dos Estabelecimentos de Comércio e Conjuntos Comerciais, regulados pela Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, foi publicada a **Lei n.º 42/2008, de 27 de Agosto**, a qual tem por objecto a revisão do referido regime jurídico.

Este novo diploma autoriza o Governo, num prazo máximo de 180 dias contados do dia 27 de Agosto de 2008, a **rever o regime jurídico da instalação e modificação dos Estabelecimentos de Comércio a retalho e Conjuntos Comerciais**.

O referido diploma autoriza o Governo a rever, em particular, i) as taxas de autorização dos processos de instalação e modificação e ii) a adaptação do regime geral das contra-ordenações às infracções decorrentes da violação das regras fixadas para aquelas unidades comerciais.

De notar que estas alterações não se encontram ainda em vigor, uma vez que esta Lei apenas concede uma autorização ao Governo Português para que este legisle sobre esta matéria, pelo que as alterações referidas *infra*, apenas entrarão em vigor após a adopção pelo Governo, e posterior publicação em Diário da República, de um Decreto-Lei regulando esta matéria.

Sem prejuízo do referido no parágrafo antecedente, as **alterações a serem efectuadas, visam permitir a adaptação do regime legal aplicável de forma proporcional à dimensão dos respectivos processos, capacidade económica dos infractores e benefício decorrente da prática da infracção**.

O novo regime a ser aprovado deverá:

- Estabelecer que todos os **actos referentes à autorização dos processos de instalação e de modificação dos Estabelecimentos e Conjuntos Comerciais, incluindo prorrogações, estão sujeitos ao pagamento de taxas**, a saber:

- (i) A taxa de autorização dos pedidos de instalação ou de modificação dos Estabelecimentos de Comércio a Retalho passa a ser de EUR 30,00 por metro quadrado de área de venda autorizada.

No caso de Estabelecimentos de Comércio a Retalho integrados em Conjuntos Comerciais, o montante da taxa referida no parágrafo

Within the scope of the legal regime of Installation of Commercial Stores and Commercial Complexes currently ruled by Law nr. 12/2004, from March 30<sup>th</sup>, it was published **Law nr. 42/2008 of August 27<sup>th</sup>**, with the aim to review the above mentioned legal regime.

This new Law authorizes the Portuguese Government, in a maximum deadline of 180 days counting from August 27<sup>th</sup>, 2008, **to revise the legal regime regarding the installation and modification of Commercial Stores and Commercial Complexes**.

The above mentioned Law authorizes the Portuguese Government to revise, in particular, i) the taxes/charges due for the installation and modification proceedings and ii) to adapt the regime applicable to the violation of the rules applicable to said commercial units to the misdemeanors general legal regime.

Please note that these alterations are still not in force, since this Law only grants an authorization to the Portuguese Government to rule in respect of this particular matter and, therefore, the alterations to be described herebelow shall only be in force after a Decree-Law regarding this matter is adopted by the Portuguese Government and published in the Official Gazette (*"Diário da República"*).

Without prejudice of the preceding paragraph, **the alterations to be made are meant to proportionally adapt the applicable legal regime to the complexity of the respective administrative proceedings, to the economical capacity of the persons or entities who offend the applicable legal provisions and the economical benefit for the offenders arising from such violations**.

The new regime to be approved shall:

- Establish that **all actions concerning the proceedings of authorization of installation or modification of Commercial Establishments or Commercial Complexes, including extensions, are subject to the payment of taxes/charges**, under the following terms:

- (i) The authorization tax/charge regarding the installation or modification proceedings of Commercial Stores or Commercial Complexes, shall be of EUR 30,00 per square meter of authorized sales area;

In case of Commercial Stores located inside Commercial Complexes

*"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"*

*"Melhor Departamento Fiscal do Ano" - International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008  
"Best Portuguese Tax Firm"*

anterior é reduzido a metade, isto é, EUR 15,00 por metro quadrado de área de venda autorizada;

(ii) A taxa de autorização de instalação ou de modificação de Conjuntos Comerciais passa a ser de EUR 20,00 de ABL (área bruta locável) autorizada, com um limite máximo de EUR 1.000.000,00;

(iii) As taxas referentes aos processos de modificação de Estabelecimentos de Comércio a Retalho decorrentes de operações de concentração de empresas sujeitas a notificação prévia, nos termos da legislação de concorrência nacional ou comunitária, sofrem uma redução de dois terços em relação aos valores referidos nas alíneas anteriores;

(iv) As taxas relativas à prorrogação das autorizações de instalação ou modificação de Estabelecimentos de Comércio a Retalho ou Conjuntos Comerciais passarão a ser de EUR 300,00 para os Estabelecimentos de Comércio a Retalho e de EUR 1.500,00 para os Conjuntos Comerciais;

· **Estabelecer como contra-ordenação** punível de EUR 5.000,00 a EUR 25.000,00, quando cometida por pessoa singular, e de EUR 100.000,00 a EUR 500.000,00, quando cometida por pessoa colectiva, **a instalação ou modificação de um Estabelecimento de Comércio a Retalho ou Conjunto Comercial sem a autorização legalmente exigida e o incumprimento das obrigações que fundamentaram a decisão de autorização emitida pela entidade administrativa competente.**

· **Estabelecer como contra-ordenação** punível até EUR 12.500,00, quando cometida por pessoa singular, e até EUR 150.000,00, quando cometida por pessoa colectiva, **a falta de comunicação atempada à entidade coordenadora de quaisquer alterações posteriores à emissão da autorização e anteriores à entrada em funcionamento do Estabelecimento de Comércio a Retalho ou Conjunto Comercial, susceptíveis de alterar os pressupostos da decisão de autorização.**

Estas serão, porventura, as primeiras de várias alterações que deverão ser muito em breve introduzidas no actual regime jurídico de Instalação e Modificação de Estabelecimentos de Comércio e Conjuntos Comerciais, sendo expectável que o novo regime legal, que tem vindo a ser há meses preparado, venha liberalizar e flexibilizar profundamente o actual regime legal.

Tais alterações substanciais não deixarão de ser oportunamente comunicadas pela **Equipa Multidisciplinar de Licenciamento Comercial e Franchising de PLMJ.**

31 de Outubro de 2008

the tax/charge mentioned in the preceding paragraph shall be reduced to half, that is, EUR 15,00 per square meter of authorized sales area;

(ii) The tax/charge for the authorization of installation or modification of Commercial Complexes shall be of EUR 20,00 per square meter of authorized gross leasable area, with the maximum limit of EUR 1.000.000,00;

(iii) The taxes/charges regarding the modification proceedings of Retail Commercial Establishments arising from the merger of companies subject to prior notice, under the terms of the legal applicable competition rules, either Portuguese or from the EU, shall be reduced to 2/3 in respect of the amounts referred to in the previous paragraphs;

(iv) The taxes/charges regarding the extensions for the installation or modification authorizations of Retail Commercial Establishments and Commercial Complexes are of EUR 300,00 for the Retail Commercial Establishments and EUR 1.500,00 for the Commercial Complexes.

· **Establish as an administrative offence**, punishable from EUR 5.000,00 to EUR 25.000,00 in case of single persons and EUR 100.000,00 to EUR 500.000,00 in case of companies, **the installation and modification of Retail Commercial Establishments or a Commercial Complexes without the legally required authorization and the unfulfillment of the obligations based on which the competent administrative entity issued its authorization.**

· **Establish as an administrative offence**, punishable until EUR 12.500,00 in case of single persons and until EUR 150.000,00 in case of companies, **the absence of timely communication to the coordinating entity of any alterations that may have occurred after the issuance of the authorization and prior to the opening to public of a Commercial Store or Commercial Complex, deemed capable of changing the grounds based on which the authorization was issued.**

There are eventually the first of several alteration that shall be soon introduced in the current legal regime of Installation and Modification of Commercial Stores and Commercial Complexes, being expected that the new legal regime that is being prepared for several months from now shall deeply liberalize the current legal regime.

Such substantial alterations shall be timely communicated by **PLMJ Commercial Licensing and Franchising Team.**

31<sup>th</sup> of October, 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.