

GUIÃO DE LEITURA DO

Regime jurídico da instalação e da modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais - Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro

Índice

I - ÂMBITO

- 1. Nos termos da alínea d) do artigo 2.º, o que se entende por estabelecimentos ou conjuntos comerciais desactivados?**
- 2- O que sucede quando o respectivo titular pretenda reiniciar o funcionamento de um estabelecimento ou conjunto comercial desactivado há mais de 12 meses?**
- 3-Como proceder para reactivar um estabelecimento/conjunto comercial desactivado há menos de 12 meses?**
(Alínea d) do n.º 1 do Artigo 2.º do DL n.º 21/2009)
- 4- Quais as micro empresas de comércio a retalho abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 21/2009?**
- 5- Quais as micro empresas de comércio a retalho excluídas do âmbito do Decreto-Lei n.º 21/2009?**
- 6- No caso referido na questão anterior se a empresa, no decurso da sua actividade, deixar de cumprir os critérios de microempresa, o seu estabelecimento fica abrangido pelo Decreto-Lei n.º 21/2009?**
- 7- As microempresas juridicamente distintas que utilizem uma insígnia que é utilizada por mais de uma empresa mesmo que essa insígnia seja utilizada por uma empresa ou grupo que disponham a nível nacional de uma área de venda acumulada igual ou superior a 30.000 m² (alínea b) do n.º 1 do artigo 2.º) também estão excluídas?**
- 8- Os estabelecimentos pertencentes a microempresas que têm posição maioritária nas sociedades referidas na alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º também estão excluídos?**
- 9 - Qual a base adoptada para definição das unidades de Nível III das NUTS referenciadas na alínea a) do n.º 2 do artigo 11.º?**

II - LOCALIZAÇÃO

- 10- Que documentos podem substituir a informação prévia de localização para instrução dos processos de autorização de instalação e de modificação de estabelecimentos e conjuntos comerciais?**
- 11- Como se comprova que o empreendimento não está sujeito a Declaração de Impacto Ambiental (DIA)?**



- 12- Se se pretender instalar um estabelecimento, abrangido pelo presente regime, num conjunto comercial (abrangido pelo regime da Lei n.º 12/2004 ou pelo presente diploma) quais os documentos que podem substituir a informação prévia de localização?
13. Se se pretender instalar um estabelecimento, abrangido pelo presente regime, num empreendimento comercial (não abrangido pelo regime da Lei n.º 12/2004 ou pelo presente diploma) quais os documentos que podem substituir a informação prévia de localização?

III - APÓS A DECISÃO: Taxas, Caducidade e Alterações

14. No caso de possuir uma autorização de instalação de um estabelecimento inserido num conjunto comercial cujo prazo de caducidade termina antes do prazo de caducidade da autorização de instalação do respectivo conjunto comercial, quando é que se considera que se verifica a caducidade da autorização desse estabelecimento?
15. No caso de possuir uma autorização de instalação de um estabelecimento inserido num conjunto comercial cujo prazo de caducidade termina depois da entrada em funcionamento do respectivo conjunto comercial, quando é que se considera que se verifica a caducidade da autorização desse estabelecimento, mesmo que essa autorização tenha sido emitida no âmbito da Lei n.º 12/2004?
16. Quais são as alterações, posteriores à autorização, susceptíveis de alterar os pressupostos em que a autorização se baseou, que relevam para efeito de avaliação?
17. Os prazos de caducidade das autorizações emitidas ao abrigo da Lei n.º 12/2004, serão, automaticamente, alterados pela entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 21/2009?
18. Quantos pedidos de prorrogação pode haver?

IV - PROCESSOS PENDENTES

19. No caso dos processos abrangidos pelas normas transitórias - n.º 4 do artigo 26.º - qual o entendimento sobre a licença de construção: será necessário o alvará de licença de construção ou é suficiente a aprovação do licenciamento?
20. No caso dos processos abrangidos pelas normas transitórias - n.º 4 do artigo 26.º - o pedido de informação prévia favorável pode ser substituído pelo projecto de arquitectura aprovado?

V - ANEXO - Elementos para instrução dos processos

21. Quais os documentos que deverão acompanhar a comprovação da legitimidade para apresentação do pedido de instalação ou de modificação dos estabelecimentos a retalho e dos conjuntos comerciais?

22. Quais os elementos referidos no ponto IV - *Apreciação* que, na apresentação do pedido, poderão ser substituído por declaração sob compromisso de honra?

I - ÂMBITO

Instalação / Modificação de Estabelecimentos de Comércio a Retalho e Conjuntos Comerciais

1- Estabelecimentos Abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro

TIPO DE ESTABELECIMENTO	AV / ABL / AVA	PEDIDO	REGIME APLICÁVEL	COMPETÊNCIA DECISÓRIA	
Comércio a Retalho	. considerado isoladamente ou em CC, com AV \geq 2 000 m ² ou . pertencentes a uma empresa que utilize uma ou mais insígnias ou estejam integrados num grupo com AVA \geq 30 000 m ² a nível nacional	Instalação	Autorização	COMAC - Comissão de Avaliação Comercial - 1 elemento indicado pelos municípios NUT III (que preside) - Câmara Municipal - CODR - DGAE - DRE (2)	
		Modificação			+ Δ AV
					Alteração Tipologia Estabelecimento
			Alteração Insígnia / Titular Exploração que não ocorra dentro mesmo grupo		
Alteração de Localização	Comunicação (1)				
- Δ AV					
Alteração Insígnia / Titular Exploração dentro mesmo grupo	Autorização				
apenas mudança localização no interior CC					
Reinício de Funcionamento se inactividade > 1 ano					
Conjuntos Comerciais	ABL \geq 8 000 m ²	Instalação	Autorização		
		Modificação			+ Δ ABL
			Alteração Tipologia		
			Alteração de Localização		
- Δ ABL	Comunicação (1)				
Alteração do Titular Exploração do CC					
Reinício de Funcionamento se inactividade > 1 ano					

(1) - às DREs \leq 20 dias antes da sua realização

(2) - reúne mensalmente

2 - Estabelecimentos Não Abrangidos

O disposto no presente decreto-lei não é aplicável:

- Aos estabelecimentos de comércio a retalho pertencentes a micro empresas juridicamente distintas mas que utilizem uma insígnia comum;
- Aos estabelecimentos pertencentes a sociedades cujo capital seja subscrito maioritariamente por micro empresas;
- Aos estabelecimentos especializados de comércio a retalho de armas e munições, de combustíveis para veículos a motor e às farmácias

1. Nos termos da alínea d) do artigo 2º, o que se entende por estabelecimentos ou conjuntos comerciais desactivados?

1- No que diz respeito ao estabelecimento comercial entende-se que o mesmo se encontra desactivado desde que há mais de doze meses não se exerça aí a actividade de comércio a retalho conforme referido na alínea b) do nº 1 do artigo 1º do Decreto Lei nº 339/85, de 21 de Agosto (entende-se que exerce a actividade de comércio a retalho toda a pessoa singular ou colectiva que, a título habitual e profissional, compra mercadorias em seu próprio nome e por sua própria conta e as revende directamente ao consumidor final).

2- No que concerne ao conjunto comercial entende-se que está desactivado desde que há mais de doze meses não cumpra os requisitos referidos na alínea f) do artigo 4º, designadamente:

Não seja um empreendimento planeado e integrado, composto por um ou mais edifícios nos quais se encontra instalado um conjunto diversificado de estabelecimentos de comércio a retalho e/ou de prestação de serviços, quer sejam ou não propriedade ou explorados pela mesma entidade, e que não preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

- i)* Disponha de um conjunto de facilidades concebidas para permitir a uma mesma clientela o acesso aos diversos estabelecimentos;
- ii)* Seja objecto de uma gestão comum, responsável, designadamente, pela disponibilização de serviços colectivos, pela instituição de práticas comuns e pela política de comunicação e animação do empreendimento.

2- O que sucede quando o respectivo titular pretenda reiniciar o funcionamento de um estabelecimento ou conjunto comercial desactivado há mais de 12 meses?

Deverá sujeitar o estabelecimento ou conjunto comercial ao regime de autorização de instalação.

3- Como proceder para reactivar um estabelecimento/conjunto comercial desactivado há menos de 12 meses?

(Alínea d) do n.º 1 do Artigo 2.º do DL n.º 21/2009)

No caso de um estabelecimento / conjunto comercial se encontrar desactivado há menos de 12 meses, não deve ser feita a comunicação de encerramento, uma vez que o encerramento é definitivo, enquanto que um estabelecimento / conjunto comercial desactivado pode ser uma situação temporária.

Se o estabelecimento / conjunto comercial for reactivado sem modificações - durante aquele período - , o seu titular não terá que efectuar qualquer procedimento.

Se for reactivado com alterações, procederá à comunicação (n.º 3 do art.º 3º) ou ao pedido de autorização (n.ºs 1 e 2 do art.º 3º) dessas alterações.

4- Quais as micro empresas de comércio a retalho abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 21/2009?

Todas as microempresas juridicamente distintas titulares de estabelecimentos de comércio a retalho com Área e Venda igual ou superior a 2000 m² que não utilizem uma insígnia comum.

5- Quais as microempresas de comércio a retalho excluídas do âmbito do Decreto-Lei n.º 21/2009?

De acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 2º estão excluídas da aplicação do Decreto-Lei em referência as microempresas juridicamente distintas que utilizem uma insígnia comum, independentemente da área de venda do respectivo estabelecimento de comércio a retalho.

Em caso de dúvida, numa qualquer acção de fiscalização, deverá o explorador do estabelecimento apresentar certificação MPME (microempresa) emitida pelo IAPMEI à entidade fiscalizadora.

6- No caso referido na questão anterior se a empresa, no decurso da sua actividade, deixar de cumprir os critérios de microempresa, o seu estabelecimento fica abrangido pelo Decreto-Lei n.º 21/2009?

Uma microempresa que no decurso da sua actividade deixa de cumprir os critérios que a caracterizam como tal, o seu estabelecimentos só ficará abrangido pelo Decreto-Lei nº 21/2009, caso se verifiquem as modificações previstas nos nºs 2 e 3 do artigo 3º.

7- As microempresas juridicamente distintas que utilizem uma insígnia que é utilizada por mais de uma empresa mesmo que essa insígnia seja utilizada por uma empresa ou grupo que disponham a nível nacional de uma área de venda acumulada igual ou superior a 30.000 m2 (alínea b) do nº 1 do artigo 2º) também estão excluídas?

Sim. Por exemplo, as microempresas juridicamente distintas mas apenas ligadas por um contrato de franquia a uma empresa ou grupo de empresas abrangidos pelo presente diploma não estão abrangidas pela presente legislação.

8- Os estabelecimentos pertencentes a microempresas que têm posição maioritária nas sociedades referidas na alínea b) do nº 2 do artigo 2º também estão excluídos?

Não. Só estão excluídos os estabelecimentos pertencentes às sociedades referidas na alínea b) do nº 2 do artigo 2º. Os estabelecimentos das microempresas só estão excluídos se se enquadrarem na alínea a) do nº 2 do artigo 2º (resposta nº 4).

9 - Qual a base adoptada para definição das unidades de Nível III das NUTS referenciadas na alínea a) do nº 2 do artigo 11º?

As unidades de nível III das NUTS são as definidas pelo Decreto-Lei nº 68/2008, de 14 de Abril.

II - LOCALIZAÇÃO

10- Que documentos podem substituir a informação prévia de localização para instrução dos processos de autorização de instalação e de modificação de estabelecimentos e conjuntos comerciais?

Para efeitos de instrução dos processos enumerados, a informação prévia de localização pode ser substituída por qualquer um dos seguintes documentos:

- a) documento que comprove o acto de licenciamento da construção;
- b) alvará de licença de construção;
- c) documento camarário comprovativo de admissão de comunicação prévia, caso admita o fim ou utilização comercial pretendida;
- d) alvará de utilização para fins comerciais;
- e) licença de exploração da ALE desde que na mesma se encontre prevista a instalação pretendida.

11 - Como se comprova que o empreendimento não está sujeito a Declaração de Impacto Ambiental (DIA)?

No caso da entidade coordenadora entender ser necessário a apresentação de DIA, terá o requerente que apresentar documento de não sujeição a DIA comprovado por entidade competente: Autoridade de Avaliação do Impacto Ambiental/Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional /Instituto do Ambiente.

Este comprovativo deverá integrar a instrução do processo.

12 - Se se pretender instalar um estabelecimento, abrangido pelo presente regime, num conjunto comercial (abrangido pelo regime da Lei nº 12/2004 ou pelo presente diploma) quais os documentos que podem substituir a informação prévia de localização?

Para efeitos de instrução dos processos referidos, a informação prévia de localização do estabelecimento pode ser substituída por qualquer um dos seguintes documentos:

- a) alvará de licença de construção do conjunto comercial;
- b) autorização de instalação comercial do conjunto comercial;
- c) alvará de utilização do conjunto comercial.

13-Se se pretender instalar um estabelecimento, abrangido pelo presente regime, num empreendimento comercial (não abrangido pelo regime da Lei nº 12/2004



ou pelo presente diploma) quais os documentos que podem substituir a informação prévia de localização ?

Neste caso, o estabelecimento comercial funciona como um processo de uma unidade isolada e poderá apresentar qualquer um dos seguintes documentos:

- a) respectiva informação prévia do empreendimento comercial onde está inserido;
- b) documento comprovativo de admissão de comunicação prévia referente ao empreendimento comercial onde está inserido, caso admita o fim ou utilização comercial pretendida,
- c) documento comprovativo do acto de licenciamento de construção do empreendimento comercial;
- d) alvará de licença de construção do empreendimento comercial;
- e) alvará de utilização do empreendimento comercial

III -APÓS A DECISÃO: Taxas, Caducidade e Alterações

14- No caso de possuir uma autorização de instalação de um estabelecimento inserido num conjunto comercial cujo prazo de caducidade termina antes do prazo de caducidade da autorização de instalação do respectivo conjunto comercial, quando é que se considera que se verifica a caducidade da autorização desse estabelecimento?

Caduca sempre na data da caducidade da autorização do conjunto comercial, conforme previsto no nº 2 do artigo 16º.

15- No caso de possuir uma autorização de instalação de um estabelecimento inserido num conjunto comercial cujo prazo de caducidade termina depois da entrada em funcionamento do respectivo conjunto comercial, quando é que se considera que se verifica a caducidade da autorização desse estabelecimento, mesmo que essa autorização tenha sido emitida no âmbito da Lei nº 12/2004?

Como o CC já está em funcionamento já não se coloca a questão da sua caducidade pelo que o prazo de caducidade do estabelecimento inserido nesse CC termina nos termos do nº1 do artigo 16º.

16- Quais são as alterações, posteriores à autorização, susceptíveis de alterar os pressupostos em que a autorização se baseou, que relevam para efeito de avaliação?

1. São as seguintes alterações:
 - a) aumento da área de venda (AV) ou da área bruta locável (ABL);
 - b) alteração da tipologia:
 - i) no caso dos estabelecimentos comerciais: retalho alimentar e misto para retalho não alimentar;
 - ii) no caso dos conjuntos comerciais: tradicional e especializado;
 - c) alteração da entidade exploradora apenas se originar alteração do grupo e, apenas, no caso de estabelecimentos comerciais.
2. A alteração de localização dá origem a um novo pedido.

17- Os prazos de caducidade das autorizações emitidas ao abrigo da Lei nº 12/2004, serão, automaticamente, alterados pela entrada em vigor do Decreto-Lei nº 21/2009?

Os prazos de caducidade das autorizações emitidas ao abrigo da Lei nº12/2004 serão alterados pela entrada em vigor do D.L. nº21/2009, de 19 de Março. Assim, considerando que o prazo de caducidade é contado desde o seu momento inicial e atentos os limites estabelecidos nos nºs 1 e 3 do art. 16º (4 ou 6 anos), o benefício de mais 1 ano é concedido:

- automaticamente para as autorizações concedidas até 2 anos ou 3 anos (consoante se trate de estabelecimento ou de conjunto comercial), antes da data da entrada em vigor do DL 21/2009, ou seja, para todas as autorizações não prorrogadas ao abrigo da lei anterior;
- através da prorrogação a conceder pela COMAC nos casos de autorizações com mais de 2 anos ou 3 anos (consoante se trate de estabelecimento ou de conjunto comercial), antes da data da entrada em vigor do DL 21/2009, ou seja, para todas as autorizações já objecto de prorrogação ao abrigo da lei anterior.

18- Quantos pedidos de prorrogação pode haver?

As autorizações emitidas ao abrigo da Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, e prorrogadas na vigência da mesma Lei, poderão ser prorrogadas por decisão da COMAC competente desde que o prazo assim acumulado da sua caducidade (prazo inicial + prorrogações) não ultrapasse a duração máxima de 4 ou 6 anos contados da data da emissão da autorização, tratando-se de estabelecimento ou de conjunto comercial, respectivamente. Assim, poderá haver mais do que um pedido de prorrogação, de acordo com o exposto.

IV - PROCESSOS PENDENTES

19- No caso dos processos abrangidos pelas normas transitórias - nº 4 do artigo 26º - qual o entendimento sobre a licença de construção: será necessário o alvará de licença de construção ou é suficiente a aprovação do licenciamento?

É suficiente o documento que comprova o acto de licenciamento.

20- No caso dos processos abrangidos pelas normas transitórias - nº 4 do artigo 26º - o pedido de informação prévia favorável pode ser substituído pelo projecto de arquitectura aprovado?

Pode desde que o mesmo não esteja caducado.

V - ANEXO - Elementos para instrução dos processos

21- Quais os documentos que deverão acompanhar a comprovação da legitimidade para apresentação do pedido de instalação ou de modificação dos estabelecimentos a retalho e dos conjuntos comerciais?



- Recepção do processo (circuito/ setas brancas);
- Rejeição liminar (circuito / setas vermelhas);
- Instrução técnica do processo e relatório final (circuito / setas amarelas);
- Processo de decisão (circuito / setas laranja).
- Decisão Final (circuito setas azuis)