

O Decreto-Lei n.º 21/2009, de 19 de Janeiro, vem revogar a Lei n.º 12/2004, de 30 de Março e seus diplomas complementares, estabelecendo um novo regime jurídico da instalação e modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais. O Decreto-Lei n.º 21/2009 entrou em vigor no dia 19 de Abril, aplicando-se à generalidade dos processos pendentes, salvo situações específicas.

O NOVO REGIME JURÍDICO DA INSTALAÇÃO E MODIFICAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO A RETALHO E DOS CONJUNTOS COMERCIAIS

1. INCIDÊNCIA

Estão abrangidos pelo novo regime os seguintes estabelecimentos e conjuntos comerciais:

- a. Estabelecimentos de comércio a retalho, isoladamente considerados ou inseridos em conjuntos comerciais, que tenham uma área de venda igual ou superior a 2.000 m²;
- b. Estabelecimentos de comércio a retalho, isoladamente considerados ou inseridos em conjuntos comerciais, independentemente da respectiva área de venda, que pertençam a uma empresa que utilize uma ou mais insígnias ou estejam integrados num grupo, que disponham, a nível nacional, de uma área de venda acumulada igual ou superior a 30.000 m²;
- c. Conjuntos comerciais que tenham uma área bruta locável igual ou superior a 8.000 m²;
- d. Estabelecimentos e conjuntos comerciais referidos nas alíneas anteriores e que se encontrem desactivados há mais de 12 meses, caso os respectivos titulares pretendam reiniciar o seu funcionamento.

2. ENTIDADES COMPETENTES

A competência para conceder a autorização de instalação e modificação cabe a uma comissão de autorização comercial (COMAC) com competência territorial delimitada. A coordenação do processo, incluindo o apoio técnico e administrativo às COMAC, cabe à Direcção-Geral das Actividades Económicas (DGAE) (ou, mediante delegação, à Direcção Regional de Economia (DRE) territorialmente competente).

O processo é gerido pelo gestor de procedimento, designado pela DGAE, e acompanhado por um interlocutor

designado pelo requerente.

A entidade competente para a fiscalização do cumprimento do novo regime é a Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), muito embora a competência para aplicação de coimas e sanções acessórias caiba à Comissão de Aplicação de Coimas em Matéria Económica e de Publicidade (CACMEP).

3. PROCEDIMENTOS

O Decreto-Lei n.º 21/2009 prevê apenas dois procedimentos de controlo prévio: um de autorização e um de comunicação.

I. O regime de **autorização** aplica-se à **instalação** (com edificação nova ou por obras em edificação existente) e modificação nos seguintes casos:

- a. alteração de localização com excepção das sujeitas a comunicação;
- b. alteração da tipologia dos estabelecimentos ou dos conjuntos comerciais;
- c. aumento da área de venda dos estabelecimentos ou da área bruta locável, nos caso dos conjuntos comerciais;
- d. alteração de insígnia ou do titular de exploração de estabelecimentos, que não ocorra dentro do mesmo grupo;

II. O regime de comunicação aplica-se às seguintes modificações:

- a. alteração de localização de estabelecimentos comerciais no interior de conjuntos comerciais, sem aumento de áreas de venda;

- b. diminuição da área de venda dos estabelecimentos comerciais;
- c. alteração de insígnia ou do titular de exploração dos estabelecimentos, dentro do mesmo grupo; diminuição da área bruta locável dos conjuntos comerciais;
- d. alteração do titular de exploração dos conjuntos comerciais.

Estas últimas modificações deverão ser comunicadas à DGAE até 20 dias antes da sua realização.

A tramitação dos procedimentos previstos no novo regime será realizada de forma informatizada, logo que estejam em funcionamento os respectivos sistemas de informação. Os procedimentos iniciam-se, assim, através de requerimento electrónico dirigido à DGAE, acompanhado dos elementos instrutórios previstos no anexo ao Decreto-Lei 21/2009.

Este regime não substitui nem prejudica a aplicação do Regime Geral de Urbanização e Edificação (DL n.º 555/99), pelo que o pedido de autorização deve ser precedido dos necessários trâmites e desde logo instruído, consoante os casos, com os respectivos títulos urbanísticos:

- I. informação prévia** favorável sobre a localização pretendida (quando implique uma operação urbanística sujeita a controlo prévio);
- II. alvará de licença de construção** ou documento comprovativo da admissão da **comunicação prévia** ou **alvará de autorização de utilização** para fins comerciais (desde que o pedido não implique alteração de parâmetros urbanísticos de instalações anteriormente afectas ao uso comercial)
- III. alvará de autorização de utilização** do conjunto comercial ou autorização de instalação do conjunto comercial (no caso de estabelecimentos de comércio inseridos em conjuntos comerciais).

No caso de estabelecimentos e conjuntos comerciais, desde que abrangidos pelo regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (AIA), deve ainda ser entregue **declaração de impacte ambiental (DIA)** e, existindo, **parecer relativo à conformidade do projecto de execução com a DIA**. Nos 10 dias seguintes à entrega do pedido, a DGAE deverá rejeitá-lo liminarmente se desconforme ou solicitar esclarecimentos ou informações complementares. No prazo de 30 dias contados da data da recepção de todos os elementos necessários a DGAE elabora um

relatório final com proposta de decisão para a COMAC. O pedido de esclarecimentos ou informações complementares suspende este prazo, devendo os interessados responder em 10 dias.

A COMAC reunirá mensalmente para análise de todos os pedidos e relatórios finais recebidos da DGAE até 5 dias antes. Na falta de emissão do relatório final, a DGAE informará que o respectivo prazo já decorreu. Os processos em que a COMAC solicite esclarecimentos serão submetidos a decisão na reunião seguinte.

Este novo regime apresenta parâmetros de apreciação e critérios de avaliação baseados no ordenamento do território, na protecção do ambiente, na qualidade e diversidade dos serviços prestados ao consumidor e nas políticas de responsabilidade social das empresas. A metodologia para determinação da valia do projecto, bem como as regras de funcionamento da COMAC serão fixadas por Portarias ainda a publicar.

A decisão tomada é acompanhada da imposição de obrigações destinadas a garantir o cumprimento de compromissos assumidos pelo requerente e que tenham constituído pressupostos da autorização. A fiscalização correspondente decorre até cinco anos após a entrada em funcionamento do estabelecimento.

O documento comprovativo da autorização só pode ser emitido após o pagamento da taxa devida. A taxa deverá ser paga nos 30 dias após a notificação da decisão, sob pena de caducidade da autorização.

O montante da taxa devida varia em função da área de venda ou área bruta locável objecto de autorização. Da decisão da COMAC poderá o interessado apresentar:

- a. reclamação para esse órgão no prazo de 15 dias;
- b. impugnação judicial, no prazo de 3 meses.
- c. recurso hierárquico das decisões da DGAE/DRE, no prazo de 30 dias.

A autorização concedida (prorrogável excepcionalmente) caduca no prazo de três ou quatro anos (respectivamente para estabelecimentos ou conjuntos comerciais) a contar da data da sua emissão, se não se verificar a entrada em funcionamento.

Quaisquer alterações que se pretendam introduzir após a emissão da decisão seguem procedimento próprio. A entrada em funcionamento deverá ser comunicada à DGAE com 20 dias de antecedência, acompanhada de termo de responsabilidade, correspondendo esta comunicação à exigida no Decreto-Lei n.º 259/2007.