vinetur

Reino Unido pondera facilitar o acesso dos arrendatários de pubs a contratos sem vínculo

Os reguladores dizem que a redução dos pontos de acionamento contratuais fez cair os pedidos MRO válidos de 216 em 2017/18 para 82 em 2025/26

sexta-feira, 6 de novembro de 2026



O Governo do Reino Unido está a ponderar alterações ao Código dos Pubs que poderão facilitar o acesso dos arrendatários de pubs vinculados em Inglaterra e no País de Gales a contratos sem vínculo, enquanto os reguladores alertam para o facto de cada vez menos arrendatários conseguirem atingir os pontos-chave dos contratos que lhes permitem fazê-lo.

Em declarações publicadas na quinta-feira pelo The Morning Advertiser, Fiona Dickie, Adjudicadora do Código dos Pubs, afirmou que os ministros estão a preparar propostas para rever as disposições do código relativas ao acesso à opção de renda de mercado (MRO, na sigla em inglês) e os critérios que permitem aos arrendatários optar por esta alternativa. Este trabalho decorre em paralelo com os planos anunciados no Orçamento do Outono para criar uma disposição relativa à «cerveja convidada», destinada a ajudar os cervejeiros a manter o acesso aos pubs abrangidos pelo código.

O Código dos Pubs rege as relações entre as grandes empresas proprietárias de pubs e os seus arrendatários vinculados. O seu principal objetivo é garantir que os arrendatários são tratados de forma justa e legal e não ficam em pior situação do que ficariam se não estivessem vinculados a uma empresa de pubs para o fornecimento de cerveja e outros produtos.

Dickie afirmou que a revisão estatutária do Governo reconheceu que o gabinete da adjudicadora tem sido, em termos gerais, eficaz na aplicação do código. No entanto, manifestou também preocupação quanto à possibilidade de os arrendatários continuarem a conseguir recorrer, na prática, à opção MRO, que lhes permite comparar uma proposta com vínculo com outra sem vínculo e escolher o acordo mais vantajoso para o negócio.

Ao abrigo do sistema atual, os arrendatários vinculados podem pedir a opção MRO em quatro momentos previstos no contrato. Na prática, afirmou Dickie, só dois são habitualmente utilizados: uma revisão da renda ao fim de cinco anos e a renovação de um contrato, quando não se aplica uma isenção por investimento acordado.

Os dados publicados pela British Beer and Pub Association e citados no artigo indicam que foram apresentados 1.703 pedidos MRO válidos entre a entrada em vigor do código, em 2016, e abril de 2026. O número anual tem vindo a diminuir, passando de 216 em 2017/18 para 88 em 2024/25 e 82 em 2025/26.

Dickie afirmou que a diminuição dos pedidos não parece refletir uma menor procura por parte dos arrendatários. Segundo ela, o conhecimento deste direito continua a ser relativamente elevado: o inquérito de 2026 da Adjudicadora do Código dos Pubs concluiu que 70% dos arrendatários tinham conhecimento da opção. Acrescentou que a

proporção dos que apresentam uma notificação MRO quando chegam efetivamente a uma revisão da renda ou à renovação do contrato se tem mantido relativamente estável, em cerca de 20% por ano, entre 2020 e 2026.

De acordo com o artigo, a proporção de arrendatários que conclui o processo MRO com um contrato totalmente sem vínculo também se manteve estável, em cerca de 35%, nos dois últimos períodos de revisão estatutária. Dickie afirmou que esta tendência sugere que o problema não é uma quebra do interesse dos arrendatários, mas sim a diminuição das oportunidades para exercerem esse direito.

Associou esta mudança à evolução da estrutura das carteiras das empresas de pubs ao longo da última década. Segundo Dickie, estas empresas têm oferecido cada vez mais contratos de menor duração, como acordos de cinco anos, que muitas vezes não incluem os direitos legais de renovação anteriormente mais comuns. Ao mesmo tempo, generalizaram-se modelos operacionais alternativos, incluindo acordos de franquia e de partilha de lucros.

De acordo com os dados de conformidade apresentados pela primeira vez em 2018, nessa altura havia 10.099 pubs vinculados abrangidos pelo código. No final de março de 2026, esse número tinha descido para 8.331, uma queda de 17,5%.

No mesmo período, as seis empresas de pubs sujeitas à regulação alargaram a utilização de modelos de negócio alternativos. No final de março de 2026, existiam 2.398 acordos de franquia ou de outro tipo de partilha de lucros, dos quais 1.490 foram declarados como estando abrangidos pelo código. Dickie afirmou que o número aumentou acentuadamente em 2025, sobretudo porque a Stonegate reconheceu que as alterações ao seu acordo Craft Union o colocavam claramente no âmbito do código.

Em março de 2025, a adjudicadora afirmou estar inclinada a considerar que alguns outros acordos de partilha de lucros ou de faturação poderiam também estar abrangidos pelo código, embora, na altura, não considerasse adequado exigir o cumprimento das suas disposições nesses casos. Dickie afirmou que o relatório da revisão estatutária indica que, atualmente, o Governo não tenciona alterar o código especificamente para abranger tipos inovadores de acordos e que o regulador poderá rever mais tarde a posição publicada sobre esses contratos.

O regulador pediu ao secretário de Estado que ponderasse pelo menos uma alteração específica para alargar o acesso à opção MRO. Dickie afirmou que a adjudicadora propôs simplificar a definição de «evento desencadeador» do código, um dos mecanismos de acesso à opção MRO que é em grande medida subutilizado, para que os arrendatários afetados por um acontecimento importante com impacto na atividade do pub possam recorrer a ele mais facilmente.

Se for adotada, esta alteração responderá a uma preocupação mais ampla levantada na revisão estatutária: o acesso limitado e cada vez menor à opção MRO poderá estar a restringir a capacidade do código para concretizar o princípio de que os arrendatários não devem ficar «em pior situação», através da comparação direta entre propostas com e sem vínculo.

O plano separado do Governo para criar uma disposição relativa à cerveja convidada também afetaria os acordos de fornecimento nos pubs vinculados. Embora os pormenores ainda não tenham sido definidos em legislação, a medida visa preservar o acesso dos cervejeiros ao mercado dos pubs abrangidos pelo código. De forma mais geral, qualquer alargamento do acesso a contratos sem vínculo poderá reforçar a posição negocial dos arrendatários e, potencialmente, criar mais oportunidades para cervejeiros e outros fornecedores de bebidas venderem a estabelecimentos tradicionalmente vinculados ao modelo de compras de uma única empresa de pubs.

Dickie afirmou que quaisquer alterações ao Código dos Pubs terão de respeitar os seus dois princípios fundamentais. Enquadrou o debate atual numa reavaliação mais ampla do funcionamento do código, após uma década em que o setor dos pubs enfrentou grandes pressões decorrentes da pandemia, da crise do custo de vida e das mudanças no comportamento dos consumidores, enquanto os encerramentos de pubs e os novos modelos de negócio transformaram o mercado.