

[Projeto de Lei n.º 221/XV/1.ª \(PS\)](#)

Assegura a manutenção da proteção das lojas com história que tenham transitado para o NRAU até 31 de dezembro de 2027, alterando a Lei n.º 42/2017, de 14 de junho

Data de admissão: 19 de julho de 2022

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

- [I. A INICIATIVA](#)
- [II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS](#)
- [III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL](#)
- [IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL](#)
- [V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR](#)
- [VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS](#)
- [VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO](#)

I. A INICIATIVA

A presente iniciativa visa estender o prazo de proteção dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local cujos contratos de arrendamento tenham transitado para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Para o efeito, os proponentes pretendem alterar a redação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 13.º da [Lei n.º 42/2017, de 14 de junho](#)¹, introduzindo, expressamente, a data de 31 de dezembro de 2027 na referida norma, de modo a dotar o diploma de uma maior clareza. Tal decorre do facto de o referido diploma não ter ainda sofrido qualquer alteração, não obstante o n.º 6 do artigo 228.º do Orçamento do Estado para 2022, aprovado pela [Lei n.º 12/2022, de 27 de junho](#), ter prorrogado o prazo constante no n.º 2 do artigo 13.º da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, até 31 de dezembro de 2027.

Deste modo, porque a proteção que se pretende conferir aos arrendatários de imóveis nos quais funcionam estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelos municípios não se cinge apenas ao regime de não sujeição ao NRAU, mas também aos casos «em que os contratos de arrendamento tenham transitado para o NRAU, na proteção conferida pela impossibilidade de os senhorios se oporem à renovação do novo contrato celebrado à luz do NRAU», consideram os proponentes ser necessário alterar o disposto no artigo 13.º da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Por fim, refira-se que a iniciativa objeto de análise não prevê regulamentação por parte do Governo nem prazo para a sua avaliação ou revisão.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa em apreciação é apresentada pelos Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista (PS), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#)

¹ Salvo indicação em contrário, todas as referências legislativas são feitas para o portal oficial do *Diário da República Eletrónico*.

[da República Portuguesa \(Constituição\)](#)² e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

Assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento, encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Encontram-se igualmente respeitados os limites à admissão das iniciativas previstos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que este projeto de lei define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa e parece não infringir princípios constitucionais.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 18 de julho de 2022, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitido a 19 de julho e baixou, na generalidade, à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a), no mesmo dia, por despacho do Presidente da Assembleia da República.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

[A lei formulário](#)³ estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa, pelo que deverá ser tida em conta no decurso do processo da especialidade na Comissão e aquando da redação final.

O título da presente iniciativa legislativa – «Assegura a manutenção da proteção das lojas com história que tenham transitado para o NRAU até 31 de dezembro de 2027,

² As ligações para a Constituição e para o Regimento são feitas para o portal oficial da Assembleia da República

³ A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 43/2014, de 11 de julho, que estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas.

alterando a Lei n.º 42/2017, de 14 de junho» - traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora possa ser objeto de aperfeiçoamento formal em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

No artigo 1.º é proposta uma alteração à Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, e, segundo o n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, «Os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas», o que não se verifica, pelo que se sugere uma alteração à redação do artigo 1.º deste projeto de lei, fazendo referência ao número de ordem da alteração introduzida, que neste caso será a primeira.

Quanto à entrada em vigor, esta terá lugar no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos do artigo 3.º do projeto de lei em apreço.

Em caso de aprovação, a iniciativa em apreço revestirá a forma de lei, sendo objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em análise não nos suscita outras questões no âmbito da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A Constituição, no seu [artigo 78.º](#)⁴, estatui que «Incumbe ao Estado, em colaboração com todos os agentes culturais: (...) Promover a salvaguarda e a valorização do património cultural, tornando-o elemento vivificador da identidade cultural comum.»

O Governo, em [comunicado](#) de 24 de junho de 2022, informa que «Através da Lei do Orçamento de Estado para 2022, foi prorrogado, até 31 de dezembro de 2027, o período transitório, que terminaria no final do presente mês de junho, durante o qual os arrendatários de estabelecimentos com interesse histórico e cultural ou social, reconhecidos pelo respetivo município nos termos do regime jurídico aplicável a este

⁴ Todas as referências legislativas à Constituição da República Portuguesa nesta parte da nota técnica são feitas para o portal oficial da Assembleia da República, salvo indicação em contrário.

tipo de estabelecimentos, não podem ser submetidos ao NRAU, salvo acordo entre as partes. Face aos constrangimentos com que os setores do comércio e dos serviços tradicionais se têm vindo a deparar, em particular nos dois últimos anos, a proteção destes arrendamentos é uma medida muito relevante para a preservação das Lojas com História, que fazem parte do património cultural e imaterial do nosso país, bem como da identidade das vilas e cidades em que se localizam, funcionando como polos de atratividade da população residente e visitante.»⁵

A [Lei n.º 42/2017, de 14 de junho](#)⁶, adota o «Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local» (terceira alteração à [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#), que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto](#), que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados).

O [artigo 13.º](#) da referida lei contém as disposições transitórias, entre as quais, as previstas no n.º 2 «Sem prejuízo do procedimento previsto na [secção III do capítulo II do título II da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#) (*Arrendamento para fim não habitacional*), que aprova o NRAU, os arrendatários de imóveis que se encontrem na circunstância prevista na [alínea d\) do n.º 4 do artigo 51.º](#)⁷ da referida lei, na redação dada pela presente lei, não podem ser submetidos ao NRAU pelo prazo de cinco anos a contar da entrada em vigor da presente lei, salvo acordo entre as partes.

O [artigo 228.º](#) do Orçamento do Estado para 2022, aprovado pela [Lei n.º 12/2022, de 27 de junho](#), prorrogou o referido prazo por aproximadamente mais 5 anos, até 31 de dezembro de 2027.

A Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, determina que o Estado, através dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do comércio, do urbanismo e da cultura, assegure anualmente a existência de programas nacionais de apoio e incentivo à proteção de

⁵ Informação disponível no portal www.portugal.gov.pt em <https://www.portugal.gov.pt/pt/qc23/comunicacao/comunicado?i=protecao-do-arrendamento-das-lojas-com-historia> Consulta efetuada em 08/09/2022

⁶ Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas nesta parte da nota técnica são feitas para o portal oficial do Diário da República Eletrónico, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 08/09/2022.

⁷ *Artigo 51.º/ Resposta do arrendatário*

(...) 4 - *Se for caso disso, o arrendatário deve ainda, na sua resposta, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54.º, invocar uma das seguintes circunstâncias: (...) d) Que existe no locado um estabelecimento ou uma entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.*

estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social (Lojas com História), em articulação com as autarquias locais, integrados ou não em programas mais abrangentes de apoio ao comércio tradicional, e assentes em procedimentos de seleção de beneficiários que garantam o acesso em condições de igualdade e que não distorçam o normal funcionamento dos setores económicos, com especial enfoque na fiscalidade e nos fundos comunitários⁸.

Como supramencionado, as autarquias podem promover programas de apoio. Assim, a [Câmara Municipal de Lisboa](#), através dos Pelouros da Economia e Inovação, Urbanismo e Cultura, aprovou o [Programa Lojas com História](#)⁹ para proteção do comércio tradicional, inserido na estratégia definida pelo Município de salvaguarda das lojas com características únicas e diferenciadoras da atividade económica.

No âmbito deste Programa foram elaborados e aprovados o [Regulamento Municipal de atribuição da distinção Lojas com História](#) e o [Regulamento do Fundo Municipal Lojas com História](#).

Na cidade do Porto, a autarquia seguiu o disposto na legislação nacional, a par de outras iniciativas. «Até maio de 2019, e na ausência de um regulamento próprio, o ‘[Porto de Tradição](#)’¹⁰ seguiu a Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, que estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local. Com a publicação do Regulamento Porto de Tradição em maio de 2019 e respetiva definição de critérios especiais que atendem às especificidades locais, todos os pedidos de reconhecimento passaram a ser avaliados a partir deste documento.

No portal ‘Porto de Tradição’ está disponível a [Lista dos Estabelecimentos Comerciais e Entidades reconhecidos Porto de Tradição](#). Bem como o ‘[Regulamento Porto de Tradição](#)’ e as ‘[Normas e Condições de Acesso ao Fundo Municipal de Apoio aos Estabelecimentos e Entidades Reconhecidos ao Abrigo do Programa Porto de Tradição](#)’.

⁸ Informação disponível no portal da Direção-Geral das Atividades Económicas ([DGAE](#)) em <https://areadocomerciante.dgae.gov.pt/financiamento/lojas-com-historia.aspx> Consulta efetuada em 08/09/2022

⁹ Informação disponível no portal <http://lojascomhistoria.pt/> em <http://lojascomhistoria.pt/candidaturas> Consulta efetuada em 08/09/2022

¹⁰ Informação disponível no portal ‘Porto de Tradição’ em <https://comercioturismo.cm-porto.pt/comercio/porto-de-tradicao> Consulta efetuada em 08/09/2022

O *Fundo Municipal de Apoio aos Estabelecimentos e Entidades Reconhecidos ao Abrigo do Programa Porto de Tradição* traduz uma das medidas previstas no programa Porto de Tradição, que contempla uma verba a atribuir aos estabelecimentos e entidades reconhecidas, para apoio à recuperação, restauro e manutenção do património que se pretende salvaguardado, bem como para o investimento em meios e ferramentas de modernização, divulgação e promoção que garantam a sustentabilidade dos negócios.

Por fim, destacamos ainda o portal '[Comércio com História](#)' onde se pode consultar diversa informação sobre a matéria em apreço. O projeto "Comércio com História" surge das recomendações constantes da [Resolução da Assembleia da República n.º 100/2016, de 6 de junho](#), relativas à definição de critérios de classificação de «loja histórica», de forma a permitir a criação de uma identificação distintiva a atribuir a esses estabelecimentos de comércio e serviços e entidades, em articulação com as autarquias locais, de modo a contribuir para o seu reconhecimento e valorização, bem como na publicação da Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, que estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local¹¹.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Espanha e França

ESPAÑA

Em Espanha, a regulação do comércio e proteção do património histórico compete às comunidades autónomas ([artigo 148.º da Constituição](#)¹²). Apresentam-se assim dois exemplos da regulação da matéria em apreço na Catalunha, onde existe um regime

¹¹ Informação disponível no portal 'Comércio com História', em <https://www.comerciocomhistoria.gov.pt/enquadramento-legal/> Consulta efetuada em 08/09/2022

¹² Texto retirado do portal legislativo espanhol *BOE.ES*. Todas as referências legislativas relativas a Espanha são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 23/08/2022.

jurídico similar – o único, aliás, encontrado neste país - e na Galiza, onde a regulação não menciona este tipo de património.

Catalunha

Na Catalunha, a [Ley 18/2017, de 1 de agosto](#) (consolidada), de comercio, servicios y ferias define comércio con valor histórico ou estabelecimento emblemático como «el establecimiento comercial que ha ejercido la actividad comercial, incluida la de carácter artesanal, durante más de cien años en un mismo local o lugar, y que se ha dedicado a la venta de productos artesanales, tradicionales o singulares» (alínea m) do artigo 4.º).

Reconhecendo esta tipologia, o parlamento catalão aprovou, em março deste ano, a [Ley 6/2022, de 7 de abril](#), de modificación de la Ley 9/1993, del patrimonio cultural catalán, para la preservación de los establecimientos emblemáticos, com o obetivo de proteger os chamados estabelecimentos emblemáticos, que, pela sua longa existência e características, conferem às cidades onde exercem a sua actividade um carácter único e distintivo.

Como refere a exposição de motivos, embora a [Ley 9/1993, de 30 de septiembre](#) (consolidada), del patrimonio cultural catalán já proteja a parte física de estabelecimentos emblemáticos como património material (n.º 2 do artigo 1.º), a proteção é difícil de estender à atividade realizada nesses estabelecimentos.

Considerando que a sua continuidade permite que a história se mantenha viva e dá uma caracterização única ao comércio das cidades e bairros e áreas onde estão localizados, o objetivo do diploma é assim o de, em primeiro lugar, obrigar os titulares de direitos sobre bens do património cultural catalão a notificar as administrações sobre mudanças na atividade e qualificar o incumprimento desta obrigação como uma infração menor e, em segundo lugar, estabelecer que as alterações no uso de os bens culturais de interesse local devem ser autorizados pela administração declarante.

Galiza

Nesta comunidade, a [Ley 13/2010, de 17 de diciembre](#), del comercio interior de Galicia apenas identifica como possibilidade de estabelecimentos comerciais aqueles

destinados à venda a retalho ou comércio grossista (artigo 4.º) não havendo no diploma qualquer menção a estabelecimentos históricos.

De igual forma, na [Ley 5/2016, de 4 de mayo](#) (consolidada), del patrimonio cultural de Galicia não são mencionados este tipo de estabelecimentos.

FRANÇA

Neste país, alguns elementos das lojas históricas estão já protegidos através do [Code du patrimoine](#)¹³, nomeadamente os seus imóveis cuja conservação apresente, do ponto de vista histórico ou artístico, um interesse público, total ou parcialmente, podendo ser classificados como monumentos históricos ([artigo L 621-1](#)).

Nos termos do [artigo L621-9](#), um edifício classificado como monumento histórico não pode ser destruído ou deslocado, ainda que parcialmente, nem ser objecto de qualquer tipo de restauro, reparação ou modificação, sem autorização da autoridade administrativa competente.

No caso das lojas susceptíveis de classificação como monumentos históricos, é possível verificar a existência de [3528 lojas](#) com classificação na plataforma: [POP : la plateforme ouverte du patrimoine](#). Esta classificação tanto é data ao imóvel na sua totalidade, apenas à sua fachada ou às suas montras.

Não foi, contudo, encontrada qualquer referência à proteção da manutenção da atividade comercial neste diploma, nem existe qualquer identificação da tipologia de lojas históricas no [Code de commerce](#), que regula a atividade comercial neste país.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), não se verificou, nestei momento, a existência de qualquer iniciativa ou petição pendente versando diretamente sobre matéria idêntica com a da presente iniciativa.

¹³ Texto retirado do portal francês Legifrance.fr. Todas as referências legislativas relativas a França são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 22/08/2022.

- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Na XIII e na XIV Legislaturas não se identificaram antecedentes parlamentares de iniciativas legislativas ou petições com idêntico objeto.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

- **Consultas obrigatórias**

No dia 4 de agosto de 2022, o Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE), tendo esta última não ter atribuições nem competências nesta matéria.

A ANMP, no [parecer](#) remetido a esta Comissão, manifestou-se favoravelmente à iniciativa, declarando que «esta extensão de proteção, até ao final do ano de 2027, das prerrogativas em matéria de oposição à renovação de contratos por parte dos senhorios, no âmbito de contratos de arrendamento de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, classificadas no âmbito da Lei n.º 42/2017 de 14 de junho, é oportuna e adequada, e completa a medida já prevista no artigo 228.º da LOE2022» (sublinhado nosso).

- **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, consultar o [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#)¹⁴, bem como a associações do setor.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

FREITAS, Luís Miguel Correia – **Por uma história das "lojas com história"** [Em linha] : **o caso da Farmácia Barreto**. Lisboa : [s.n.] 2019. [Consult. 22 ago. 2022]. Disponível em

¹⁴ Para mais informação consultar o sítio da Internet em: <http://www.ihru.pt/>

WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140702&img=29109&save=true>>

Resumo: Nesta tese de mestrado em Museologia e Museografia, apresentada na Faculdade de Belas Artes da Universidade de Lisboa, o autor debruça-se sobre o projeto da Câmara de Lisboa “Lojas com História”, que procurava criar condições que garantissem a «sustentabilidade destes espaços e do seu património integrado, através do seu reconhecimento e valorização com vista à permanência destes negócios». Neste contexto, apresenta-se como caso de estudo: a Farmácia Barreto, procurando traçar a sua história centenária, ao mesmo tempo que se tecem considerações sobre património integrado e a Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

MEDEIROS, Carlos Alberto ; MOREIRA, José João Semedo – **Lojas de tradição do Porto : o espírito das terras através das antigas casas de comércio**. Lisboa : Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento : programa das artes e ofícios tradicionais, 1993. Cota: JMG – 348

Resumo: Esta obra tem como objetivo chamar a atenção para a relevância patrimonial das “lojas de tradição” na cidade do Porto. Estes estabelecimentos «transportam consigo marcas da história das vidas dos habitantes da cidade.». Os autores consideram que esta é uma tarefa urgente numa altura em que, com o passar dos anos, se tem vindo a destruir o universo vivencial e o valor imobiliário destes espaços, levando ao seu desaparecimento. A reconstituição da história das lojas selecionadas seguiu duas vias: «o testemunho daqueles que com elas compartilharam boa parte das suas vidas e a recolha do material – documental e iconográfico – que o cuidado dos donos fez chegar aos nossos dias».

SILVA, Diogo Gaspar – Lojas com História. Lisboa : conheça Lisboa pelo seu comércio tradicional e histórico. **Finisterra** [Em linha]. ISSN : 0430-5027. Vol. LIV, n.º 112 (2019), p. 183-188. [Consult. 23 ago. 2022]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140700&img=29108&save=true>>

Resumo: Este artigo contribui para uma reflexão sobre a relação que o comércio tradicional e de proximidade tem, ou deve ter, com a cidade. «Permite ainda discutir e analisar as tendências de transformação recentes na governança urbana da cidade pós-moderna, cujas estratégias podem vitimar os espaços de memória mais vulneráveis a



um potencial processo de financeirização e de nobilitação seletiva do espaço urbano.»
Defende-se a necessidade de intervir no sentido de proteger e valorizar a atividade comercial, mas também para realçar o contributo destes espaços enquanto elementos de identidade e de valorização social da cidade.