



Projeto de Lei n.º 155/XIII

Regime de classificação e proteção de lojas e entidades com interesse histórico e cultural

O comércio local e tradicional desempenha um papel fundamental e estruturante na vida das cidades, a ele se associando com frequência traços característicos e identificadores da matriz cultural e do imaginário dos seus residentes e visitantes. A existência de políticas públicas dirigidas ao apoio a estas atividades económicas, dinamizadoras dos centros urbanos, criadoras de emprego e fontes de atração de investimento e visitantes é hoje não só um imperativo, como também uma excelente oportunidade de valorização de recursos endógenos que enriquecem a malha urbana e a vida das cidades.

Contudo, o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, particularmente na sua redação decorrente das alterações introduzidas em 2012 e 2014, não contempla quaisquer dispositivos que visem assegurar a proteção do comércio local tradicional quando este reveste características marcantes e traços identificadores da vivência histórica e cultural das cidades. Do mesmo modo, a legislação sobre obras em prédios arrendados, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e já sucessivamente alterado, também se mostra insensível ao problema, sendo incapaz de acautelar a salvaguarda do comércio local e histórico em caso de demolição, remodelação ou restauro.

Paralelamente ao problema vivido pelo comércio histórico, são também muitas as instituições sem fins lucrativos e com missões fundamentais no plano cultural e da valorização do património histórico e das vivências tradicionais das cidades que se deparam com os mesmos problemas, enfrentando o risco de perda das suas sedes e locais emblemáticos de realização de atividades quando confrontados com os efeitos negativos da legislação sobre arrendamento, em particular no que respeita ao período transitório de adaptação dos contratos ao novo regime jurídico.

Assim sendo, o presente projeto de lei pretende definir um regime de classificação e de proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural, procedendo precisamente a uma alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que



aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

Através do presente projeto, determina-se que compete à câmara municipal a classificação de um estabelecimento comercial ou de uma entidade sem fins lucrativos como de interesse histórico e cultural local, em função de critérios definidos em regulamento municipal, relacionados com a sua atividade, património material e imaterial e património cultural e histórico.

Simultaneamente, define-se também que compete à assembleia municipal aprovar, após emissão de parecer da Direção-Geral do Património Cultural, o referido regulamento definidor dos critérios de classificação e desde já se determina que, sem prejuízo de outros critérios identificadores de elementos relevantes para a memória local a definir no referido regulamento, o interesse histórico-cultural relevante para efeitos de classificação de um estabelecimento ou entidade resulta da identificação na sua atividade, espólio, acervo, inserção e papel social:

- a) Da existência de valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade dos elementos a classificar;
- b) Da presença de traços que constituam elementos estruturantes da identidade e da memória coletiva local, regional ou nacional.

Consequentemente, fixa-se depois no artigo 51.º do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) que esta nova realidade dos estabelecimentos e entidades classificadas se passa a incluir entre as matérias que o arrendatário pode invocar com vista a assegurar o regime transitório de proteção previsto no referido diploma, alargando-se também no respetivo artigo 54.º a duração do regime transitório de proteção para 10 anos. Já no que respeita ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, determina-se o afastamento da aplicação do normativo sobre despejos em caso de requalificação ou demolição perante estabelecimentos ou entidades classificados como de interesse histórico ou cultural local.

Neste contexto das alterações introduzidas por força deste novo regime de proteção de lojas e entidades históricas e culturais ao Novo Regime do Arredamento Urbano, prolongando o prazo do regime transitório para esta realidade, importa assegurar o equilíbrio dos diversos regimes transitórios aí previstos, e proteger igualmente os inquilinos mais fragilizados, dando cumprimento também ao que se encontra previsto no Programa do XXI Governo Constitucional.

Aproveita-se, pois, a oportunidade para garantir desde já a prorrogação idêntica do período de atualização das rendas no caso do arrendamento para habitação, de modo a garantir o direito à habitação, em especial dos reformados, aposentados e maiores de 65 anos, alterando em conformidade o artigo 36.º do NRAU.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo-assinados apresentam o seguinte projeto de lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei define o regime de classificação e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural, procedendo à 3.ª alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à 3.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

Artigo 2.º

Classificação de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural

Compete à câmara municipal a classificação de um estabelecimento comercial ou de uma entidade sem fins lucrativos como de interesse histórico e cultural local, em função de critérios definidos em regulamento municipal, relacionados com a sua atividade, património material e imaterial e património cultural e histórico.

Artigo 3.º

Regulamento municipal de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural

1- Compete à assembleia municipal aprovar, sob proposta da câmara, após emissão de parecer da Direção-Geral do Património Cultural, a emitir no prazo máximo de 60 dias, regulamento definidor dos critérios de classificação de estabelecimentos comerciais ou de entidades sem fins lucrativos como de interesse histórico e cultural local, para efeitos da sua valorização e proteção.



2 - Sem prejuízo de outros critérios identificadores de elementos relevantes para a memória local a definir no regulamento referido no número anterior, o interesse histórico-cultural relevante para efeitos de classificação de um estabelecimento ou entidade resulta da identificação na sua atividade, espólio, acervo, espaço comercial, inserção e papel social:

- a) Da existência de valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade dos elementos a classificar;
- b) Da presença de traços que constituam elementos estruturantes da identidade e da memória coletiva local, regional ou nacional.

Artigo 4.º

Alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Os artigos 36.º, 51.º e 54.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril, e alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 36.º

[...]

1 – [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - Se o arrendatário invocar e comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA:

a) [...];

b) O valor da renda vigora por um período de dez anos, correspondendo ao valor da primeira renda devida;

c) [...].

8 – [...]

9 - Findo o período de dez anos a que se refere a alínea b) do n.º 7:

a) [...]

b) [...]

10 – [...]

Artigo 51.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

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:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Que existe no locado um estabelecimento comercial aberto ao público ou uma entidade sem fins lucrativos classificado como de interesse histórico ou cultural pelo município.

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

Artigo 54.º

[...]

1 - Caso o arrendatário invoque e comprove uma das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo 51.º, o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou, na falta deste, no prazo de dez anos a contar da receção, pelo senhorio, da resposta do arrendatário nos termos do n.º 4 do artigo 51.º

2 - No período de dez anos referido no número anterior, o valor atualizado da renda é determinado de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 - Findo o período de dez anos referido no n.º 1, o senhorio pode promover a transição do contrato para o NRAU, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 50.º e seguintes, com as seguintes especificidades:

- a) [...];
- b) No silêncio ou na falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos;
- c) Durante o prazo de cinco anos previsto na alínea anterior e na falta de acordo das partes acerca do valor da renda, o senhorio pode atualizar a renda, de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º, com aplicação dos coeficientes de atualização anual respetivos, definidos nos termos do artigo 24.º.”



Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto

Os artigos 6.º e 7.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, 8 de Agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 68/2006, de 3 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 6.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - O regime previsto no presente artigo não é aplicável nos casos em que um estabelecimento ou entidade sem fins lucrativos situados no localo tenham sido classificados como de interesse histórico ou cultural local, nos termos do respetivo regime jurídico, casos em que se mantém o espaço classificado no localo.

Artigo 7.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]



4 - Nos casos em que um estabelecimento ou entidade sem fins lucrativos situados no locado tenham sido classificados como de interesse histórico ou cultural local, nos termos do respetivo regime jurídico, não há lugar a denúncia do contrato pelo senhorio nos termos previstos no presente artigo.”

Artigo 6.º

Regime transitório

Até à aprovação dos regulamentos previstos no artigo 2.º, podem as câmaras municipais proceder à classificação de estabelecimentos e entidades sem fins lucrativos como de interesse histórico ou cultural local com base nos critérios referidos no n.º 2 do artigo 3.º, e após parecer prévio da Direção-Geral do Património Cultural.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no 1.º dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 31 de março de 2016

Os Deputados,

(Pedro Delgado Alves)

(Miguel Coelho)

(Helena Roseta)



(Tiago Barbosa Ribeiro)

(Maria da Luz Rosinha)

(Luís Vilhena)