



As Lojas Históricas e o Proprietário do Imóvel

António Frias Marques

23-fev-2017

Publicado no Público de 14-fev-2017

Ao classificar uma loja como “histórica” é primordial estabelecer e enquadrar, no conjunto dos direitos e interesses em apreciação, a pessoa do proprietário do imóvel arrendado em que a mesma se insere.

A principal questão é ficarmos perante um contrato de arrendamento vinculístico, em que perpetuamente a entidade arrendatária põe e dispõe do prédio arrendado para todo o sempre!

Em relação a prédios urbanos em que a situação construtiva e de arrendamento se encontre estabilizada, no caso de o arrendatário demonstrar não ter capacidade financeira para tal, a Administração deve compensar o proprietário, pela diferença do valor existente entre a renda de mercado (os produtos que o comerciante histórico vende, também são a valores de mercado) e a renda inferior paga pelo arrendatário que, depois de o contrato de arrendamento ter transitado para o NRAU, se situa actualmente em 1/15 anuais do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do prédio (o equivalente a 6,7 % desse valor), podendo anualmente ser actualizada, por aplicação do coeficiente da inflação.

Em relação a prédios urbanos em que tenham sido aprovadas obras de remodelação profunda que obriguem à desocupação do locado, devem ser ponderadas formas de reinstalar a loja histórica e toda a sua decoração (no fundo, o que faz dela uma loja notável) noutra local, podendo, desde que haja acordo entre as partes, vir a ocorrer posteriormente o regresso ao local primitivo, aplicando os mesmos critérios rendísticos.

A classificação das lojas históricas representa um ónus para os senhorios, já que o interesse é do arrendatário, havendo que esclarecer por quem e como ele será indemnizado desta espécie de expropriação.

O interesse é também para a cidade como destino turístico, isto no caso de todas as lojas históricas fazerem parte do cenário turístico. O turista vem ver a loja e, nalguns casos, até paga para tal, daí retirando o arrendatário chorudos proventos, enquanto o senhorio apenas vê os seus direitos coarctados, daí só retirando prejuízo.

Há também lojas históricas que mudam de mão, muitas vezes através de trespases milionários, sem que tal ainda tenha vindo à colação.

FIM