



# Audição Parlamentar Sobre as “Lojas Históricas”

**António Frias Marques**

26-mai-2016

No dia de ontem, 25-mai-2016, uma delegação da ANP foi ouvida na Assembleia da República pelo *Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade* a propósito do *Regime de Classificação e Proteção de Lojas e Entidades com Interesse Histórico e Cultural* no seguimento do [Projeto de Lei n.º 155/XIII](#).

O Presidente da ANP apresentou o texto transcrito abaixo, tendo sido quase todo o conteúdo da posição da ANP objeto de notícia no *Público* de hoje (pág. 19) sob o título “**Proprietários propõem reinstalação das lojas históricas em prédios da Câmara de Lisboa**”; ver [aqui](#).

Sobre o mesmo assunto houve prévias audições parlamentares que podem ser vistas em AR-TV, [aqui](#) e [aqui](#).

Senhora Coordenadora do Grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade,

Senhores deputados,

Compete-me representar a ANP — Associação Nacional de Proprietários.

Congratulamo-nos com a oportunidade que é dada a esta estrutura associativa de proprietários, que são simultaneamente senhorios de prédios urbanos e com presença em todo o território nacional, para se poder manifestar perante os representantes do povo português acerca do Projeto de Lei n.º 155/XIII.

Globalmente consideramos que se trata de um **retrocesso** no Regime legal do arrendamento urbano, que vai sobressaltar e afastar do mercado uma parte bastante significativa de investidores nacionais e estrangeiros.

**Não-habitacional**

Analisemos então, detalhadamente, o Projeto de Lei, começando pelo seu enunciado onde, apesar de um turbilhão de generalidades, não se define clara e inequivocamente: afinal, o que é uma loja histórica ou uma entidade com interesse histórico e cultural?

Por enquanto, ainda ninguém sabe dizer como é que uma loja merece esse adjetivo e, portanto, “loja histórica” é apenas uma expressão mágica a que o astrólogo pode dar o significado que quiser.

Compreende-se que o público possa aderir sentimentalmente a um princípio vago, sobretudo quando os bons sentimentos não custam nem um tostão ao seu portador.

As pessoas ligam-se emocionalmente a edifícios que tiveram um certo papel em alguma altura das suas vidas: o café onde iam jogar bilhar, o cinema do primeiro namoro, o restaurante onde iam ao domingo.

Quando lhes chega a notícia de que um desses lugares vai fechar ou ser usado para outros fins, indignam-se, porque é como se lhes retirassem uma parte da sua memória.

E contra esses sentimentos não há racionalidade financeira que tenha vencimento – sobretudo porque a indignação é a custo zero!

As casas comerciais, tal como as pessoas: nascem, vivem e morrem!  
Será que a partir de agora, alguns negócios vão eternamente ficar ligados à máquina?

E, como são inamovíveis, irão ficar com todo o prédio a desmoronar-se à sua volta?

A economia é dinâmica e não se compadece com tentativas de fazer parar o tempo!

Em situações de obras de restauro profundo, porque não se reinstalam as “lojas históricas” nos tantos prédios abandonados e vazios que a Câmara tem e constituem o seu património disperso?

E não nos venham dizer que é impossível a deslocalização de tais preciosidades! Damos dois exemplos.

**Um exemplo nacional.** Até aos anos setenta do século passado, a Praça Marquês de Pombal era rodeada de palacetes. Num desses palacetes, na esquina com a Rua Braancamp, estava instalado, como arrendatário desde há bastantes anos, o Clube Militar Naval.

A fim de se completar o projeto das construções homogéneas que hoje conhecemos e dão dignidade a esta sala de visitas da capital, tornou-se necessário deslocalizar o Clube que, diga-se, tinha uma decoração interior estimável, fundamentalmente à base de madeiras entalhadas, que foram cuidadosamente removidas e escrupulosamente reinstaladas no outro palacete doutra zona da cidade, onde hoje se encontra; tudo executado sem perdas nem danos e a contento de todos!

**Um exemplo internacional.** Nos anos sessenta, o presidente Nasser do Egito decidiu construir a barragem de Assuão, dando origem ao grande lago artificial que tomou o seu nome.

Foram recuperados 24 monumentos arqueológicos e os enormes templos de Abu Simbel, mandados construir por Ramsés II, foram trasladados para o local onde agora se encontram!

Perante este cenário, alguns comerciantes mais astutos, que conseguem melhores resultados andando pelos corredores do poder do que dedicando o seu tempo a melhorar o negócio, servindo o cliente que deveria ser a sua única fonte de lucro, lançaram a ideia da “loja histórica” e, não havendo na Lei um conceito bem definido, sem margem para dúvidas, “loja histórica” vai ser qualquer local que técnicos municipais adrede designados considerem como tal, a partir de princípios vagos e regulamentos inconclusivos.

Lembramos que desde há muito, estão contemplados na Lei diversos níveis de proteção.

Assim, existem três tipos de classificação: Monumentos Nacionais (MN), Imóveis de Interesse Público (IIP) e Imóveis de Valor Concelhio (IVC).

Nesta hierarquia já podem estar integradas lojas classificadas, havendo é que definir o que se pretende agora com o conceito de “loja histórica”: só a loja, a loja e o resto do edifício ou a decoração da loja? E classificá-las pelo estilo arquitetónico ou pela antiguidade do negócio?

No caso de a loja ser arrendada, tal classificação representa um ónus para o proprietário, já que o interesse é apenas do arrendatário, havendo que esclarecer por quem e como será o proprietário indemnizado nesta espécie de expropriação.

O interesse pode ser 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, eventualmente até paga para tal (temos exemplos disso), daí extraíndo o arrendatário chorudos proventos, enquanto o proprietário apenas vê os seus direitos coartados, daí só retirando prejuízo.

Vem a talhe de foice lembrar que também há senhorios históricos – aqueles que conservaram o prédio no património familiar durante várias gerações- e que, como pessoas poupadas que são, devem merecer o respeito dos seus concidadãos.

Na realidade, o que é uma “loja histórica”?

Será aquela que tem um senhor muito idoso, de barba branca e albernó atrás do balcão a vender produtos que já ninguém quer?

Será a que tem fila à porta para comprar os seus produtos e fatura milhões?

Será o restaurante elitista com espelhos tipo *Galerie des Glaces*, em Versailles, onde não entra qualquer um?

O que é, simplesmente, uma loja?

Ao incluir-se esta temática no regime do arrendamento urbano, devemos lembrar que o arrendatário não é propriamente a loja em si, mas sim a firma, que pode ser uma pessoa coletiva (sociedade) ou uma pessoa singular. Que até pode ter a sede social noutra local.

Esta firma pode ser proprietária de variadíssimas lojas abertas ao público, podendo dar-se o caso de umas virem a ser consideradas históricas e outras nem tanto.

Também não se esclarece se elementos tão importantes como a marca, a insígnia (logotipo) e a denominação comercial, ficam igualmente protegidas pela historicidade.

Mas também há “lojas históricas” que mudam de mão, muitas vezes através de trespasses milionários. Continuarão a ser históricas, apesar dos novos donos?

E se o arrendatário falir (como já faliram tantos, nos locais mais emblemáticos de Lisboa e do Porto)? Ou a loja histórica fica proibida de se tornar insolvente?

Retornando à mão do proprietário do imóvel este irá ser obrigado a manter o quê? A loja é desclassificada?

A partir do momento em que a “loja histórica” seja perpetuamente inamovível, é inevitável que o valor do trespassse suba para valores estratosféricos, pois o verdadeiro dono do prédio passa a ser o comerciante. Ou seja, este projeto de lei privilegia objetivamente quem explora o locado (na verdadeira acessão da palavra), que não fica impedido de o trespassar, alterar o pacto social e praticar uma cedência de quotas, em que o controlo passa para outras pessoas que de históricas não têm nada, assim arrecadando chorudas mais-valias.

Sobretudo porque a “loja histórica” nasce apenas e só, num contexto de perpetuidade do contrato de arrendamento, que mais não visa senão tomar partido por uma das partes contratuais e ferir nos seus direitos a outra parte.

Em função da sua inamovibilidade, a “loja histórica” vem perverter o processo de reabilitação e rentabilização do imóvel, impedindo a recuperação de todo o edifício.

Insistindo-se no Projeto de Lei, apenas será aceitável a expropriação por interesse privado do dono da loja e do município, contra o pagamento da indemnização legal correspondente.

Estamos pois, no limiar de um grande debate acerca deste tema.

## **Habitacional**

Quanto a estudos tendentes a provisionar no Orçamento do Estado a verba necessária (estimada em 50 Milhões de euros anuais), para os proprietários portugueses é indiferente que tenham ou não sido executados pelo anterior governo ou que o venham a ser pelo atual ou pelo que vier a estar em funções na apresentação do Orçamento do Estado para 2018.

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, de acordo com o seu art.º 65.º, entrou em vigor 120 dias após a sua publicação, i.e., em 12 de dezembro de 2012.

Mesmo que alguns (poucos) proprietários tenham nesse mesmo dia iniciado o processo de atualização da renda, a lei concedeu ao arrendatário 30 dias para a resposta, o que terá acontecido até 12 de janeiro de 2013, sendo certo que o período de atualização só se iniciou no 1.º dia do 2.º mês seguinte à fixação da renda transitória, ou seja: as primeiras rendas tornaram-se efetivas nunca antes de março de 2013.

Cinco anos após, cumprem-se em março de 2018, e não antes!

O período transitório é individual para cada contrato e os processos têm-se realizado paulatinamente, pelo que, quanto mais tarde se inicia, mais tarde termina!

Não tem nada a ver com o que se quer fazer crer, de que vem aí o dilúvio, com uma enxurrada de aumentos de renda!

Estamos portanto muito a tempo (quase dois anos) de executar os estudos necessários e acomodar o subsídio de renda que é devido aos cerca de 40.000 contratos de arrendamento habitacional, cujos arrendatários alegaram carência económica.

É no Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, que este subsídio está previsto e definido, não só quanto a objeto e âmbito, como também às condições de acesso, procedimentos necessários, modalidades de subsídio de renda, duração e alteração, dando resposta social aos arrendatários idosos, com idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % e também aos arrendatários que, alegando carência económica, afirmam mensalmente rendimentos inferiores a 3.091 euros e 67 cêntimos, o equivalente a 5 “retribuições mínimas nacionais anuais” (RMNA) igual a [530 euros x 14 / 12 x 5].

Se há subsídio de renda em todos os países da Europa Ocidental, por que raio não há de haver em Portugal? O Estado Português não pode transferir para os proprietários, obrigações que exclusivamente pertencem ao próprio Estado.

Uma coisa quero deixar aqui bem expressa: a ANP não pretende o despejo geral da nação!

As propriedades representam poupanças.

Queremos que os inquilinos contemplados, passem o resto dos seus dias nas casas que habitam, mas, num país onde tem havido dinheiro para tudo, vergonhoso seria que não se arranjassem essa (relativamente pequena), quantia, que vem responder às expectativas dos proprietários, a quem foi imposto um congelamento de rendas, esse sim, histórico, de dezenas e dezenas de anos.

Apenas contra o pagamento de rendas decentes se pode acudir à conservação e manutenção dos edifícios.

*É sabido que nos arrendamentos antigos e derivado de imposições fiscais, em milhares de situações, iniquamente, os proprietários pagam mais de IMI do que recebem de renda!*

Prorrogando o período transitório estamos a eternizar uma situação kafkiana de flagrante injustiça.

Comparando com os cerca de 760.000 contratos de arrendamento, seria de bom senso não hostilizar e não iniciar guerras contra os cerca de 400.000 cidadãos que em 2014 declararam rendimentos prediais.

Com efeito, cada vez mais, estamos perante o mono senhorio, i.e. o proprietário que apenas o é de uma fração! Maioritariamente idosos, com pequenas reformas e a quem o dinheiro das rendas faz falta, necessitando desse rendimento para complementar os seus proventos.

Concluindo, termino afirmando que estamos conscientes que as duas principais consequências desta Lei são a manutenção *ad eternum* do congelamento das rendas habitacionais estabelecidas anteriormente a 1990 e agora alvo da prorrogação da prorrogação (dez anos mais dois) e, no caso não habitacional, a corrida aos argumentos da história, pois todos vão querer ser históricos e os que não tiverem engenho e arte para tal, vão ser também alvo da prorrogação da prorrogação, mas a um nível superior (dez anos mais cinco)!

Se não a intenção, pelo menos o resultado é afetar ainda mais intensamente o proprietário.

Mercado de arrendamento?

Não. Obrigado!

FIM