



Alterações ao arrendamento urbano: estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e outras alterações

A partir do dia 24 de junho, os estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local passam a poder ser reconhecidas como tal pelos municípios e a beneficiar de proteção acrescida no âmbito do arrendamento urbano, o qual é igualmente alterado noutros aspetos.

De acordo com a Lei n.º 42/2017, publicada em 14 de junho, poderão ser reconhecidos como estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local as lojas com história, os estabelecimentos de comércio tradicional e as entidades com ou sem fins lucrativos, nomeadamente, coletividades de cultura, recreio e desporto ou associações culturais que, pela sua atividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na atividade económica, cultural ou social local.

Serão relevantes para o reconhecimento, que se refere à atividade, aspetos como o seu exercício há, pelo menos, 25 anos, enquanto que o contributo no âmbito do património material é avaliado com base no património artístico (arquitetura, elementos decorativos, mobiliário e elementos artísticos) e no acervo e espólio existente de bens e documentos.

O reconhecimento destas entidades e estabelecimentos caberá às câmaras municipais, a pedido do respetivo titular, da freguesia ou de associação de defesa do património cultural, e é válido por 4 anos.

Os arrendatários dos imóveis em que esteja situado um estabelecimento ou entidade reconhecida como tendo interesse histórico e cultural ou social local, bem como os municípios, gozarão de direito de preferência na transmissão onerosa desses imóveis a exercer em 30 dias.

Adicionalmente, as entidades ou estabelecimentos assim reconhecidos não podem ser submetidos ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) pelo prazo de 5 anos, salvo se tal for acordado com o senhorio, o que significa que continuarão a beneficiar de maior proteção na cessação do arrendamento.

A Lei n.º 43/2017, também publicada em 14 de junho, vem rever outros aspetos do NRAU e do regime jurídico das obras em prédios arrendados, já com efeitos a partir de 15 de junho.

Assim, a duração do período transitório para atualização das rendas antigas para os arrendatários em situação económica débil foi prorrogada para 8 anos (mais 3 anos do que os 5 anos previstos anteriormente), sendo ainda reduzidos os limites máximos para atualização do valor da renda durante este período e prorrogada para 10 anos a vigência da renda atualizada com as limitações legais. Por outro lado, a oposição do arrendatário a obras ordenadas por autoridade pública passa a ser fundamento de resolução do contrato pelo senhorio.

Das alterações operadas no regime jurídico das obras em prédios arrendados é de destacar a limitação à demolição de imóveis em que esteja situado um estabelecimento ou entidade reconhecida como tendo interesse histórico e cultural ou social local, a qual só poderá ser decretada em situações especificadas na lei.

Contactos

Susana Vieira
svieira@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.