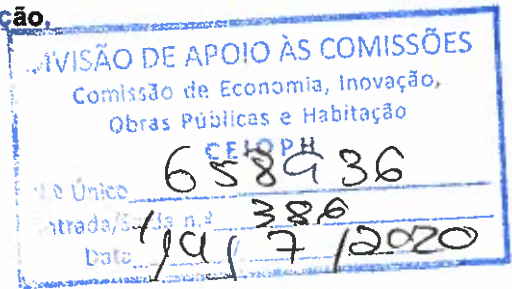


**À Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação,**

A/c: Exmo. Senhor Presidente, Senhor Deputado António Topa

Assembleia da República,

Palácio de São Bento 1249-068 Lisboa



Lisboa, 7 de julho de 2020

**Assunto:** Aditamento do artigo 168.º-A, n.º 5 à Lei do Orçamento de Estado para 2020 (Lei n.º 2/2020, de 31 de março) e Regime Excepcional Aplicável a Formas Específicas de Contratos de Exploração de Imóveis para Comércio e Serviços em Centros Comerciais (Projeto de Lei n.º 452/XIV/1.ª, do Partido Comunista Português)

*Excelentíssimos Senhores Deputados da Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação,*

Foi aprovado em plenário da Assembleia da República, no passado dia 3 de julho, o designado Orçamento Suplementar para o ano de 2020, que seguirá agora para promulgação por Sua Excelência, o Presidente da República. Tal Orçamento Suplementar contém, entre outras, alterações à Lei n.º 2/2020, de 31 de março (Orçamento de Estado para 2020), incluindo um preceito que lhe foi aditado – o artigo 168.º-A, n.º 5 – encontrando-se igualmente para redação, nessa Ilustre Comissão, o Projeto de Lei n.º 452/XIV/1.ª, do Partido Comunista Português (o “Projeto de Lei”).

Ora, tanto o n.º 5 do novo artigo 168.º-A da Lei do Orçamento de Estado como o Projeto de Lei terão um impacto no respetivo sector que poderá revelar-se absolutamente catastrófico, sem que tenham sido ouvidos – para o efeito – os operadores e agentes económicos envolvidos, pelo que vem a presente missiva alertar Vossas Excelências para as consequências deste conjunto de normas – inaudito em toda a Europa – mesmo no contexto de pandemia de Covid-19.

Com efeito, de um e de outro resulta, sem mais, que “nos casos em que sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, não são devidos quaisquer valores a título de rendas mínimas, até 31 de dezembro de 2020, sendo apenas devido aos proprietários dos centros comerciais o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelo lojista, mantendo-se ainda a responsabilidade, da parte dos lojistas, pelo pagamento de todas as despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas/encargos comuns.” (cit. sublinhados da Exponente).

Ora, as normas resultantes dos artigos em causa (artigo 168.º-A, n.º 5 da Lei n.º 2/2020, de 31 de março e artigo 2.º do Projeto de Lei) não devem passar a vigorar no ordenamento jurídico português por várias razões, inclusive de ordem jurídico-constitucional, que gostaríamos de colocar à consideração de Vossas Excelências.

A ora Exponente é uma gestora de fundos de investimento de origem belga, cujos principais investidores são fundos de pensões e seguradoras que investem poupanças derivadas de pensões.

A mesma é proprietária de 70 *retail parks* no continente europeu, dispersos por 11 países. No território português, e através de alguns dos fundos de investimento por si geridos, é atualmente proprietária de seis *retail parks* localizados de Norte a Sul do país, com uma área bruta locável superior a 110.000m<sup>2</sup>.

Adicionalmente, encontra-se neste momento a desenvolver um sétimo *retail park* na zona do Algarve, que irá criar centenas de empregos de forma permanente e não sujeitos à sazonalidade do emprego naquela região. Acresce que tinha, até ao passado dia 3 de julho, planos para constituir um novo fundo de investimento que iria também estar focado no território português, numa lógica de continuidade da política de investimento que vem seguindo, isto é, investimentos com valor acrescentado para as comunidades em que se inserem, redinamização de ativos estagnados e criação – real – de emprego.

Como sucedeu com todos os operadores do sector dos centros e galerias comerciais, *retail parks*, e figuras análogas (que, na lei portuguesa, se designam como Conjuntos Comerciais, nos termos do artigo 2.º, alínea *m*) do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração, aprovado em anexo ao Decreto-lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro), em Portugal e no Mundo, também a Exponente tem vindo a ser severamente afetada pelos efeitos da atual pandemia de Covid-19.

Ainda assim, consciente de que a superação desta crise económica depende da cooperação dos diversos agentes, encetou e concluiu negociações com os lojistas dos diversos *retail parks* por si detidos de forma a estabelecer planos de pagamentos faseados e descontos nas rendas, num esforço conjunto que decorreu durante meses. O mesmo terá feito a maioria, se não mesmo a totalidade, dos proprietários e entidades exploradoras de Conjuntos Comerciais em Portugal, de modo a que todos pudessem retomar a atividade com a maior normalidade possível.

A Exponente percebe – como qualquer agente, aliás – que os Conjuntos Comerciais não sobrevivem sem os seus lojistas e *vice-versa*, sendo os Conjuntos Comerciais a base de milhares de empregos diretos e indiretos em Portugal (tanto no que se refere a funcionários dos próprios Conjuntos Comerciais, como a funcionários dos lojistas que nele operam, serviços de segurança, limpeza, empresas de manutenção, etc.).

Ora, as normas resultantes das *supramencionadas* disposições legais vêm agora prejudicar os esforços dos operadores em manter os Conjuntos Comerciais em funcionamento, revelando uma enorme falta de conhecimento da realidade subjacente – nomeadamente dos múltiplos modelos contratuais utilizados neste domínio – assim como uma indesmentível vontade de imiscuir-se em matérias que deveriam ser deixadas à autonomia privada.

Por um lado, estamos perante um sector em que a autorregulação funcionou exemplarmente nos últimos 30 anos. Isso sucedeu mesmo após a entrada em vigor da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril que veio estabelecer um regime excecional no contexto do Estado de Emergência que compreendia também, para o efeito, as rendas pagas ao abrigo deste tipo de relações contratuais. Permitiu-se aos lojistas, ao abrigo daquele diploma, unilateralmente diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigorasse o Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período (em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em causa). Acontece que múltiplos operadores foram para além disso. Nos últimos meses foram concedidas efetivas reduções de rendas – em alguns casos perdões – à generalidade dos lojistas. A Exponente fê-lo também. Aliás, a Exponente esteve os últimos meses a trabalhar – de forma incessante – nas alterações aos contratos em vigor, de forma a facilitar a gestão e a viabilidade do negócio dos lojistas (e, com isso, assegurar a viabilidade do seu próprio negócio). Isto para agora ser surpreendida com esta ingerência do legislador nos interesses dos privados que, entre si, tinham já chegado a acordo quanto à forma de enfrentar as dificuldades suscitadas pela pandemia. Escusado será dizer que isto gera, sem mais, intranquilidade nos investidores internacionais, que assim se absterão – ou pelo menos equacionarão muito seriamente – a realização de investimentos no nosso país.

Por outro lado, estas formas de exploração de espaços comerciais – os designados “contratos de utilização de loja” ou “contratos de exploração de espaço comercial”, figuras legalmente atípicas, mas relativamente *standard* na prática comercial – podem prever uma remuneração fixa e uma remuneração variável (calculada com base numa percentagem de vendas) ou apenas uma remuneração fixa. Por exemplo, é deveras comum que a remuneração variável só seja devida quando o valor obtido pelas vendas do lojista exceda o valor devido a título de renda fixa e, tipicamente, as chamadas lojas-âncora (regra geral, insígnias de grandes marcas internacionais ou hipermercados) apenas são geralmente devedoras de rendas fixas, pelo menos nos primeiros anos de vigência do contrato. Tal significa que a aplicação do n.º 5 deste recém-aditado artigo 168.º-A da Lei do Orçamento de Estado para 2020 e do Projeto de Lei pode implicar, sem mais, a quase completa ausência de receitas dos operadores de Conjuntos Comerciais por um período de mais de seis meses.

Repare-se: não se trata aqui de moratórias ou qualquer tipo de diferimento no pagamento de rendas/remunerações, como se impôs aos bancos e aos senhorios no caso de contratos de arrendamento no contexto da pandemia de Covid-19. Estamos, ao invés, perante um cenário em que o legislador determina por via normativa quais as rendas/remunerações que deixam de ser devidas entre julho e dezembro de 2020. Ou seja, determina sobre quem recai na íntegra – sem mais – o ónus da situação que *todos* estão a viver.

Tal contexto conduzirá, inevitavelmente, ao encerramento de Conjuntos Comerciais e à insolvência das sociedades suas proprietárias e exploradoras, bem como, a prazo, o de muitos lojistas – sobretudo nacionais e de menor dimensão económica – que não terão outros locais onde manter a sua atividade, com consequências imprevisíveis para a economia portuguesa e, muito especialmente, para o emprego.

E nem se diga que o facto de os lojistas se manterem obrigados ao pagamento dos encargos comuns é de molde a evitar esta conclusão, posto que esse pagamento dos lojistas não cobre a totalidade dos custos de funcionamento de um Conjunto Comercial – pense-se, por exemplo, nos custos de financiamento e impostos que acrescem aos custos de manutenção dos espaços comuns.

Em face do exposto, torna-se igualmente evidente que o n.º 5 do recém aditado artigo 168.º-A da Lei do Orçamento de Estado, tal como o Projeto de Lei, se encontram em manifesta contradição com os ditames da Constituição da República Portuguesa.

Desde logo, tais normas violam o princípio da igualdade consagrado no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa na medida em que impõem – sem qualquer justificação, designadamente de saúde pública – a um conjunto identificado de entidades (as entidades proprietárias/exploradoras de centros comerciais) uma restrição que não é imposta a quaisquer outras. Com efeito, estas entidades passam, por decreto e sem justificação de saúde pública, a estar total ou parcialmente privadas de receitas, enquanto outras entidades – como os senhorios em contratos de arrendamento (ou os bancos) – veem, quanto muito, o recebimento dos seus créditos ser diferido no tempo. Esta seletividade no critério do legislador é arbitrária e conduz a uma discriminação e tratamento diferenciados que se revela flagrantemente inconstitucional.

Acresce que se violam, também, o princípio da proporcionalidade que decorre do mesmo artigo 13.º da Lei Fundamental, na vertente de proibição de arbítrio e de restrição mínima, na medida em que outras medidas menos gravosas poderiam ser tomadas para atingir o objetivo de proteção económica dos lojistas – assumindo que o mesmo não pudesse ser simplesmente acautelado nas relações contratuais entre particulares – sem colocar em causa a sobrevivência dos Conjuntos Comerciais.

Com esta solução legislativa viola-se, ademais, o direito à iniciativa económica privada consagrado no artigo 61.º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa, o qual deve ser exercido "*livremente nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral*" (cit), na medida em que vem, agora, implicar a ingerência do Estado em relações contratuais privadas já estabelecidas, impondo condições com as quais os operadores de Conjuntos Comerciais jamais teriam concordado se as conhecessem *ab initio*.

Por fim, sublinhe-se que de um ponto de vista de técnica legislativa tanto este novo artigo 168.º-A, n.º 5 da Lei do Orçamento de Estado agora aprovado pela Assembleia da República, bem como o Projeto de Lei, surgem ambos inquinados de uma total falta de clareza, o que dificulta a sua aplicação. Vejamos alguns exemplos:

- a) A expressão "centros comerciais" não tem assento na lei portuguesa, sendo na gíria comercial considerada uma espécie do género Conjunto Comercial, instalado em regra num só edifício com diversos espaços autónomos correspondentes a lojas. Serão, portanto, as normas em apreço aplicáveis à Expoente, que explora *retail parks* (outra espécie de Conjunto Comercial, caracterizada, essencialmente, por assentar num conjunto de edifícios/armazéns em que estão instaladas lojas, circulando-se entre as mesmas ao ar livre)?

- b) São as normas em causa aplicáveis aos contratos de utilização de loja/exploração de espaços comerciais em que não se prevejam rendas variáveis?
- c) Deverá o novo normativo aplicar-se aos proprietários e lojistas que tenham acordado planos de pagamento, diferimentos ou descontos no decorrer da situação de pandemia?

São questões de crucial relevância legislativa e económica que importava ver clarificadas e que as normas em apreço, que se afiguram ter sido aprovadas sem qualquer ponderação quer quanto à redação quer quanto aos efeitos, simplesmente não resolvem.

Por todo o exposto, mas muito em particular tendo em conta as consequências económicas imediatas deste novo normativo legal e, bem assim, o respetivo efeito na imagem do País enquanto destino seguro de investimento, vimos apelar a Vossas Excelências no sentido de reconsiderarem a manutenção do artigo 168.º-A, n.º 5 na Lei do Orçamento de Estado para 2020 e a futura aprovação do Projeto de Lei que contém o Regime Excepcional Aplicável a Formas Específicas de Contratos de Exploração de Imóveis para Comércio e Serviços em Centros Comerciais, por todas as razões *supra* elencadas.

Encontramo-nos ao dispor de V. Exas. para clarificar qualquer aspeto, bem como para ser ouvidos na Comissão, caso Vossas Excelências entendam pertinente.

Sem outro assunto de momento,

Apresentamos os mais respeitosos cumprimentos e subscrevemo-nos pela Mitiska Reim,



---

Enzo Guidez

Representante da Mitiska REIM em Portugal

Mitiska REIM NV/SA/AG  
Rua Visconde de Seabra,3, 1º dto  
1700-421 Lisboa