

À  
Assembleia da República  
Comissão de Economia, Inovação,  
Obras Públicas e Habitação  
Divisão de Apoio às Comissões  
Palácio de S. Bento  
Praça da Constituição de 1976  
1249-068 Lisboa

Ref.ª ASM/1018/2020

Lisboa, 02 de Junho de 2020,

Exmos. Srs. Presidente e Vice-presidente da Comissão,

Exmos. Srs. Deputados,

Serve a presente para, no quadro da Audiência solicitada pela Associação de Marcas de Retalho e de Restauração (AMRR) a essa Comissão Parlamentar, para amanhã, dia 3 de Junho, pelas 10h30, fazer chegar a V.Ex.as. um enquadramento sobre o contexto que a indústria dos Centros Comerciais vive, a par do trabalho que os operadores vêm desenvolvendo nos últimos meses, de forma proactiva, para garantir a segurança de visitantes, lojistas e colaboradores e para apoiar a operação dos seus lojistas.

A Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC) congrega empresas investidoras, promotoras e gestoras de Centros Comerciais, para além de empresas de comércio a retalho e fornecedores de serviços ao sector. Atualmente, a associação conta com um total 93 conjuntos comerciais, que representam mais de 90% da Área Bruta Locável (ABL) nacional, e correspondem a cerca de 8.600 lojas de diversas dimensões. Este sector é responsável por mais de 100.000 postos de trabalho diretos e mais de 200.000 indiretos e induzidos. O volume total de faturação anual do sector é de cerca de 10 mil milhões de euros, tendo os Centros Comerciais associados recebido cerca de 585 milhões de visitas em 2019.

Desde a primeira hora da crise pandémica que estamos a viver, os Centros Comerciais Associados da APCC, adaptaram estes espaços para continuar a garantir a visitantes, lojistas e colaboradores das lojas condições de segurança, cumprindo as regras estabelecidas pelo executivo e as recomendações da



Direcção-Geral da Saúde. Têm também prestado um apoio muito significativo aos seus lojistas na adaptação a esta nova realidade.

A eficácia e a rapidez das alterações foram visíveis durante o estado de emergência e de calamidade, períodos em que os Centros Comerciais se mantiveram abertos para, em segurança, colocar ao dispor das populações um conjunto de bens de primeira necessidade, e permitir aos lojistas, a quem foi autorizado operar, as melhores condições para o fazer.

Porém, o encerramento das restantes actividades e o confinamento obrigatório das populações, impossibilitaram o normal funcionamento desta cadeia de valor, que não se resume a proprietários, gestores dos espaços e prestadores de serviços aos centros, mas que passa também pelos lojistas e seus fornecedores.

Não obstante, é importante sublinhar que as empresas proprietárias e gestoras de Centros Comerciais que a APCC representa estão, mais uma vez, ao lado dos lojistas trabalhando pelo equilíbrio desta parceria, pelo que têm procurado, em diálogo permanente, encontrar soluções justas, com a finalidade de assegurar a sustentabilidade dos negócios dos Centros Comerciais e das operações instaladas, tal como aconteceu, com sucesso, noutros momentos desafiantes, de que é exemplo a crise económica iniciada em 2010.

Neste contexto, estamos perante contratos celebrados entre entidades privadas, em que as situações diferem de caso para caso, e cujas avaliações das reais necessidades de apoio aos lojistas, terão de ser compatibilizadas com as disponibilidades financeiras dos proprietários. Alguns destes proprietários, implementaram já medidas de apoio ajustadas à operação de cada centro comercial, que ultrapassam as moratórias decretadas pelo Governo, nomeadamente perdão total ou parcial de rendas, diferimento de pagamentos, isenção de despesas comuns no decorrer do período de encerramento, e mesmo para além deste período.

Importa ter em conta que este regime excepcional de mora das rendas e de outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, se traduz num apoio directo significativo por parte dos proprietários dos Centros Comerciais aos lojistas, independentemente de outros apoios que alguns Centros Comerciais concederam, ou venham a conceder, em função das suas realidades e da evolução do contexto.

As moratórias introduzidas pela lei, embora permitam uma melhor gestão da tesouraria por parte dos lojistas, têm, já por si, um impacto significativo nas tesourarias dos Centros Comerciais, com o não recebimento das rendas nos prazos normais, considerando que os Centros Comerciais se mantiveram abertos, com custos inerentes ao funcionamento. De igual modo, os Centros Comerciais não podem deixar de cumprir com as suas obrigações perante terceiros, decorrentes de investimentos promovidos para remodelações e ampliações destes espaços.

Milhares de postos de trabalho dependem da saúde financeira das empresas proprietárias de Centros Comerciais. Estas têm na sua origem, desde grupos familiares, a empresas cotadas com capital disperso, até fundos de pensões e de investimento resultado de poupanças individuais. Os Centros Comerciais representam investimentos significativos e têm custos de operação elevados dada a sua sofisticação. Toda a actividade, de raiz imobiliária, está orientada para potenciar a actividade dos seus lojistas e a satisfação dos visitantes.

Colocar em causa a sustentabilidade dos Centros Comerciais, é colocar também em causa os negócios de cada lojista.

A APCC considera que o Estado deverá, em conjunto com as instituições europeias, encontrar formas de apoio concretas aos lojistas que estejam a viver dificuldades financeiras por efeito da pandemia de Covid-19, independentemente da moratória para o pagamento das rendas ou de acordos alcançados com os proprietários dos Centros Comerciais.

Esperando que esta informação tenha o melhor acolhimento da vossa parte, e agradecendo antecipadamente a atenção, desde já nos disponibilizamos, se assim o entenderem, para reunir com a Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, em data e hora a definir por V.Ex.as.

Atentamente,



António Sampaio de Mattos  
Presidente