

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

QUADRO SÍNTESE DE AUDIÊNCIA

ENTIDADE RECEBIDA	DEPUTADOS PRESENTES	DATA DA AUDIÊNCIA
<p>APCC - Associação Portuguesa de Centros Comerciais</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ António Sampaio de Mattos (Presidente) ➤ Pedro Teixeira (Secretário Geral) ➤ Luís Mota Duarte 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ António Topa ➤ Bruno Dias ➤ Cristóvão Norte ➤ Hugo Costa ➤ Isabel Pires ➤ João Gonçalves Pereira ➤ Pedro Coimbra ➤ Alexandra Tavares de Moura ➤ Carlos Silva ➤ Filipe Pacheco ➤ Hugo Martins de Carvalho ➤ Inês de Sousa Real ➤ João Cotrim de Figueiredo ➤ Lara Martinho ➤ Márcia Passos ➤ Ricardo Leão 	<p>21 de dezembro de 2020</p> <p>Gravação</p>
Exposição de Motivos	Questões colocadas pelos Deputados	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Após agradecer a realização da audiência, o Senhor António Sampaio de Mattos deu início à apresentação da APCC. ➤ O Senhor Luís Mota Duarte começou por referir que apesar de se pretender, com o disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que o pagamento das rendas seja proporcional à perda de vendas por parte dos lojistas, tal não 	<p>Hugo Carvalho (PS)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Após cumprimentar os representantes da APCC, foi afirmado que o GP PS é contra a retroatividade do disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, aditado pela Lei n.º 27.º-A, de 24 de julho. ➤ O GP PS considera que as partes podem e devem celebrar, entre si, os acordos que considerem ser os mais benéficos em cada momento. 	

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

<p>se verifica. Foi dado o exemplo do sucedido durante o mês de outubro, afirmando-se que, durante esse mês, os centros comerciais tiveram, em média, uma quebra de vendas de 21 % tendo, contudo, obtido uma diminuição nas rendas de cerca de 54%, devido à eliminação da componente de renda fixa.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Esta situação gera, injustificadamente, um desequilíbrio de sacrifícios entre os lojistas e os centros comerciais, penalizando estes últimos.➤ Não houve nenhum outro país na Europa que tenha optado por medida semelhante à adotada por Portugal quanto ao setor dos centros comerciais.➤ No período anterior à entrada em vigor da Lei n.º 27-A, de 24 de julho, isto é, entre abril e julho, o setor dos centros comerciais conseguiu celebrar acordos com cerca de 90% dos lojistas, contrariamente ao que sucedeu no período imediatamente após a entrada em vigor do referido diploma legal.➤ A quebra de vendas dos lojistas estimada entre os meses de abril a dezembro é de, aproximadamente, 43% sendo a diminuição das rendas de cerca de 52%.➤ O disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, gera situações manifestamente desiguais, uma vez que somente abrange o lojista que tem o seu negócio inserido num centro comercial. Já os comumente designados lojistas de rua não beneficiam destes apoios.➤ Existem diversos pareceres de juristas que consideram inconstitucional a norma inscrita no n.º 5 do artigo 168.º-A do mencionado diploma legal.	<p>Márcia Passos (PSD)</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Os representantes da APCC foram saudados e informados de que o GP PSD é sensível às questões suscitadas.➤ Foram colocadas as seguintes questões:<ul style="list-style-type: none">(i) Nos acordos celebrados entre os centros comerciais e os lojistas, foram impostas condições a estes últimos para a celebração dos mesmos? Se sim, quais?(ii) Há notícia de que existe um conjunto de injunções já apresentadas no balcão nacional de injunções, no sentido de os centros comerciais cobrarem, o mais rapidamente possível, os créditos que detêm sobre os lojistas, não lhes dando, por isso, tempo para que os mesmos possam recuperar das suas perdas. Esta notícia confirma-se? <p>Isabel Pires (BE)</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Após cumprimentar os presentes, foram colocadas as seguintes questões:<ul style="list-style-type: none">(i) Confirma-se que estão a ser executadas garantias bancárias <i>on first deman</i> no âmbito da situação exposta, pese embora tais execuções tenham sido limitadas por lei neste contexto?(ii) Qual a proposta para resolver o problema de desigualdade ao nível das lojas de rua e dos centros comerciais?➤ Mais se referiu que continua a haver uma grande dificuldade por parte dos lojistas em conseguir recuperar das quebras de venda devido a pressões por parte dos centros comerciais.
---	---

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

➤ Na eventualidade de vir a ser legislada a aplicação retroativa do disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A do referido diploma, tal trará como consequência, não só, instabilidade ao setor como também violará o disposto no n.º 3 do [artigo 18.º da Constituição da República Portuguesa](#).

João Gonçalves Pereira (CDS-PP)

- Saudados os representantes da APCC, foi referido que não é possível exigir mais aos centros comerciais do que atualmente já se exige.
- Foram apresentadas as seguintes perguntas:
 - (i) Há conhecimento do Governo ter disponibilidade para alocar apoios ao setor a fundos perdido?
 - (ii) Confirma-se que a eliminação da componente de remuneração fixa corresponde a um valor de 300 milhões de euros?

João Cotrim de Figueiredo (IL)

- Apresentados cumprimentos aos presentes, assinalou-se que a IL defende o princípio da liberdade contratual e a não interferência do Estado em negócios do domínio privado. Contudo, em momentos de crise é indispensável averiguar se o equilíbrio de posições entre as partes e se a liberdade contratual das mesmas foi manifestamente afetada.
- A IL acompanha a posição segundo a qual a retroatividade da lei deverá ser sempre evitada, especialmente quando a mesma fere a liberdade contratual existente entre partes.
- Foram suscitadas as seguintes questões:
 - (i) Houve abuso na execução de garantias bancárias que estariam, por força das disposições legais em vigor, limitadas?
 - (ii) Os lojistas estão em posição de poder negociar com os centros comerciais, em relativo poder de igualdade, independentemente do que vier a ser aprovado?

O que pretendem ver regulamentado

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

- Pretende-se alertar para o desequilíbrio de posições contratuais resultante da aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, bem como assinalar as consequências negativas que a eventual aplicação retroativa daquela norma trará para o setor.

Respostas às questões dos Deputados:

- Pelo Senhor António Sampaio de Mattos foi afirmado que, a respeito das reduções das rendas, os valores indicados na apresentação da APCC são taxas médias, o que significa que há lojistas em posição ainda mais benéfica do que a indicada na apresentação.
- Os lojistas que não fizeram acordo optaram por essa solução, na medida em que a todos foram propostos acordos por parte dos centros comerciais.
- O Senhor Luís Mota Duarte acrescentou ainda que os centros comerciais são facilitadores de negócio. O objetivo da APCC é trazer tráfego aos centros comerciais, na medida em que estes ecossistemas apenas funcionam com uma dinâmica positiva.
- Os centros comerciais são um negócio de baixo risco e baixo retorno. Fazem parte do mesmo ecossistema que o sistema bancário e financeiro, na medida em que alterando o perfil de risco do imobiliário, o sistema bancário e as imparidades também serão afetadas.
- Tem havido execuções de garantias bancárias por parte de alguns centros comerciais. No entanto, são situações pontuais às quais a APCC é alheia.
- Nos acordos celebrados entre os centros comerciais e os lojistas não foram impostas condições aos mesmos, contrariamente ao que sucedeu em muitos países europeus.
- Legislar no sentido da aplicação retroativa do disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, apenas trará ainda mais instabilidade e incerteza ao setor.

Deputado Bruno Dias
Vice-Presidente da Comissão