

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

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.

- 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.

Márcia Passos (PSD)

- Os representantes da APCC foram saudados e informados de que o GP PSD é sensível às questões suscitadas.
- Foram colocadas as seguintes questões:
 - (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?

Isabel Pires (BE)

- Após cumprimentar os presentes, foram colocadas as seguintes questões:
 - (i) Confirma-se que estão a ser executadas garantias bancárias *on first deman* 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

<p>➤ 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.</p>	<p>João Gonçalves Pereira (CDS-PP)</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 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:<ul style="list-style-type: none">(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? <p>João Cotrim de Figueiredo (IL)</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 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:<ul style="list-style-type: none">(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