

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

QUADRO SÍNTESE DE AUDIÊNCIA

ENTIDADE	DEPUTADOS PRESENTES	DATA DA AUDIÊNCIA	CONTATOS
<p>Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eng.º António Sampaio de Mattos (Presidente) ➤ Dr. Fernando Muñoz de Oliveira (Membro da Direção) ➤ Dr. Diogo Plantier Santos (Jurista) ➤ Pedro Teixeira 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bruno Dias ➤ Hugo Costa ➤ Hugo Carvalho ➤ Isabel Pires ➤ João Gonçalves Pereira ➤ Pedro Coimbra ➤ Cristina Rodrigues ➤ Jorge Salgueiro Mendes ➤ Márcia Passos 	<p>08 de julho de 2020</p> <p>Gravação</p>	
Exposição de Motivos	Questões colocadas pelos Deputados		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ O Senhor Presidente da Associação Portuguesa de Centros Comerciais, Eng.º António Sampaio de Mattos, começou por agradecer a disponibilidade na realização da audiência, tendo facultado uma apresentação de apoio à mesmo. ➤ O Senhor Presidente da APCC justificou a apresentação do pedido de audiência com a necessidade de esclarecer algumas situações que têm vindo a ser publicamente divulgadas. ➤ Assim, o Senhor Presidente da APCC esclareceu que: <ol style="list-style-type: none"> 1. A Associação de Marcas de Retalho e Restauração não representa todos os lojistas dos centros comerciais; 2. Os centros comerciais não pretendem prejudicar os 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Márcia Passos (PSD) – após cumprimentar os representantes da APCC, formulou questões sobre: (i) conteúdo dos acordos celebrados entre centros comerciais e lojistas, questionando se os mesmos seriam verdadeiros acordos, com cedência de ambas as partes, ou antes acordos leoninos; (ii) necessidade de se ter de intervir, em sede legislativa, com vista a proteger os pequenos aforradores dos fundos que detêm alguns dos centrais comerciais; (iii) concretização da identificação dos pequenos senhorios detentores dos centros comerciais; (iv) ponto de situação de eventuais investimentos em carteira e prejuízos para os centros comerciais com a adoção destas medidas; (v) existência de situações em que os lojistas deixam de pagar rendas por as mesmas terem um valor mínimo. ➤ Hugo Carvalho (PS) – cumprimentou os representantes da APCC, questionando-os sobre: (i) justiça de uma cadeia comercial que, tendo uma grande projeção internacional e não 		

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

<p>lojistas com a celebração de novos acordos, tendo vindo, aliás, a apoiá-los através da celebração de acordos que permitam atingir consensos de forma a minimizar os impactos negativos sentidos, quer pelos lojistas como pelos centros comerciais, nos últimos meses;</p> <ol style="list-style-type: none">3. Os acordos que têm vindo a ser celebrados entre lojistas e centros comerciais têm permitido minimizar os impactos no setor;4. A legislação aprovada não protege os pequenos lojistas, não tendo a mesma em consideração, nomeadamente, o tamanho das lojas;5. Os centros comerciais não estão a impedir a saída de lojistas. Somente 1% dos lojistas optou por fazer cessar os contratos de arrendamento com os centros comerciais, em grande parte, devido ao agravamento de dificuldades económicas anteriormente existentes à pandemia Covid-19;6. Os centros comerciais não são detidos exclusivamente por fundos internacionais, havendo também as participações de operadores nacionais e internacionais, fundos de pensões nacionais e pequenos senhorios, conforme melhor explicado na apresentação facultada;7. A legislação aprovada em Portugal neste âmbito não tem equiparação em outros países da União Europeia;8. As despesas dos centros comerciais não estão integralmente cobertas pelos fundos comuns constituídos através de contribuições quer de lojistas quer dos próprios centros comerciais.	<p>tendo sofrido uma redução nas suas vendas, beneficia de uma redução nas suas rendas de cerca de 40%; (ii) flexibilidade das negociações existentes entre lojistas e centros comerciais; (iii) situação das cauções em caso de acordo de saída dos lojistas.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Isabel Pires (BE) – após cumprimentar e agradecer a exposição da APCC, pediu esclarecimentos sobre os seguintes temas: (i) Inclusão, ou exclusão, no âmbito da informação apresentada pela APCC, das sociedades gestoras nos fundos internacionais; (ii) justificação para o facto de se afirmar que a lei aprovada não protege os pequenos lojistas; (ii) fundamento para afirmar que os acordos entre lojistas e centros comerciais estão a ser celebrados regularmente apesar das queixas que se têm vindo a verificar por parte dos lojistas.➤ Bruno Dias (PCP) – cumprimentou os representantes da APCC e informou que o GP PCP tem disponibilidade para aperfeiçoar a legislação em vigor aplicável neste âmbito, com vista a obter as soluções mais justas para as partes envolvidas.➤ Cristina Rodrigues (NINSC) – após cumprimentar os representantes da APCC questionou os seguintes temas: (i) imposição de cláusulas nos acordos com lojistas mediante os quais estes se obrigavam a não recorrer à via judicial para questionar a validade ou aplicabilidade das obrigações inseridas nos contratos; (ii) existência de centros comerciais que se encontram a preparar o seu encerramento.
--	--

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

O que pretendem ver regulamentado	
<p>➤ Pretendem que a legislação relativa ao arrendamento não habitacional e, em especial, à suspensão temporária da renda mensal fixa das lojas nos centros comerciais seja alterada, com vista a estabelecer um regime mais equitativo para o setor, evitando-se distorções de mercado, desconfiança de investidores internacionais e desequilíbrios nas relações entre as partes.</p>	
Respostas às questões dos Deputados:	
<p>➤ O Senhor Presidente e o Membro da Direção da APCC responderam, conjuntamente, às questões colocadas, tendo o Senhor Presidente da APCC começado por assinalar que a APCC segue princípios de clareza, solidariedade e defesa dos seus interesses, no estrito cumprimento da legislação em vigor. As respostas às questões suscitadas foram as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Acordos com lojistas – Os acordos celebrados com os lojistas têm passado pela redução e moratórias das rendas, sendo que muito poucos lojistas optaram por não assinar os acordos. Na maior parte dos contratos não estão a ser acordos alargamentos dos prazos de arrendamento. O prazo de 6 anos é o prazo mais adequado para permitir a amortização, pelos lojistas e centros comerciais, do investimento na abertura das lojas.b. Cláusulas leoninas em contratos – A APCC tem conhecimento de terem sido empregues cláusulas abusivas na celebração dos acordos em somente 3 centros comerciais num universo de 93 centros comerciais.c. Pequenos senhorios – são os senhorios de centros comerciais de pequenas dimensões. É o caso de pequenos empreiteiros que, tendo construído um prédio, continuam a ser proprietários do centro comercial existente no mesmo.d. Pagamento de renda mínima – Os contratos têm uma renda variável (a qual é quantificada atendendo ao valor das vendas dos lojistas), não podendo a mesma ser inferior à renda mínima (renda de mercado). O pagamento de rendas mínimas representa um acréscimo global para os centros comerciais de cerca de 3% a 5% do valor das rendas mínimas pagas pelos lojistas.e. Impacto das medidas legislativas nos grandes lojistas – Tendo os grandes lojistas rendas variáveis inferiores, quando se atende ao processo de renda mínima estes deixam, muitas das vezes, de ter de pagar a renda mínima, pagando apenas a componente variável que, nos casos de redução de vendas, também sofre reduções. Assim, esta situação é suscetível de contribuir para a disparidade quer entre diversos lojistas de centros comerciais,	

Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação

quer entre lojistas de centros comerciais e lojistas de rua.

- f. Despesas comuns – Há custos, como investimentos em equipamentos e energias renovável que apenas são superados através do valor das rendas pagas pelos lojistas.
 - g. Investimentos em carteira – Apesar de estarem previstos alguns investimentos, os mesmos estão suspensos devido à situação pandémica vivida, dependendo a sua concretização da evolução da pandemia e dos seus impactos.
 - h. Com as medidas legislativas aprovadas, a APCC passa a ser o único agente económico a comparticipar com os seus próprios fundos para a resolução da situação de disparidade e desproteção que se tem vindo a verificar no setor.
- Pelo Membro da Direção da APCC, Senhor Fernando Muñoz de Oliveira, foi ainda assinalada a relevância da necessidade de serem estabelecidas parcerias entre os lojistas e os centros comerciais, essenciais à fomentação do desenvolvimento do comércio em Portugal e à atração e criação de investimento.
 - O Senhor Presidente da APCC terminou a exposição agradecendo, uma vez mais, a disponibilidade para a realização da audiência e chamando a atenção para o facto de ter de existir uma parceria entre lojistas e centros comerciais, de modo a não se posta em causa a sustentabilidade dos mesmos.

Deputado Pedro Coimbra
Vice-Presidente da Comissão