

[Projeto de Lei n.º 419/XV/1.ª \(PCP\)](#)

Título: Estabelece o montante máximo de atualização de rendas de espaços em centros comerciais

Data de admissão: 21 de Dezembro de 2022

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

- [I. A INICIATIVA](#)
- [II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS](#)
- [III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL](#)
- [IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL](#)
- [V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR](#)
- [VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS](#)
- [VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO](#)

I. A INICIATIVA

A iniciativa apresentada visa estabelecer, até 31 de dezembro de 2023, o montante máximo de atualização de rendas de espaços em centros comerciais, fixando-o em 2% do valor total da componente fixa ou dos custos de locação previstos nos contratos de arrendamento já celebrados.

Os proponentes justificam a apresentação da presente iniciativa com os seguintes argumentos:

- A imposição de condições leoninas aos pequenos lojistas em matéria de arrendamento por parte dos grandes fundos de investimento imobiliário;
- A imposição de confinamentos e medidas restritivas das atividades económicas durante a pandemia de Covid-19;
- O aumento dos custos com a energia e a perda de poder de compra dos trabalhadores e das suas famílias, o que concorre para a diminuição da atividade das pequenas empresas;
- A ausência de regulamentação do arrendamento em espaços comerciais, não obstante a [Lei n.º 6/2006, de 14 de agosto](#)¹, prever, no seu artigo 64.º, que o Governo deveria aprovar em 180 dias um *Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais*.

Assim, por os proponentes considerarem necessárias «políticas de fundo que ponham fim ao domínio dos grupos económicos sobre todas as vertentes da economia nacional», foi apresentada a iniciativa ora em análise, estabelecendo-se, conseqüentemente, o «montante máximo de atualização da componente fixa das rendas ou dos custos de locação de espaços em centros comerciais», conforme referido no seu artigo 1.º da iniciativa.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português (PCP), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República](#)

¹ Diploma retirado do sítio na Internet do Diário da República Eletrónico.

[Portuguesa](#)² (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do Regimento.

Assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo assim os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

A iniciativa em questão suscita, porém, algumas dúvidas sobre o cumprimento do disposto na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 120.º do RAR, que estabelece que «não são admitidos projetos e propostas de lei ou propostas de alteração que infrinjam a Constituição ou os princípios nela consignados».

Com efeito, assinala-se que o projeto de lei em apreço determina, no artigo 3.º, que «durante o ano civil de 2023, o montante máximo de atualização das rendas dos estabelecimentos localizados em centros comerciais não pode ser superior a 2% do valor total da componente fixa ou dos custos de locação previstos nos contratos já celebrados» e o artigo 4.º prevê a entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, parecendo assim estabelecer uma aplicação retroativa, pelo menos nos casos em que, no momento da entrada em vigor da lei, essa atualização já tenha sido efetuada. Caso se considere que do confronto das duas normas resulta uma aplicação retroativa, poderão estar em causa os princípios da confiança e segurança jurídicas, subjacentes ao princípio do Estado de Direito democrático, expressamente consagrado no artigo 2.º da Constituição.

Ora, apesar de a retroatividade em causa não se enquadrar no elenco das proibições constitucionais de retroatividade, nomeadamente, nos casos de leis penais (artigo 29.º da Constituição), leis restritivas de direitos, liberdades e garantias (n.º 3 do artigo 18.º da Constituição) e leis fiscais (n.º 3 do artigo 103.º da Constituição), de acordo com

² As ligações para a Constituição e para o Regimento são direcionadas para o portal oficial da Assembleia da República.

Gomes Canotilho, tal «não significa que o problema da retroatividade das leis deva ser visualizado apenas com base em regras constitucionais. Uma lei retroativa pode ser inconstitucional quando um princípio constitucional, positivamente plasmado e com suficiente densidade, isso justifique»³. Dá ainda como exemplo, o princípio da segurança jurídica e da confiança dos cidadãos, o qual, «na qualidade de princípio densificador do princípio do estado de direito serve de pressuposto material à proibição da retroatividade das leis»⁴. Também o [Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 93/84](#) afirma que, «se uma lei retroativa não é, *per se*, inconstitucional, poderá sê-lo se a retroatividade implicar a violação de princípios e disposições constitucionais autónomas».

Mais assinalamos que, apesar de as normas acima referidas poderem suscitar dúvidas sobre a sua constitucionalidade, como referimos na nota de admissibilidade, as mesmas são suscetíveis de serem eliminadas ou corrigidas em sede de discussão na especialidade.

A iniciativa deu entrada a 15 de dezembro de 2022, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). A 21 de dezembro de 2022 foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado na sessão plenária no dia 21 de dezembro de 2022.

▪ **Verificação do cumprimento da lei formulário**

A [lei formulário](#)⁵ contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora, em caso de

³ Cfr. J.J Gomes Canotilho, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, 7.ª edição, Coimbra Editora 2018, p. 260.

⁴ Cfr. J.J Gomes Canotilho, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, 7.ª edição, Coimbra Editora 2018, p. 261.

⁵ Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 43/2014, de 11 de julho, estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas.

aprovação, possam ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

Em caso de aprovação, esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do Diário da República, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, a iniciativa estabelece, no seu artigo 3.º, que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte à sua publicação», estando em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A Constituição, na sua redação atual, estabelece no [artigo 99.º](#) como um dos objetivos da política comercial: «O combate às atividades especulativas e às práticas comerciais restritivas».

A [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#)⁶, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), cujo anexo procede à '[Republicação do capítulo IV do título II do livro II do Código Civil](#)' (CC), relativo à locação. Os artigos [1108.º a 1113.º](#) do CC aplicam-se aos arrendamentos urbanos para fins não habitacionais.

O [artigo 64.º](#) da referida lei que aprova o NRAU prevê que Governo deve aprovar, no prazo de 120 dias, decretos-leis relativos, entre outras matérias, o 'Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais'.

⁶ Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas nesta parte da nota técnica são feitas para o portal oficial do Diário da República Eletrónico, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 10/01/2023

Com as Leis n.ºs [12/2019](#)⁷ e [13/2019](#)⁸, de 12 de fevereiro, foram introduzidas modificações no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano por via de alteração, entre outros, do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (“NRAU”) e do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto](#) (“RJOPA”).

Assim, as principais alterações relativas ao arrendamento comercial verificam-se a diferentes níveis, salientando-se, a duração, a denúncia e a oposição à renovação automática do contrato; a suspensão do contrato e a indemnização em caso de mora.

Embora as regras referentes à duração, à denúncia e à oposição à renovação do contrato se mantenham, no que respeita à sua livre estipulação pelas partes, a Lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro veio acrescentar que: «Salvo acordo das partes em contrário, o contrato de arrendamento não habitacional celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de 5 anos, quando a duração do contrato inicial for inferior a 5 anos.»

A [Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril](#), veio prever um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional. Esta foi aprovada no âmbito da pandemia COVID-19, permitindo aos arrendatários dos estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tivessem as respetivas atividades suspensas ao abrigo do [Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março](#), ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no [Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março](#), ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela [Lei n.º 27/2006, de 3 de julho](#), da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela [Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro](#), ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica e aos arrendatários dos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos

⁷ *‘Proíbe e pune o assédio no arrendamento, procedendo à quinta alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro’*; retificada pela [Declaração de Retificação n.º 7/2019, de 7 de março](#)

⁸ *‘Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade’*; retificada pela [Declaração de Retificação n.º 11/2019, de 4 de abril](#).

exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, nos termos previstos no Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, ou em qualquer outra disposição que o permita, diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigorou 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.

A falta de pagamento das rendas que se vencessem nos meses em que vigorasse o estado de emergência e no primeiro mês subsequente não podia ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou qualquer outra forma de extinção dos contratos, nem como obrigação de desocupação de imóveis, não sendo, igualmente, exigível aos arrendatários o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento destas rendas. De igual modo, até 1 de setembro de 2020, os referidos arrendatários podiam diferir o pagamento das rendas vencidas, pelos meses em que ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovado no âmbito da pandemia da doença COVID-19 fosse determinado o encerramento de instalações ou suspensão de atividades ou no primeiro mês subsequente desde que compreendido no referido período⁹⁻¹⁰.

Com relevo para a apreciação da presente iniciativa, cumpre mencionar o Regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração (RJACSR), aprovado em anexo ao [Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro](#).

Os proponentes pretendem ainda que o diploma que venha a ser aprovado seja apenas aplicável aos contratos celebrados com locatários classificados como micro ou pequena empresa (PME) nos termos do [artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro](#).

A definição de PME, bem como os conceitos e critérios a utilizar para aferir o respetivo estatuto, constam do seu anexo, que dele faz parte integrante, e correspondem aos previstos na [Recomendação n.º 2003/361/CE, da Comissão Europeia, de 6 de maio](#)¹¹.

⁹ Não podia, contudo, resultar um período de regularização da dívida que ultrapassasse o mês de junho de 2021.

¹⁰ As rendas vencidas e cujo pagamento foi diferido ao abrigo deste regime deviam ser satisfeitas em prestações mensais não inferiores ao valor resultante do rateio do montante total em dívida pelo número de meses em que esta devesse ser regularizada, pagas juntamente com a renda do mês em causa.

¹¹ Diploma consolidado retirado do portal 'eur-lex.europa.eu' Consultas efetuadas a 10/01/2023

A [Lei 19/2022, de 21 de outubro](#)¹², aprovou a não aplicação em 2023 do coeficiente de atualização das rendas previsto no [artigo 24.º da Lei 6/2006](#), de 27 de fevereiro, que aprovou o NRAU, segundo o qual o coeficiente de atualização anual das rendas, se as partes não tiverem estabelecido outro regime, é o resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto.

Em alternativa ao coeficiente que daí resultaria, na ordem dos 5,43%, a lei fixou em 1,02 (2%) o coeficiente de atualização das rendas dos diversos tipos de arrendamento urbano (isto é, para habitação, em regime de renda livre, condicionada ou apoiada, comércio, indústria, exercício de profissão liberal e outros fins não habitacionais) e rural, para vigorar no ano civil de 2023, que se aplica igualmente às rendas de contratos que remetam para a atualização de renda segundo o regime do artigo 24.º do NRAU ou para o respetivo aviso no Diário da República.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO INTERNACIONAL

▪ Âmbito internacional

Países analisados

O enquadramento internacional é apresentado para os seguintes Estados-membros da União Europeia: Espanha e França.

ESPAÑA

O enquadramento legal do [arrendamento de habitações e locais comerciais](#)¹³ encontra-se definido na [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#)¹⁴, de *Arrendamientos Urbanos*, que se aplica aos arrendamentos destinados a habitação ou outra utilização nas áreas urbanas, nos termos do [artigo 1](#).

¹² «Determina o coeficiente de atualização de rendas para 2023, cria um apoio extraordinário ao arrendamento, reduz o IVA no fornecimento de eletricidade, estabelece um regime transitório de atualização das pensões, estabelece um regime de resgate de planos de poupança e determina a impenhorabilidade de apoios às famílias».

¹³ https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?modo=2&id=361_COVID-19_Arrendamiento_de_vivienda_y_locales_comerciales

¹⁴ Diploma consolidado retirado do portal oficial *BOE.es* no dia 11/01/2023. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas respeitantes a Espanha são feitas para o referido portal.

Assim, a questão da definição do valor da renda é regulada nos [artigos 17 a 20](#), sendo o n.º 1 do [artigo 18](#) que define a sua atualização regular durante a vigência do contrato: Durante a vigência do contrato, a renda só pode ser atualizada pelo senhorio ou arrendatário na data de cumprimento de cada ano do contrato, nos termos acordados entre as partes. Na falta de acordo expresse, nenhuma atualização de renda será aplicada aos contratos. Na hipótese de acordo expresse entre as partes sobre algum mecanismo de atualização de valores monetários que não especifique o índice ou a metodologia de referência, a renda será atualizada a cada ano por referência à variação anual do [Índice de Garantia de Competitividade](#)¹⁵ na data de cada atualização, tomando como mês de referência para a atualização o mês correspondente ao último índice divulgado na data de atualização do contrato. Em qualquer caso, o aumento produzido em consequência da atualização anual da renda não pode exceder o resultado da aplicação da variação percentual verificada no [Índice de Preços no Consumidor](#)¹⁶ à data de cada atualização, tomando como mês de referência para a atualização aquele que corresponde ao último índice divulgado na data de atualização do contrato.

Por outro lado, o aumento de renda por realização de obras de melhoria das condições do espaço arrendado é regulado pelo [artigo 19](#). O n.º 1 deste artigo determina que “a execução pelo senhorio de obras de beneficiação, passados cinco anos do contrato, ou sete anos se o senhorio for pessoa coletiva, confere-lhe o direito, salvo convenção em contrário, de aumentar a renda anual no montante resultante da aplicação ao capital investido na melhoria, a taxa de juro legal do dinheiro no momento da conclusão das obras acrescida em três pontos, sem que possa ultrapassar um aumento de vinte por cento da renda então vigente”. No entanto, o n.º 4 deste artigo esclarece que estas obras deverão ir mais além do estrito cumprimento de conservação por parte do senhorio, conforme estabelecido no [artigo 21](#).

15

<https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&cid=1259947704944&L=0>

16

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176802&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

FRANÇA

O enquadramento legal do [arrendamento de espaços comerciais](#)¹⁷ encontra-se definido no [Code de commerce](#)¹⁸, nos [artigos L145-1 a 60](#).

A definição da renda é regulada nos [artigos L145-33 a 40](#) e [R145-2 a 22](#), determinando o [artigo L145-34](#) que, “salvo alteração significativa dos elementos referidos nos n.ºs 1 a 4º do [artigo L145-33](#), a taxa de variação da renda aplicável à data da vigência do arrendamento a renovar, se a sua duração não for superior a nove anos, não pode exceder a variação ocorrida desde a fixação inicial da renda do arrendamento vencido, do [índice trimestral das rendas comerciais](#)¹⁹ ou do [índice trimestral das rendas das atividades terciárias](#)²⁰ referidas no primeiro e segundo parágrafos do [artigo L112-2](#) do [Code monétaire et financier](#), editado pelo [Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos](#). Em caso de renovação após a data inicialmente prevista para o termo do contrato, esta variação é calculada com base no último índice publicado, por um período de duração igual ao decorrido entre a data inicial do contrato e a data de sua efetiva renovação. O disposto no número anterior deixa de ser aplicável quando, por efeito de prorrogação tácita, a duração do arrendamento exceda doze anos. Em caso de alteração significativa dos elementos mencionados nos n.ºs 1 a 4º do [artigo L145-33](#), ou se for feita uma exceção às regras de teto na sequência de uma cláusula do contrato relativa à duração do arrendamento, a variação da renda não pode conduzir a aumentos superiores, durante um ano, a 10% da renda paga no ano anterior”.

O [artigo L145-38](#) determina que a revisão da renda só pode ocorrer após decorridos 3 anos da celebração do contrato ou da última revisão, sendo que “em caso algum são tidos em conta, para o cálculo do valor da renda, os investimentos do senhorio nem as mais ou menos-valias resultantes da sua gestão durante o prazo do arrendamento em curso”. O artigo seguinte, o [L145-39](#), impõe sempre um teto máximo de aumento de 10% para cada ano, face ao valor do ano anterior, mesmo quando o contrato possa prever um valor superior.

¹⁷ <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925>

¹⁸ Diploma consolidado retirado do portal oficial Legifrance.gouv.fr no dia 11/01/2023. Todas as ligações eletrónicas a referências legislativas respeitantes a França são feitas para o referido portal.

¹⁹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6457429>

²⁰ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6457433>

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), não se verificou a existência, neste momento, de qualquer iniciativa ou petição pendente versando diretamente sobre matéria idêntica com a da presente iniciativa.

▪ **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

De igual modo, após consulta à AP, constatou-se não existirem iniciativas legislativas ou petições sobre matéria idêntica.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ **Consultas obrigatórias**

O Presidente da 6.^a Comissão, promoveu, no dia 23 de dezembro, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

No [parecer](#) enviado pela ANMP é afirmado que se «entende, assim, por desejável que nesta, como em qualquer outra atividade económica ou modelo de organização de atividades económicas, haja um quadro regulador estável -- construindo soluções equilibradas e justas para todas as partes intervenientes --, que permita, desde logo, aos negócios de menor dimensão, uma maior resiliência em contextos de menor procura e subida de encargos».

Assim que a ANAFRE envie o seu parecer, o mesmo também ficará disponível na [página da iniciativa](#).

▪ **Consultas facultativas**

Atendendo à matéria em apreço, a Comissão poderá solicitar, se assim o deliberar, recolher contributos de entidades do setor, nomeadamente à Associação Portuguesa de Centros Comerciais.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

ÁVILA, Wilson Daniel Vieira - O contrato de cedência de loja em centro comercial [Em linha] : a necessidade de atender aos (novos) interesses do gestor sem descurar a devida protecção do lojista. [Coimbra : s.n.], 2015. [Consult. 11 jan. 2023]. Dissertação de Mestrado. Disponível em WWW:<URL: <https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/28704/2/Contrato%20de%20cedencia%20da%20loja%20em%20centro%20comercial.pdf>>.

Resumo: «O tema de que nos ocuparemos no presente estudo é de interesse eminentemente prático. Trata-se de saber qual seja a natureza do contrato de cedência de loja em centro comercial e o regime a que o mesmo se há-de submeter, tarefa que tem dividido a doutrina essencialmente em dois sectores: por um lado, sustenta-se a tese do arrendamento, reclamando-se a consequente aplicação desse regime jurídico; por outro, preconiza-se a teoria da atipicidade do contrato, atribuindo-se a regulamentação do seu regime à liberdade contratual das partes.

Não obstante ter obtido vencimento, na nossa jurisprudência, a tese da atipicidade, acreditamos que o tema merece ainda alguma discussão e ponderação, uma vez que muitas das soluções extraídas com base em tal entendimento acabam por desconsiderar, por completo, os legítimos interesses de uma das partes desse negócio – o lojista. Porém, na medida em que não alcança, na sua ratio, os interesses do gestor, o regime do arrendamento também não permite resolver adequadamente as questões suscitadas por este contrato.

Procuraremos demonstrar, com base em autorizada doutrina, ser outro o entendimento que se impõe para uma regulamentação justa e equilibrada do contrato de cedência de loja em centro comercial, em que os interesses do gestor do centro comercial possam ser devidamente atendidos sem necessidade de negligenciar a protecção dos interesses igualmente importantes dos lojistas.»

DUARTE, Inês de Barros Dias - As consequências dos decretos n.º 2-a/2020, n.º 2-b/2020 e n.º 2-c/2020 nos contratos de utilização de loja em espaço comercial [Em linha]. [Porto : s.n.], 2021. [Consult. 11 jan. 2023]. Dissertação de Mestrado. Disponível em WWW:<URL: <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/35733/1/202764419.pdf>>.

Resumo: «A pandemia, causada pelo novo coronavírus, trouxe consigo várias complicações na execução dos contratos, especialmente no domínio dos contratos privados, em que se inserem os contratos de utilização de loja em espaço comercial. É nossa intenção qualificar e enquadrar o encerramento compulsivo dos centros comerciais, bem como as suas repercussões no cumprimento do programa contratual deste tipo de contratos, num dos institutos clássicos do nosso Código Civil, capaz de solucionar estas perturbações. Procuraremos, com o presente trabalho, responder ainda à questão de saber se o art. 168.ºA, n.º 5 da Lei n.º 27-A/2020 tem, de facto, eficácia retroativa, em que moldes e, por fim, se a mesma é admissível no nosso ordenamento jurídico.»

PMLJ - Tribunal Constitucional declara inconstitucionalidade parcial da isenção de remuneração fixa devida pelos lojistas. Nota informativa [Em linha] : imobiliário e turismo. (jul. 2022). [Consult. 11 jan. 2023]. Disponível em WWW:<URL: https://www.plmj.com/xms/files/03_Novidades_legislativas/2022/07_julho/NI_Isencao_de_remuneracao_fixa.pdf>.

Resumo: O presente documento analisa o «Acórdão do Tribunal Constitucional (“TC”) n.º 468/2022, datado de 28 de junho de 2022 o qual incide sobre o número 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março 1, na redação conferida pela Lei 27-A/2020, de 24 de julho (doravante o “Artigo 168.º-A, n.º 5”). [...]

Assim, o TC veio a declarar a inconstitucionalidade parcial do referido Artigo 168.º-A, N.º 5 na medida em que o mesmo estabeleça uma isenção de pagamento da remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas em centros comerciais além de uma redução proporcional à redução da faturação mensal, até ao limite de 50% daquela, quando os estabelecimentos tenham uma quebra do volume de vendas mensal, tendo em conta o mês homólogo de 2019, ou na sua falta os 6 meses anteriores à declaração do estado de emergência ou período inferior se aplicável. Desta forma, no que respeita ao pagamento da remuneração mínima que seja devida ao abrigo dos contratos de utilização de loja em centro comercial no período entre 13.03.2020 e 31.12.2020 passará a vigorar um regime idêntico ao que foi implementado pelo legislador para o primeiro semestre de 2021. A aplicação deste regime ao caso concreto dependerá da análise do enquadramento contratual relevante.»