

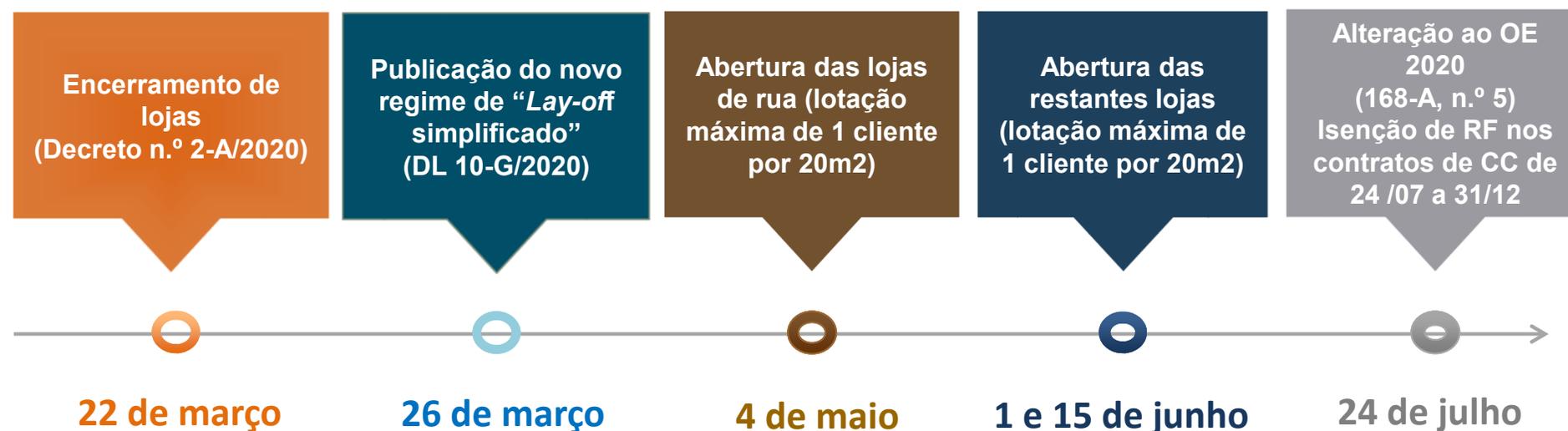


AUDIÇÃO NA 6ª COMISSÃO

Assembleia da República, 20 de outubro de 2020

Contributo da Associação de Marketing Direto na audiência de 20 de outubro de 2020 na Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação subordinada ao tema “Regimes Excepcionais no Arrendamento Não Habitacional”

Medidas com maior impacto no comércio a retalho no âmbito do combate à pandemia COVID-19



Impacto (aproximado) do encerramento do comércio a retalho

Os estabelecimentos comerciais estiveram encerrados cerca de dois meses e meio (três meses no caso das lojas de centros comerciais localizados na Área Metropolitana de Lisboa), com um impacto tremendo nas suas vendas:



MÊS	VENDAS
	Δ 2020 - 2019
JANEIRO	0%
FEVEREIRO	0%
MARÇO	-50%
ABRIL	-100%
MAIO	-100%
JUNHO	-50%
JULHO	-50%
ACUMULADO =	-50%

Condicionaismos à retoma do tráfego

- O receio da população em frequentar espaços comerciais, com tendência a acentuar-se ao longo da 2ª vaga, e a conseqüente redução do consumo ou a transferência para o comércio *online*;
- Uma regra de lotação, claramente desproporcional, que obriga a reservar 20m² para cada cliente:
 - gera filas de espera muito frequentes que afastam os clientes;
 - penaliza especialmente o comércio de rua, onde predominam lojas de pequena dimensão, com áreas entre os 50 e os 90m², em que a lotação permitida oscila entre as 2 e as 4 pessoas;
 - o natural agravamento das condições meteorológicas irá limitar a predisposição dos clientes para a permanência em fila no exterior dessas lojas.

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril: um regime inadequado à dimensão da perda de vendas sofrida pelos lojistas

Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril (iniciativa do Governo)

- regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19.



- Estabeleceu que as rendas poderiam ser pagas alguns meses mais tarde, mas eram devidas integralmente;
- Condicionou a aplicação de outros institutos gerais de direito (como a resolução ou modificação temporária do contrato por alteração anormal de circunstâncias) ou a obtenção de acordos mais favoráveis;
- Fez recair exclusivamente sobre os lojistas as consequências de medidas que foram tomadas no interesse de toda a comunidade.

Os Projetos de Lei do PCP e do BE estão na génese do n.º 5 do artigo 168.º-A do OE 2020

Projeto de Lei n.º 452/XIV/1ª (PCP):

"Estabelece um regime excecional aplicável a formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais."

Aplicar-se-ia a partir de 22 de março

Projeto de Lei n.º 469/XIV/1ª (BE)

"Regime excecional de renda não habitacional para lojistas e retalhistas afetados na sua atividade que tenham visto o estabelecimento encerrado ou limitado no horário."

Aplicar-se-ia a partir de 1 de abril



Ao isentar o lojista da remuneração fixa, mas mantendo a remuneração variável e a contribuição para as despesas comuns, **garantia-se que os centros comerciais não seriam afetados no seu funcionamento** (fazendo face às despesas com a aquisição de bens e serviços) **e que a remuneração do proprietário seria ajustada à faturação efetiva dos lojistas**, em especial no período em que mais foi afetada pelas medidas decretadas pelo Governo.

Uma solução assente no princípio da repartição de sacrifícios



MÊS	VENDAS Δ 2020 - 2019	REMUNERAÇÃO FIXA	REMUNERAÇÃO VARIÁVEL	CONTRIBUIÇÃO DESPESAS COMUNS
JANEIRO	0%			
FEVEREIRO	0%			
MARÇO	-50%	isenção	redução de 50%	pagamento integral
ABRIL	-100%	isenção	isenção	pagamento integral
MAIO	-100%	isenção	isenção	pagamento integral
JUNHO	-50%	isenção	redução de 50%	pagamento integral
JULHO	-50%	isenção	redução de 50%	pagamento integral
ACUMULADO =	-50%			

Como está a ser aplicado o n.º 5 do artigo 168.º A do OE 2020

Lei 27-A/2020, de 24 de julho

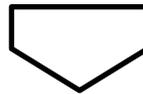
- 2.ª alteração da Lei do Orçamento do Estado para 2020;
- artigo 168.º-A prevê um regime de apoio ao pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais;
- n.º 5 do artigo 168.º-A prevê a isenção da renda fixa nos contratos de utilização de loja em centro comercial, sendo devidas apenas a remuneração variável (uma percentagem das vendas) e a contribuição para as despesas comuns;

Esta alteração à Lei do OE de 2020 entrou em vigor apenas no dia 25 de julho e é apenas a partir dessa data que os operadores dos vários centros estão a aplicar o referido n.º 5 do artigo 168.º-A, recusando, assim, **qualquer apoio aos meses mais críticos para a atividade económica**, ou seja o período de março a julho de 2020.

Esta desproteção foi agravada pela alteração ao artigo 10.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril (Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto)

Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto,

- alterou pela segunda vez a citada Lei n.º 4-C/2020, com o objetivo, entre outros, de impedir a aplicação cumulativa dos dois regimes aos referidos contratos de utilização de loja em centro comercial



- manteve uma solução de simples moratória para os arrendamentos não habitacionais;
- trouxe clarificações importantes, deixando claro que este regime não prejudica regimes mais favoráveis decorrentes da lei ou de acordo entre as partes;
- alargou significativamente (para 2 anos) o prazo para pagamento das rendas objeto de diferimento;
- introduziu uma alteração ao artigo 10.º.

Lei n.º 45/2020, de 20 de agosto, alteração ao artigo 10.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

A alteração ao artigo 10.º estabelece o seguinte:

«(...) 2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, **o presente capítulo** [Capítulo III – Arrendamento não habitacional] **não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020**, de 31 de março, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho.»



Alguns proprietários de centros comerciais **estão a exigir ao lojista de centro comercial o pagamento imediato e integral das rendas correspondentes ao período de 1 de abril a 24 de julho**, recusando-lhe o direito ao diferimento do pagamento das rendas e ameaçando com a aplicação de penalidades contratuais leoninas e ações judiciais (sublinhe-se que o artigo 9.º da Lei n.º 4-C/2020, que impede a resolução do contrato e a aplicação de penalidades contratuais que tenham por base a mora no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e até 1 de setembro de 2020 está igualmente incluído no Capítulo III).



Desproteção absoluta dos lojistas dos centros comerciais no período em que mais se justifica a sua proteção

Como conciliar a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril e o n.º 5 do artigo 168.º-A do OE de 2020

Como é evidente, com a alteração ao artigo 10.º da Lei n.º 4-C/2020, o legislador não pretendeu desproteger os lojistas quando mais careciam de apoio, mas apenas evitar que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei do OE 2020 e, simultaneamente, difiram o pagamento da remuneração variável nos meses em que se aplique aquela norma do OE de 2020 (v. exposição de motivos da proposta do GP do PS que propôs essa alteração à Proposta de Lei do Governo n.º 42/XIV/1.ª):

- A alteração introduzida no artigo 10.º é mesmo o mais forte argumento a favor do entendimento de que a solução prevista no n.º 5 do artigo 168.º-A deve forçosamente aplicar-se desde a entrada em vigor das medidas que deram execução ao estado de emergência;
- Assim, a única forma de conciliar estes dois regimes com os objetivos que presidiram à sua aprovação pela Assembleia da República é a de garantir que **a data de início de produção de efeitos** do n.º 5 do artigo 168.º-A do OE de 2020 e das restantes medidas previstas na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, **é coincidente**.

A nossa proposta

A aplicação que está a ser feita destes regimes legais tem de ser tomada em consideração e corrigida com a maior urgência.

Para o efeito, **propomos a inserção da norma prevista no n.º 5 do artigo 168.º-A do OE de 2020 na Lei n.º 4-C/2020**, de 6 de abril, **unificando os dois regimes** que se dirigem, na verdade, à resolução do mesmo problema:

Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

O artigo 10.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 10.º

Outras formas contratuais

1 – (...)

2 – Nos casos em que sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, não são devidos quaisquer valores a título de rendas mínimas, até 31 de dezembro de 2020, sendo apenas devido aos proprietários dos centros comerciais o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelo lojista, mantendo-se ainda a responsabilidade, da parte dos lojistas, pelo pagamento de todas as despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas e encargos comuns.

3 – Nos casos previstos no número anterior, não pode ser diferido, nos termos do artigo 8.º, o pagamento da componente variável da renda ou de outras despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas ou encargos comuns.»

A nossa proposta

Com esta unificação dos dois regimes garante-se que:

1. **A data de início de produção de efeitos destas medidas é a mesma** por força do disposto no artigo 14.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual, cujo n.º 1 dispõe o seguinte: «A presente lei é aplicável às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020.»
2. O lojista de centro comercial não pode beneficiar das duas soluções em simultâneo (moratória ou remuneração variável com isenção de remuneração mínima), o que nos parece inteiramente justo, **mas não fica privado da proteção das restantes normas do Capítulo III** da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, nomeadamente do seu artigo 9.º.