

## **Parecer de Menezes Cordeiro clarifica que a lei das rendas variáveis das lojas se aplica desde Março**

- Professor Doutor António Menezes Cordeiro, Decano do Grupo de Ciências Jurídicas da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (“FDL”), emite Parecer Jurídico relativamente à data a partir da qual é aplicável o regime das rendas variáveis das lojas;
- *“A aplicação das rendas variáveis deve aplicar-se desde o início do confinamento”;*

**Lisboa, 02 de Setembro, 2020** - A Associação de Marcas de Retalho e Restauração (AMRR) solicitou ao Professor Doutor António Menezes Cordeiro, Decano do Grupo de Ciências Jurídicas da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (“FDL”), um Parecer Jurídico relativamente à interpretação sobre a data a partir da qual é aplicável o regime das rendas variáveis nos conjuntos comerciais. Recordar-se que ao abrigo deste regime, o valor da renda nos conjuntos comerciais resulta da aplicação de uma percentagem sobre o volume das vendas.

Para o Professor de Direito a resposta é clara e concreta: 13 de março de 2020, data da decisão do confinamento. Com efeito, afirma o Professor Menezes Cordeiro que *“esta solução resulta da origem da Lei, do sistema global do “Direito Covid-19”, com relevo para os princípios da eficiência, da preservação do statu quo, da cristalização do risco e da teleologia do diploma, assente nos valores sociais e económicos que justificam a intervenção do Estado em todo este processo”,* afirmando ainda que *“o princípio constitucional da igualdade sufraga, ainda, esta solução”.*

O também Professor Catedrático da Faculdade de Direito da Universidade Católica conclui, assim, que *“dado o encerramento e, depois, o condicionamento dos espaços comerciais, a repercussão do risco implica a suspensão da “parte fixa”, uma vez que a contraprestação (o desfrute do negócio) se impossibilitou temporariamente. Quanto à “parte variável”: estando indexada aos negócios, subsiste, sendo expectável que venha a melhorar ao ritmo da retoma da economia”.*

Recordando que *“a decisão de encerramento e, depois, as restrições ainda hoje existentes provocaram uma quebra abrupta e imprevisível nos negócios”,* Menezes Cordeiro veio afirmar que outra interpretação que não a de aplicar desde março este regime resultaria numa lacuna legal, que levaria a que *“no pico da crise e com os centros encerrados, a “renda fixa” seria devida; aquando da recuperação (pós-25 de julho), ela seria dispensada; e isso enquanto os outros sectores, com relevo para o arrendamento, beneficiariam de apoio ab initio”.*

Para Menezes Cordeiro não se trata, assim, de uma questão de retroatividade. Com efeito, *“a solução do artigo 168º-A/5 em causa já resultava dos artigos 792º/1 e 793º/1 do Código Civil: o novo preceito apenas vem clarificar o tema, prevenindo os custos de saídas meramente individuais”.*

**amrr**

associação de marcas  
de retalho e restauração

Para a AMRR este Parecer – produzido pelo distinto Professor de Direito Civil do País - veio confirmar o entendimento sempre defendido, de que *“a aplicação das rendas variáveis deve aplicar-se desde o início do confinamento.”*

*“No mesmo sentido deste parecer, e assumindo a mesma interpretação, já houve conjuntos comerciais a emitir notas de crédito.” afirma Miguel Pina Martins, Presidente da AMRR, acrescentando que “para a AMRR esta é uma interpretação natural, visto que os prejuízos sentidos pelos lojistas fizeram-se notar desde o período de encerramento obrigatório, e a criação da lei em questão visa apoiar os lojistas precisamente neste período, pelo que não faria sentido que fosse de outra forma.”*