



PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
Grupo Parlamentar

Projeto de Lei n.º 452/XIV/1.^a

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

Exposição de Motivos

A relação entre proprietários e lojistas nos conjuntos comerciais (nos termos do Decreto-Lei n.º 10/2015, vulgarmente conhecidos por centros comerciais, “retail parks”, galerias comerciais entre outros) é subordinada em geral a uma forma contratual atípica, normalmente denominada de contratos de utilização de espaço comercial, cujas particularidades merecem um tratamento legislativo específico, que assegure um equilíbrio e uma repartição justa dos sacrifícios e prejuízos resultantes das medidas sanitárias de contenção da Pandemia de Covid19.

O PCP tem vindo a apresentar propostas e iniciativas legislativas no sentido de responder aos graves problemas das micro, pequenas e médias empresas, desde logo no âmbito dos encargos relativos aos contratos de arrendamento.

Para a generalidade dos agentes económicos, incluindo para um número muito significativo de lojistas em centros comerciais – os que têm contratos apenas de componente fixa, sem componente variável, mais típica do arrendamento não habitacional – essas propostas do PCP permitem de facto dar resposta a essas situações, mantendo-se por isso plenamente atuais, justas e necessárias.

No entanto, para os muitos casos em que os centros comerciais aplicam o regime contratual acima referido (forma contratual atípica, normalmente denominada de contratos de utilização de espaço comercial), há uma abordagem diferente que é necessária para a resposta adequada a esta especificidade. Não é aceitável que no atual contexto os proprietários destas grandes superfícies comerciais imponham aos lojistas o pagamento integral das rendas – ou então “ofereçam” descontos que depois são imputados às despesas de marketing dos centros, a serem suportadas pelos mesmos lojistas!

Assim, considerando a verificação de alterações anormais nas circunstâncias que estiveram na base da formação da vontade das partes em celebrar tais contratos, importa que seja aprovado um regime no sentido de assegurar uma regulação justa e adequada dos interesses em presença.

A presente iniciativa visa regular as relações contratuais relativas aos espaços designados por conjuntos comerciais, que foram mandados encerrar pelo Estado ou que estando abertos tiveram

fortes limitações de utilização durante o surto epidémico. No entanto, nos termos da presente proposta, os lojistas continuam a ser responsáveis pelo pagamento de todas as despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas/encargos comuns, o que significa que os encargos de funcionamento desses centros comerciais, desde a segurança e vigilância à limpeza passando pela manutenção – e portanto os respetivos postos de trabalho e direitos dos trabalhadores – são garantidos sem qualquer alteração.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Comunista Português apresentam o seguinte Projeto-Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece um regime excecional aplicável a formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, no âmbito da resposta aos impactos económicos e sociais da doença Covid-19.

Artigo 2.º

Regime excecional e temporário de rendas

1. Até 31 de março de 2021, não são devidos quaisquer valores a título de rendas mínimas, sendo apenas devido aos proprietários dos centros comerciais o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelo lojista.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os lojistas continuam a ser responsáveis pelo pagamento de todas as despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas/encargos comuns.

Artigo 3.º

Mecanismo excecional de negociação da alteração dos termos contratuais

1. É criado um mecanismo excecional de negociação entre proprietários e lojistas com vista à alteração dos termos contratuais celebrados, em consequência dos impactos e efeitos económicos da pandemia Covid-19, nos seguintes termos:
 - a) O lojista deve, até 31 de julho de 2020, apresentar uma proposta por escrito de alteração dos termos contratuais celebrados;

- b) O senhorio deve, sob pena de aceitação tácita, responder até 31 de agosto de 2020, declarando que aceita os termos propostos pelo Lojista ou apresentando uma contraproposta;
 - c) No caso da alínea anterior, o lojista deve, sob pena de aceitação tácita, e até 30 de setembro de 2020, declarar se aceita ou rejeita a contraproposta apresentada pelo Proprietário.
2. O acordo que resulta do processo negocial referido no número anterior entra em vigor em 1 de janeiro de 2021.

Artigo 4.º

Resolução do contrato

1. No caso de, findo o processo negocial previsto no artigo anterior, não resultar um acordo de alteração dos termos contratuais entre as partes, o lojista tem o direito a resolver o contrato.
2. A resolução contratual prevista no número anterior deve ser exercida através de comunicação escrita do lojista ao proprietário, por carta registada, num prazo não superior a 15 dias a contar do fim do período negocial, sob pena de caducidade.
3. A resolução do contrato de utilização de espaço comercial tem efeitos 90 dias após o envio da comunicação escrita prevista no número anterior.
4. A resolução contratual prevista no presente artigo não terá efeitos retroativos e as partes não poderão exigir mutuamente, em consequência da mesma, quaisquer compensações, sejam estas de que natureza forem.

Artigo 5.º

Cláusulas nulas

São nulas e de nenhum efeito as cláusulas previstas em contratos de utilização de espaço comercial e ou respetivos aditamentos, celebrados em 2020, que impliquem a renúncia, por parte do lojista, a direitos e efeitos da presente Lei ou ao recurso aos meios judiciais, legalmente previstos, para dirimir quaisquer litígios emergentes da interpretação ou aplicação dos referidos contratos.

Artigo 6.º

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

É alterado o artigo 10.º da lei 4-C/2020, de 6 de abril, nos seguintes termos:

«Artigo 10.º

Cessação do contrato ou outras penalidades

O disposto no presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, com exceção dos contratos de utilização de espaço comercial que contemplem a componente variável de remuneração.»

Artigo 7.º

Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos a partir de 22 de março de 2020, data da entrada em vigor da Declaração do Estado de Emergência no contexto da pandemia de Covid-19.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 23 de junho de 2020

Os Deputados,

BRUNO DIAS; DUARTE ALVES; ANTÓNIO FILIPE; JOÃO OLIVEIRA; ALMA RIVERA; DIANA FERREIRA;
JOÃO DIAS; ANA MESQUITA; JERÓNIMO DE SOUSA; PAULA SANTOS