

“Retroactividade” do alívio nas rendas nas mãos dos partidos

Centros comerciais estão a aplicar regime especial desde 25 Julho. Associação de lojistas discorda e diz que vai pedir à AR que aprove norma interpretativa da lei

Comércio
Rosa Soares

A Assembleia da República (AR) poderá ser chamada a “arbitrar” um novo conflito entre os centros comerciais e os lojistas, neste caso sobre a aplicação temporal de um artigo da Lei n.º 27-A/2020, que limita temporariamente o valor das rendas a pagar. As rendas dos centros comerciais têm duas componentes, uma fixa e outra variável, e o diploma limitou o pagamento apenas à segunda, ou seja, a uma percentagem em função das vendas realizadas.

Em causa o ponto 5 do artigo 168-A, que pretendeu garantir “a partilha de sacrificios” entre proprietários e arrendatários em relação às consequências económicas da pandemia de covid-19, e que limitou expressamente sua aplicação no futuro, até 31 de Dezembro de 2020, mas nada estabeleceu sobre sua aplicabilidade ao período em que foi decretado o estado de emergência, em Março, que determinou encerramento da quase totalidade das lojas inseridas em centros comerciais.

A norma foi “enxertada” na Lei do Orçamento Suplementar, que entrou em vigor a 25 de Julho e, como avançou o *Jornal de Negócios*, boa parte dos centros comerciais está actualmente a cobrar a renda variável apenas a partir do final de Julho, mas exigindo o pagamento da componente fixa relativo ao período anterior. Esta prática está a ser contestada pela Associação de Marcas de Retalho e Restauração (AMRR), que pretende pedir a clarificação da lei, de forma a garantir uma espécie de “retroactividade” da lei.

A nível nacional, os centros comerciais reabriram a 1 de Junho e na Área Metropolitana de Lisboa a 15 de Junho, pelo que a “retroactividade” implicaria, em termos práticos, o perdão da componente fixa de Março a Dezembro e o pagamento da variável a partir da data de abertura. De referir que, no período de encer-

ramento das lojas, vários proprietários de centros comerciais reduziram as rendas a pagar pelos lojistas, e alguns até perdoaram o seu valor total, enquanto outros continuaram a exigir o valor integral.

A clarificação da lei no Parlamento, patrocinada por um ou mais partidos (projecto de lei), ou por iniciativa do Governo, é a forma mais célere de esclarecer a aplicabilidade temporal da norma. Como explicou ao PÚBLICO Ricardo Branco, consultor sénior da Abreu Advogados, no Parlamento, “será o legislador a clarificar-se a si próprio”, e “o Código Civil até permite que o faça com efeitos retroactivos”, embora com “algumas dificuldades constitucionais”.

Mas para isso é necessário repetir o consenso político alargado, que aconteceu na sua aprovação. A proposta de redução das rendas partiu do PCP e foi aprovada sem votos contra e com a abstenção do PS e do PAN.

Entretanto, o PÚBLICO contactou o PCP e o BE sobre a possibilidade de pedirem ou apoiarem a clarificação da norma, mas não obteve resposta em tempo útil.

Na ausência de uma clarificação parlamentar, a outra alternativa referida pelo jurista é a via dos tribunais, se os proprietários dos centros comerciais vierem a pedir as rendas fixas referentes aos meses de fecho que ficaram antes da entrada em vigor da lei, ou através de uma acção proposta pelos lojistas, tendo por objecto essa clarificação. Nos dois casos, Ricardo Branco destaca que “lojistas e senhorios podem invocar razões jurídicas de peso”, e aí, recuperando uma expressão que ficou de um programa televisivo dos anos noventa, “o juiz decide”.

Parecer sustenta AMRR

“Para dissipar quaisquer dúvidas e evitar pressões sobre os lojistas”, a AMRR “pedirá à AR que aprove uma norma interpretativa da lei”, disse Miguel Pina Martins, presidente da associação, ao PÚBLICO. “Não nos passa pela cabeça que a aplicação da



“
Não nos passa pela cabeça que a aplicação da Lei n.º 27-A/2020 não comece no período de encerramento das lojas

Miguel Pina Martins
AMRR

Lei n.º 27-A/2020 não comece no período de encerramento das lojas, que é, de resto, o início desta questão e da profunda crise sentida no sector”, acrescenta.

A associação, que diz representar mais de dois mil lojistas, já se muniu de um parecer jurídico, assinado por Menezes Cordeiro, que, de acordo com a síntese divulgada, vai de encontro às suas pretensões. Assim, e segundo um comunicado da AMRR, o professor de Direito sustenta que outra interpretação que não aplicar a norma desde Março levaria a que, “no pingo 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*”.

CCP apoia, APCC discorda

A AMRR destaca ainda que, “neste momento há centros comerciais que reconhecem a aplicação da lei a partir do primeiro dia em que as lojas foram obrigadas a encerrar, mas outros insistem em considerar que não se aplica ao período de encerramento”. Perante a dupla interpretação, “não é possível que a Assembleia da República não faça mais nada, pelo que é

Rendas a pagar nos centros comerciais voltam a gerar divergências entre lojistas e gestores dos shoppings



urgente que haja uma norma interpretativa”, defende Pina Martins.

O pedido de clarificação, ou norma interpretativa, a avançar, contará com o apoio da Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP), avançou ao PÚBLICO o seu presidente, João Vieira Lopes. A CCP tem defendido a partilha de sacrifícios entre proprietários e arrendatários, lamentando que o regime temporário criado para as rendas dos centros comerciais não tenha sido estendido aos restantes estabelecimentos comerciais.

Posição diferente tem a Associação Portuguesa de Centros Comerciais

(APCC), que representa mais de 90% totalidade da área bruta locável do país, considerando que “é claro que o referido ponto não tem efeitos retroactivos”. Assim, “o prazo da aplicação tem efeitos entre os dias 25 de Julho e 31 de Dezembro 2020”, disse ao PÚBLICO António Sampaio de Mattos, presidente da APCC.

Salvaguada, no entanto, que “qualquer decisão sobre o pagamento dos valores vigentes dependerá de acordos assinados entre cada lojista e o seu centro comercial, uma vez que, para a APCC, este é um tema que deverá ser tratado de comum acordo entre os lojistas e os centros, dentro

da lógica de cooperação e diálogo que sempre tem regido a relação entre as partes”. Referindo que o comum acordo “é uma prática comum no sector, que tem sido utilizada em diversas situações pelos centros comerciais para apoiar os seus lojistas, nomeadamente durante o período de austeridade marcado pela intervenção da *troika* em Portugal”.

As regras e o campeonato

Tentando simplificar a questão da retroactividade de uma norma, Ricardo Branco, recorre a uma metáfora futebolística: “A lei, em nome do interesse público e proveniente dos poderes legítimos, determina certas regras de vários jogos da nossa vida. E quando se coloca o problema da retroactividade, estamos a questionar se o poder pode mudar as regras de um desses jogos, se pode fazê-lo só relativamente – passe o exemplo – a campeonatos que comecem depois da emissão dessas regras, ou relativamente a jogos que ocorram depois da emissão das normas, mas ainda integrados num campeonato que já estava a decorrer antes dessa data, ou até se as novas regras podem determinar a revisão de resultados de jogos já jogados.”

Destacando que “a Constituição só proíbe expressamente a retroactividade das leis penais, dos impostos e – talvez seja o que está aqui em causa – das restrições a direitos, liberdades e garantias (*in casu*, o direito de propriedade dos donos de centros comerciais ...)”, refere que “o Tribunal Constitucional tem mandado medir, caso a caso, a intensidade com que se alteram as regras do jogo a meio de campeonatos (...)”.

A questão da retroactividade dos contratos, como o de arrendamento, é complexa, nota. “É que, enquanto uns entendem que qualquer norma que invalide a estipulação de um contrato e com que não se pudesse contar à data dessa estipulação, ainda que só se aplique para execuções futuras desse contrato, destrói a declaração de vontade contratual na data passada em que as partes nela acordaram e por isso é clamorosamente inconstitucional, outros invocam aqui a tutela da parte mais fraca nos contratos, etc., para dizerem que esta retroactividade é como que uma ‘retroactividade boa!’”

rsoares@publico.pt

“**É claro que o ponto não tem efeitos retroactivos. O prazo da aplicação tem efeitos entre os dias 25 de Julho e 31 de Dezembro 2020**”

António Sampaio de Mattos
Presidente da APCC

CCP: Mais pontos de carregamento? Só com apoio

Luísa Pinto

Confederação do Comércio só aceita a obrigação de instalar postos nos edifícios já existentes se houver apoio financeiro

O presidente da Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, João Vieira Lopes, compreende a intenção do Governo em aumentar a rede de postos de carregamento para veículos eléctricos, aproveitando os parques de estacionamento que são disponibilizados nas áreas de comércio e serviços. Mas só apoia essa medida depois de conhecer que incentivos financeiros poderão ser dados aos empresários, “seja a fundo perdido ou através de uma percentagem expressiva de comparticipação”.

Declarações prestadas ao PÚBLICO, em reacção à notícia sobre a intenção do Governo em tornar obrigatória a disponibilização, em todos os edifícios de comércio e serviços com mais de 20 lugares de estacionamento, de dois postos de carregamento até Dezembro de 2024.

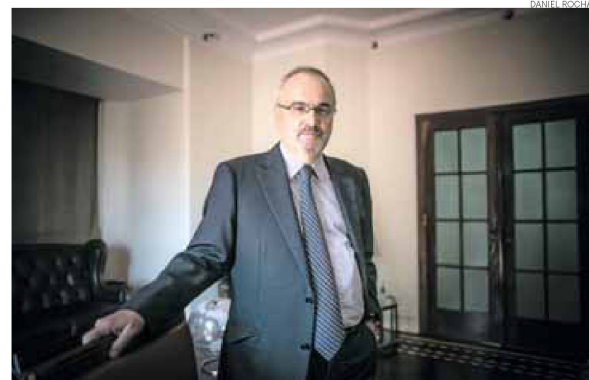
Esta data surge inscrita no decreto-lei com que o Governo pretende alterar os requisitos de eficiência

energética nos edifícios novos e naqueles que forem alvo de grandes renovações. O objectivo principal é tornar o parque de edifícios o mais próximo possível da necessidade nula de energia, mas também há alíneas a fomentar a chamada “electromobilidade”. “Dizer que é obrigatório em todos os edifícios novos compreende-se e aceita-se, até porque o promotor poderá incorporar esse custo nas rendas que vai cobrar. Agora, exigir a um privado que o faça nos edifícios que já tem deve ser acompanhado de incentivos financeiros”, afirmou Vieira Lopes.

O presidente da CCP admite que o impulso à mobilidade eléctrica tem de passar necessariamente pela ampliação da rede de postos de carregamento, porque a que existe actualmente não dá resposta às necessidades que se adivinham.

Mas diz que não conhece ainda a forma como a proposta governamental poderá ser executada no terreno. “Imagino que os consumos possam ser atribuídos a quem os faz e não ao dono do estabelecimento, mas ainda não sabemos de todo o que é que ela implica e quais são os custos de instalação”, disse Vieira Lopes. “São essas medidas que queremos conhecer”, terminou.

luisa.pinto@publico.pt



João Vieira Lopes, presidente da CCP