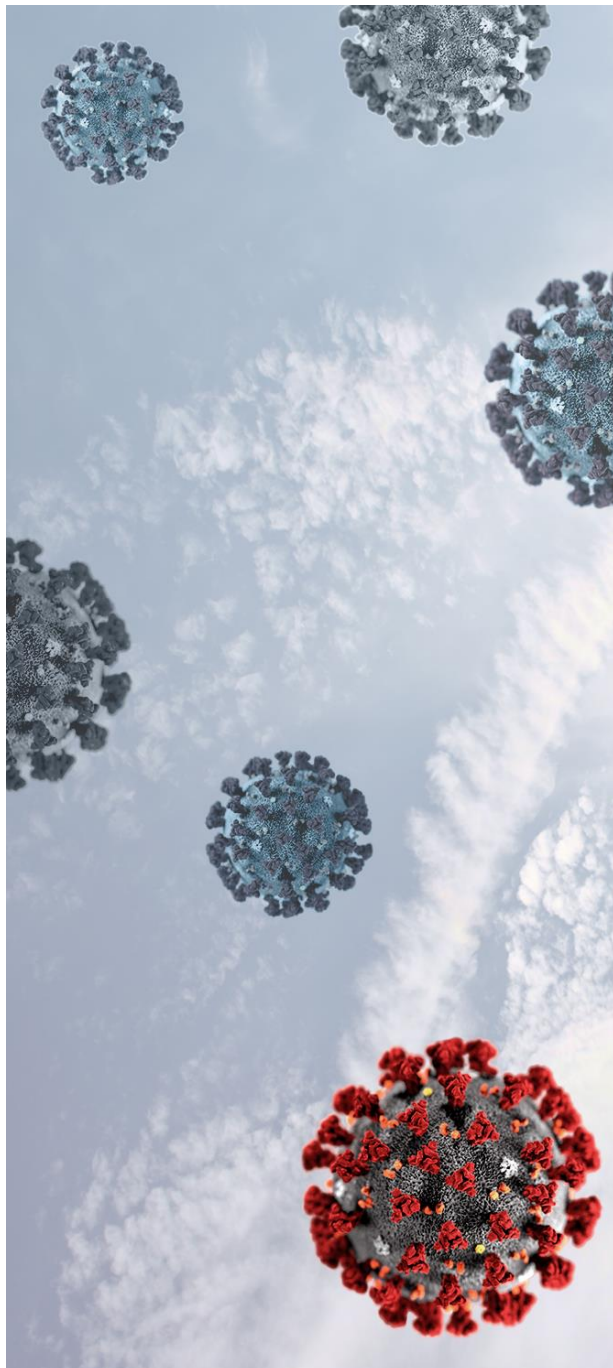

COVID-19: Rendas das lojas em centros comerciais em tempos de pandemia: balanço do 1.º trimestre de 2021

Newsletter | Portugal

23 de março de 2021



Rendas das lojas em centros comerciais em tempos de pandemia: balanço do 1.º trimestre de 2021

- > Lei interpretativa do regime da isenção de remuneração mínima em centros comerciais
- > Regime excepcional para o 1.º trimestre de 2021



Rendas das lojas em centros comerciais em tempos de pandemia: balanço do 1.º trimestre de 2021

Quer o primeiro confinamento geral, que vigorou entre 18 de março e 2 de maio de 2020, quer o segundo confinamento geral, em vigor desde dia 15 de janeiro do corrente ano de 2021, foram acompanhados por fortes restrições à atividade económica, tendo, designadamente, sido suspensa a maioria das atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público, permanecendo em funcionamento apenas os estabelecimentos de venda de bens ou de prestação de serviços essenciais.

Deste modo, à semelhança do que sucedeu com os estabelecimentos congéneres, também a generalidade das lojas integradas em conjuntos comerciais esteve encerrada no referido período de 2020 (e, em alguns casos, bastante além desse período) e está encerrada desde dia 15 de janeiro. Acresce que, mesmo na chamada fase de desconfinamento, a reabertura dos estabelecimentos foi gradual e com restrições aos horários ou modo de funcionamento, havendo mesmo alguns setores de atividade que não voltaram a retomar a sua atividade desde março do ano passado.

Tais circunstâncias, com evidentes impactos económicos e financeiros nas atividades e estabelecimentos afetados, levaram o Governo a propor a adoção de medidas extraordinárias e temporárias com o objetivo de mitigar esses efeitos sentidos pelos lojistas de conjuntos comerciais.

A primeira medida, especificamente dirigida aos lojistas de conjuntos comerciais, foi aprovada no âmbito do Orçamento de Estado Suplementar para 2020 (**Lei n.º 27-A/2020**, de 24 de julho), mediante o aditamento à Lei do Orçamento de Estado para 2020 do artigo 168.º-A, que estabeleceu a isenção de remuneração mínima devida pelos lojistas de centros comerciais até 31 de dezembro de 2020.

Esta norma suscitou grande polémica entre os lojistas e os proprietários de centros comerciais e gerou manifestas dificuldades interpretativas, o que levou o Parlamento a aprovar, já no corrente ano, uma lei que qualificou como sendo interpretativa (a **Lei n.º 4-A/2021**, 1 de fevereiro) e que pretendia clarificar o período de aplicação da referida isenção de remuneração mínima, bem como o seu campo de aplicação.

Além disso, uma vez que a referida isenção apenas vigoraria até 31 de dezembro de 2020 e que já nas últimas semanas de 2020 se começou a tornar patente o agravamento da situação pandémica, deixando adivinhar as limitações daí decorrentes para o setor do retalho em geral,



o Parlamento voltou a aprovar, no âmbito do Orçamento de Estado para 2021, novas medidas extraordinárias com impacto nos contratos de utilização de loja em centros comerciais.

Assim, foi aprovado o artigo **439.º da Lei n.º 75-B/2020**, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2021), que sucede ao já aludido artigo 168.º-A.

Em ambos os casos, estamos perante disposições que geraram – e continuam a gerar – dificuldades interpretativas, não tendo contribuído para a pacificação da relação entre os lojistas e os proprietários de centros comerciais.

Por outro lado, no caso da solução contida no artigo **439.º da Lei n.º 75-B/2020**, importa não perder de vista que a mesma foi aprovada num contexto pré-confinamento, pelo que é duvidoso se a mesma constitui a resposta adequada às necessidades atuais quer dos lojistas, quer também dos proprietários de centros comerciais.

Feito este enquadramento, analisemos sucintamente os regimes aprovados.

I – Lei interpretativa do regime da isenção de remuneração mínima em centros comerciais

De acordo com regime previsto pelo artigo **168.º-A, n.º 5**, aditado pela Lei n.º 27-A/2020, os lojistas de centros comerciais ficaram isentos da obrigação de pagamento da remuneração mínima até 31 de dezembro de 2020, sendo apenas devido aos proprietários de centros comerciais o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelo lojistas, 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.

Várias foram as dúvidas suscitadas a respeito desta disposição legal, designadamente quanto ao momento da sua entrada em vigor – por existir quem defendesse, embora sem apoio na letra da lei, que a mesma deveria vigorar desde o início da declaração do estado de emergência – e, bem assim, quanto ao seu objeto, uma vez que esta fazia alusão a um conceito (“centros comerciais”) que não se encontra legalmente definido.

Por forma a procurar esclarecer estes temas, o Parlamento aprovou a **Lei n.º 4-A/2021**, que surge configurada como uma lei interpretativa. Quer isto dizer que é uma lei que procura fixar a correta interpretação de uma determinada norma legal cuja interpretação seja controversa, acolhendo uma das suas possíveis interpretações. Ora, esta Lei vem esclarecer dois aspetos, a saber:



- Por um lado, que a isenção de remuneração mínima prevista no artigo **168.º-A, n.º 5**, aditado pela Lei n.º 27-A/2020 aplica-se ao período compreendido entre 13 de março e 31 de dezembro de 2020. Significa isto, por outras palavras, que ao invés de vigorar apenas a partir do dia seguinte à publicação da Lei n.º 27-A/2020 em Diário da República (i.e., desde 25 de julho de 2020, de acordo com as regras estabelecidas nesse diploma), esta disposição legal inicia a sua vigência em 13 de março de 2020, com todas as consequências daí decorrentes.
- Por outro lado, a **Lei n.º 4-A/2021** vem clarificar também que a expressão “centros comerciais” deve ser interpretada no sentido de abranger todos os conjuntos comerciais, tal como esse conceito surge definido no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

Mas, se a intenção do legislador era dissipar as dúvidas quanto à correta interpretação do regime da isenção da remuneração mínima, não parece ter logrado os seus intentos com a aprovação da **Lei n.º 4-A/2021**. Com efeito, várias têm sido as questões que se têm levantado a respeito deste normativo. Em particular, destaca-se a questão de saber o que deve acontecer às remunerações mínimas que tenham sido pagas pelos lojistas com referência ao período agora abrangido pela isenção.

Esta questão, que se poderia pensar de resposta fácil à luz do texto da Lei n.º 4-A/2021, não o é, na medida em que o legislador não se pronunciou sobre a forma como este diploma legal se deve articular com as regras gerais do Código Civil em matéria de aplicação da lei no tempo, mais concretamente com o disposto no artigo 13.º, n.º 1, do Código Civil que estabelece que “*a lei interpretativa integra-se na lei interpretada, ficando salvos, porém, os efeitos já produzidos pelo cumprimento da obrigação (...)*”.

Deste modo, fica por esclarecer se a **Lei n.º 4-A/2021** é – efetivamente – uma lei interpretativa (e, como tal, potencialmente sujeita ao regime do artigo 13.º do Código Civil) ou se, pelo contrário, corresponde a uma lei com caráter inovatório, que não se subsume a essa disciplina.

Além destas questões, importa ter em conta que a isenção de remuneração mínima foi objeto de um pedido de fiscalização sucessiva da constitucionalidade apresentado pela Provedora de Justiça, o qual se encontra pendente de apreciação pelo Tribunal Constitucional. Ora, na eventualidade de tal regime vir a ser declarado inconstitucional pelo Tribunal Constitucional, tal declaração afetarà – inevitavelmente – a **Lei n.º 4-A/2021**.

II – Regime extraordinário de redução da remuneração mínima devida pelos lojistas de centros comerciais para o 1.º trimestre de 2021

Conforme acima exposto, o Parlamento aprovou, no contexto do Orçamento de Estado para 2021, um regime legal extraordinário, nos termos do qual a remuneração mínima devida por



lojistas de estabelecimentos comerciais abertos ao público inseridos em centros comerciais deverá, durante o primeiro trimestre de 2021, ser reduzida proporcionalmente em função da respetiva quebra do volume de vendas mensal, apurada por comparação com o período homólogo de 2019. Na falta deste, deve ser apurada com base no volume médio de vendas dos seis meses anteriores à primeira declaração do estado de emergência pelo Presidente da República (Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março) ou de período inferior, se aplicável. Em qualquer caso, tal redução terá como limite máximo 50% da remuneração mensal mínima.

Este regime, previsto no artigo **439.º da Lei n.º 75-B/2020**, apresenta-se como menos favorável para os lojistas por comparação com o regime anteriormente em vigor (i.e., o regime da isenção de remuneração mínima), na medida em que, no pior dos cenários, ainda que se verifique uma quebra de vendas total, continuarão sempre obrigados ao pagamento de 50% da remuneração mensal mínima, bem como dos demais encargos previstos no respetivo contrato de utilização de loja.

Além disso, ficam excluídos do âmbito de aplicação desta norma todos aqueles lojistas que abriram o respetivo estabelecimento ao público após a primeira declaração do estado de emergência (ou seja, após 18 de março), uma vez que nesses casos o legislador não apontou nenhum critério para determinar a respetiva quebra de faturação.

Por outro lado, a disposição legal aprovada não clarifica alguns aspetos de índole eminentemente prática. Em particular, o legislador não estabeleceu o procedimento a ser seguido pelos lojistas para solicitar esta redução, nem o modo como os mesmos deverão comprovar a quebra de faturação. De todo o modo, parece claro que a aplicação deste regime está dependente da iniciativa dos lojistas, incumbindo também a estes fazer a demonstração da existência da aludida quebra de faturação.

A este propósito, poderá sustentar-se que o procedimento a ser adotado para comprovar a quebra de faturação deverá seguir de perto o procedimento previsto nos contratos de utilização de loja para o apuramento da remuneração variável devida pelos lojistas (quando aplicável).

Por último, damos nota que a vigência deste regime poderá ser prorrogada para o segundo trimestre de 2021, mediante despacho do Governo, caso a situação excecional provocada pela pandemia se prolongue para além do primeiro trimestre de 2021.



Contactos

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados,
Sociedade de Advogados, SP, RL
Sociedade profissional de responsabilidade limitada

Lisboa

Avenida Fontes Pereira de Melo, 6 | 1050-121 Lisboa, Portugal
Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362
cuatrecasasportugal@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

Porto

Avenida da Boavista, 3265 - 5.1 | 4100-137 Porto | Portugal
Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949
cuatrecasasporto@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

A Cuatrecasas criou a *Task Force Coronavirus*, uma equipa multidisciplinar que analisa em permanência a atual situação de crise emergente da pandemia de COVID-19. Para obter informações adicionais sobre o conteúdo deste documento, poderá contactar a nossa *Task Force* através do email TFcoronavirusPT@cuatrecasas.com ou dirigir-se ao seu contacto habitual na Cuatrecasas. Poderá ler as nossas publicações ou assistir aos nossos *webinars* através do nosso [website](#).

© Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL 2021.

É proibida a reprodução total ou parcial. Todos os direitos reservados. Esta comunicação é uma seleção das novidades jurídicas e legislativas consideradas relevantes sobre temas de referência e não pretende ser uma compilação exaustiva de todas as novidades do período a que se reporta. As informações contidas nesta página não constituem aconselhamento jurídico em nenhuma área da nossa atividade profissional.

Informação sobre o tratamento dos seus dados pessoais

Responsável pelo Tratamento: Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL ("Cuatrecasas Portugal").

Finalidades: gestão da utilização do website, das aplicações e/ou da sua relação com a Cuatrecasas Portugal, incluindo o envio de informação sobre novidades legislativas e eventos promovidos pela Cuatrecasas Portugal.

Legitimidade: o interesse legítimo da Cuatrecasas Portugal e/ou, quando aplicável, o próprio consentimento do titular dos dados.

Destinatários: terceiros aos quais a Cuatrecasas Portugal esteja contratualmente ou legalmente obrigada a comunicar os dados, assim como a empresas do seu grupo.

Direitos: aceder, retificar, apagar, opor-se, pedir a portabilidade dos seus dados e/ou limitar o seu tratamento, conforme descrevemos na informação adicional.

Para obter informação mais detalhada, sobre a forma como tratamos os seus dados, aceda à nossa [política de proteção de dados](#).

Caso tenha alguma dúvida sobre a forma como tratamos os seus dados, ou caso não deseje continuar a receber comunicações da Cuatrecasas Portugal, pedimos-lhe que nos informe através do envio de uma mensagem para o seguinte endereço de e-mail data.protection.officer@cuatrecasas.com.