

negócios

negocios.pt

Quinta-feira, 7 de janeiro de 2021 | Diário | Ano XVI | N.º 4405 | € 2,70
Diretor **André Veríssimo** | Diretor adjunto **Celso Filipe**

Shoppings podem ter de devolver rendas a lojistas

Donos de lojas poderão invocar regime mais favorável para pedir valores pagos entre março e julho.

EMPRESAS 18 e 19

Aumentos salariais do Estado chegam aos jovens polícias

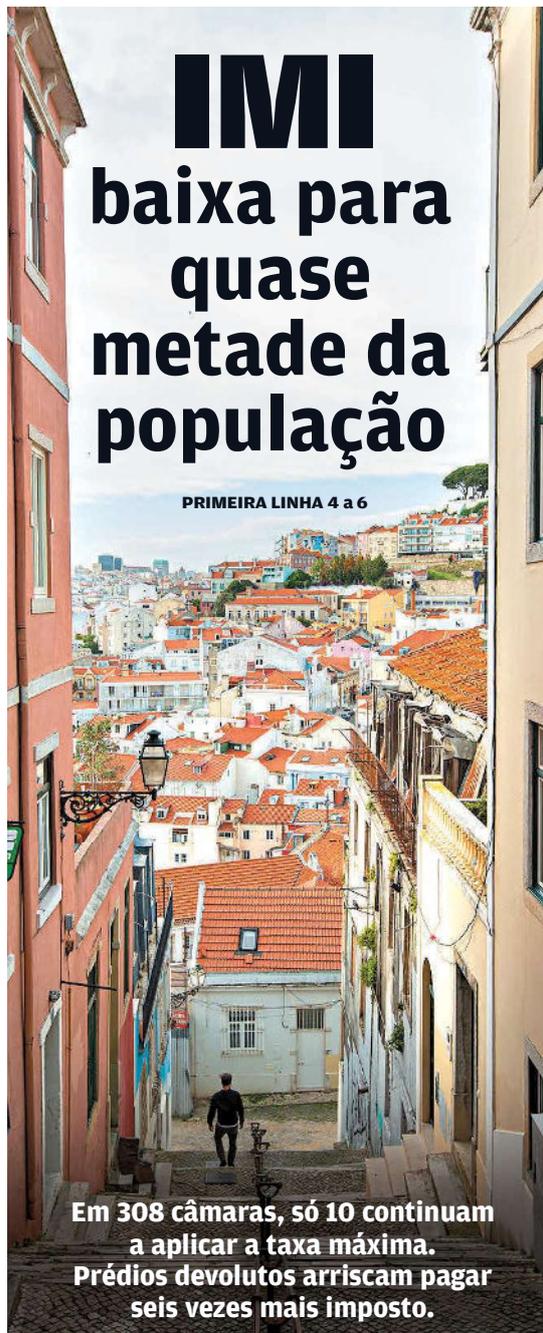
ECONOMIA 8 e 9

Autoestrada do Algarve foi a que perdeu mais tráfego com a pandemia

Democratas podem ganhar Senado. Apoiantes de Trump invadem Capitólio

HOME PAGE 2

ECONOMIA 12



IMI baixa para quase metade da população

PRIMEIRA LINHA 4 a 6

Em 308 câmaras, só 10 continuam a aplicar a taxa máxima. Prédios devolutos arriscam pagar seis vezes mais imposto.

Alexandre Azevedo

Bolsa

Pode a EDP Renováveis valer mais do que a casa-mãe?

Empresa de energias limpas já é a que mais pesa no índice PSI-20.

MERCADOS 24 e 25

Indústria

Empresa portuguesa calça astronauta de novo filme de Clooney

EMPRESAS 20

Publicidade

in @ EDP.COM 

UM MUNDO MAIS VERDE COMEÇA NAS PESSOAS

13 anos consecutivos no topo das empresas mais sustentáveis do mundo



Member of Dow Jones Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA



SOLVERDE.PT
CASINO E APOSTAS DESPORTIVAS

É muita emoção em cada aposta desportiva

18+ JOGUE POR DIVERSÃO, COM MODERAÇÃO.

Publicidade

EMPRESAS



O Parlamento aprovou uma lei que isenta os lojistas de centros comerciais do pagamento de rendas fixas entre março e dezembro de 2020.

COMÉRCIO

Shoppings podem ter de devolver rendas a lojistas

Os lojistas de centros comerciais poderão invocar a lei da retroatividade para pedir a devolução de rendas já pagas. O diploma ainda aguarda promulgação, mas os centros prometem levar batalha pela inconstitucionalidade da medida até às últimas consequências.

ANA SANLEZ
anasanlez@negocios.pt

Os lojistas de centros comerciais que pagaram rendas entre março e julho de 2020 podem vir a ser ressarcidos desses valores. Em causa está a aplicação da lei que determina o dia 13 de março como

a data de entrada em vigor do regime que isenta as lojas do pagamento da componente fixa da renda. Mesmo que tenham chegado a um acordo com os centros para a redução do valor das rendas durante esses meses, os lojistas podem vir a invocar o regime mais favorável que a lei lhes concede.

A hipótese é confirmada pelo presidente da Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC). Para António Sampaio de Mattos a lei “poderá ter interesse para os lojistas que não qui-

serem fazer acordos” (ver texto ao lado), que, pelas contas da APCC, serão menos de mil, num universo de 8.600 lojas. Para os arrendatários que assinaram acordos com os centros, “do ponto de vista financeiro, a lei não será vantajosa”, mas, “na prática, os lojistas poderão querer” beneficiar dela. “A questão teria de ser discutida do ponto de vista jurídico”, sublinha.

Segundo Manuel Alexandre Henriques, advogado da Andersen Portugal e especialista em direito imobiliário, “teoricamente, a lei

pode obrigar os centros a devolver dinheiro”, porque garante eficácia retroativa. “Sendo a lei mais favorável, o lojista pode vir a invocar que não considera válido o acordo feito com o centro, porque o legislador dá-lhe um desconto maior”, explicita. O cenário implicaria, no entanto, “uma batalha jurídica”.

“Se o dinheiro não for devido terá de ser devolvido. Dependerá dos acordos assinados”, acrescenta Miguel Pina Martins, presidente da Associação de Marcas de Retalho e Restauração (AMRR).

A lei, que resulta de uma proposta do PAN, foi aprovada pela Assembleia da República a 22 de dezembro, por um voto. PSD, Bloco de Esquerda, PCP, PAN e as duas deputadas não inscritas deram luz verde à norma. OPS, o CDS e a Iniciativa Liberal votaram contra, enquanto o Chega absteve-se. O diploma aguarda pela promulgação do Presidente da República.

A isenção do pagamento de rendas fixas foi uma medida inscrita no Orçamento suplementar, que entrou em vigor a 25 de julho

Miguel Baltazar



“

Do ponto de vista financeiro, a lei não será vantajosa para os lojistas que fizeram acordos com os centros, mas eles poderão querer beneficiar dela.

ANTÓNIO SAMPAIO DE MATTOS
Presidente da APCC

Sendo a lei mais favorável, o lojista pode vir a invocar que não considera válido o acordo feito com o centro, porque o legislador dá-lhe um desconto maior.

MANUEL ALEXANDRE HENRIQUES
Advogado da Andersen Portugal

”

do ano passado. A medida gerou polémica de imediato, com os lojistas a reivindicarem a sua aplicação retroativa, para abranger o período em que as lojas estiveram encerradas. Os centros comerciais defenderam que a lei só deveria ser aplicada a partir do momento da sua publicação.

Pedido de inconstitucionalidade

A norma entretanto aprovada não colocará, porém, um ponto final na batalha dos centros comerciais pela declaração da sua inconstitucionalidade. A APCC fez um pedido ao Presidente da República para que o diploma seja enviado para o Tribunal Constitucional (TC) para fiscalização preventiva. O pedido surge no seguimento de uma decisão da provedora de Justiça, que em novembro requereu ao TC a declaração da inconstitucionalidade da norma, alegando existir uma “restrição de direitos fundamentais” e a “violação do direito à propriedade privada e da liberdade de iniciativa económica privada”. A par deste pedido, a

APCC apresentou uma queixa em Bruxelas contra a medida.

Se Marcelo Rebelo de Sousa promulgar o diploma, adianta Sampaio de Mattos, “cada centro decidirá como agir”. O responsável diz-se “convencido” de que a “grande maioria” dos centros partirá para os tribunais, com o intuito de reclamar uma indemnização ao Estado.

É essa a indicação dada pelas gestoras de shoppings contactadas pelo Negócios. Fonte oficial da Mundicenter, que gere o Amoreiras e o Braga Parque, diz que “usa-

rá de todos os meios ao seu dispor, incluindo o recurso à Justiça, para ser ressarcida dos prejuízos causados pela aplicação desta lei, caso único no panorama europeu”.

Já Luís Mota Duarte, diretor financeiro da Sonae Sierra, que gere o Centro Colombo e o Norte Shopping, refere aguardar “com expectativa” o resultado da apreciação do TC, enquanto acrescenta que “o artigo 18, número 3 da Constituição define que “leis restritivas de direitos, liberdades e garantias... não podem ter efeito retroativo”.

Na visão do advogado Manuel Alexandre Henriques, as probabilidades de a norma não ser promulgada por Marcelo, em resultado da declaração da sua inconstitucionalidade pelo TC “são muito grandes”, por várias razões. Além do pedido da provedora ao TC, acresce que “em julho seria muito difícil o Presidente chumbar um documento tão complexo como o Orçamento por causa de uma norma setorial”. Agora, conclui, “tem o caminho mais facilitado, porque está em causa apenas uma norma interpretativa”. ■

600

RENDAS FIXAS

A APCC calcula que a isenção de rendas fixas implicará perdas de 600 milhões de euros para os centros comerciais.

Rendas abrangidas por moratórias podem ser cobradas

Enquanto a lei da retroatividade não for publicada, os centros comerciais podem cobrar aos lojistas os valores das rendas adiadas pelas moratórias.

Terão sido menos de mil as lojas que não assinaram acordos com os centros comerciais para a redução do valor das rendas, na sequência das quebras de faturação causadas pela pandemia. Segundo a Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC), a maior parte dos shoppings terá optado por propor descontos proporcionais à quebra das vendas. Os cerca de 10% de lojistas que recusaram as soluções dos centros preferiram beneficiar do regime das moratórias, ao qual tiveram direito até à publicação do Orçamento suplementar, a 25 de julho. Os valores devidos entre abril e junho podem começar a ser cobrados pelos centros comerciais em janeiro, pelo menos enquanto não for promulgada a lei da retroatividade, que isenta os lojistas do pagamento de rendas fixas entre março e dezembro.

“Os lojistas que nunca assinaram acordos estão abrangidos pelas moratórias em abril, maio e junho, cujos valores devem começar a ser pagos em janeiro durante dois anos”, afirma o presidente da APCC, António Sampaio de Mattos. E esses montantes devem ser cobrados, defende o responsável. “As rendas vão começar a ser faturadas. Os centros estão preparados para isso. Se fazem ou não, depende de cada grupo. Admito que alguns estejam a faturar já e que outros estejam a fazer um compasso de espera. Mas podem e devem fazê-lo”, ressalva.

No entanto, se a lei da retroatividade for promulgada pelo Presidente da República, esses valores podem ter de ser devolvidos ou descontados em rendas posteriores. “Admito que, se houver retroatividade, esses lojistas não vão querer pa-

gar esses meses. Parece-nos óbvio. Nesse caso, os valores teriam de ser acertados”.

Manuel Alexandre Henriques, advogado da Andersen e especialista em direito imobiliário, também não tem dúvidas. “Até ao momento em que não há lei publicada, o lojista tem de se conformar. Se a lei for promulgada e ele pagar em janeiro parte das rendas devidas, poderá pedir o valor de volta.”

A lei aprovada no Parlamento determina que a isenção de renda fixa é aplicável a partir de 13 de março de 2020. Como as rendas de março são pagas em fevereiro, a norma torna ainda possível o reembolso dos dias de março abrangidos pela lei, admite Manuel Alexandre Henriques. “Vai depender dos contratos dos lojistas. Mas há a possibilidade de pedirem a fração relativa a esses 17 dias de março, porque estão dentro do prazo definido pelo legislador.”

Para 2021, foi incluído no Orçamento do Estado um regime considerado mais “razoável” pelos centros, que prevê um corte nas rendas proporcional às quebras nas vendas, até um máximo de 50%. ■ AS

50

DESCONTO EM 2021

O OE para 2021 prevê um corte nas rendas equivalente à quebra nas vendas, até ao valor máximo de 50%.