

CONTRATO DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇO EM PARQUE LOGÍSTICO

O projecto Portugal Logístico visa a melhoria e eficiência das cadeias logísticas e de transporte, reforçando a intermodalidade e a utilização racional dos vários modos, bem como a integração nas redes de transportes internacionais. A actividade logística foi uma das orientações estratégicas definidas pelo Governo e o Decreto-lei 152/2008 de 5 de Agosto veio estabelecer o regime jurídico da Rede Nacional de Plataformas Logísticas.

As plataformas logísticas que integram o Portugal Logístico, ou outras já existentes, ou a constituir, podem estar vocacionadas para uma simples cedência de utilização de um espaço imóvel para a instalação de um armazém, a nave logística, ou associar a essa cedência de utilização de um espaço imóvel uma multiplicidade de serviços indissociáveis dessa cedência, designadamente serviços de limpeza, manutenção, conservação e segurança das partes e equipamentos de uso comum.

Neste último modelo a cedência da utilização do imóvel, nave logística, é indissociável da prestação de uma multiplicidade de serviços por parte da entidade gestora da plataforma logística

Neste último modelo a cedência da utilização do imóvel, nave logística, é indissociável da prestação de uma multiplicidade de serviços por parte da entidade gestora da plataforma logística. Com efeito, a entidade gestora ou exploradora tem uma participação activa e de controlo na

gestão global do funcionamento da plataforma logística ou Parque Logístico, cabendo-lhe a organização, administração e fiscalização do funcionamento do mesmo.

Este modelo afasta-se da típica locação de imóveis não se enquadrando no arrendamento urbano não habitacional, porquanto as referidas prestações de serviços, indissociáveis e paritárias da cedência da utilização do espaço, são estranhas a um simples arrendamento.



IMOBILIÁRIO

Esta realidade não se compadece com o arrendamento clássico, tem sido seguido amplamente pela doutrina e jurisprudência em Portugal no que respeita aos contratos de utilização de loja

No arrendamento a disponibilização de um espaço constitui por si só a prestação característica da operação económica, na cedência da utilização de espaço a prestação característica engloba num mesmo grau a disponibilização de um espaço e uma série de serviços que são prestados.

Este entendimento, de que esta realidade não se compadece com o arrendamento clássico, tem sido seguido amplamente pela doutrina e jurisprudência em Portugal no que respeita aos contratos de utilização de loja em centro comercial e mais recentemente nos contratos de utilização de espaço em parque de escritórios.

Assim o modelo contratual em questão, tal como os exemplos referidos, não encontra enquadramento nos esquemas legalmente tipificados, resulta da livre regulação das partes envolvidas em função da natureza especial da cedência de utilização de um determinado espaço e afasta-se das regras do arrendamento. Ou seja, para além de as partes envolvidas poderem regular livremente as disposições da sua relação contratual, evita-se a sujeição dos contratos de utilização de espaço ao regime do arrendamento urbano não habitacional - que acarretaria necessariamente um complexo de vicissitudes que não se coadunam com a realidade dinâmica da cedência de espaços, como por exemplo o direito de preferência do arrendatário na transmissão do imóvel ou o direito de trespasse do arrendatário.

Este modelo de contrato não está isento de IVA e a Administração Fiscal entendeu, recentemente e em determinado caso concreto, por meio de parecer vinculativo, que, na esteira dos modelos contratuais de utilização de loja em centro comercial, a cedência de utilização de espaço num parque ou plataforma logísticas, desde que paralelamente à cedência de um determinado espaço esteja associada a prestação de certos serviços, assenta num modelo contratual atípico e inominado, devendo ser tratado como uma prestação de serviços (de acordo com o disposto no artigo 4.º do CIVA) e, conseqüentemente, uma operação tributável não abrangida pela isenção a que estão sujeitos os arrendamentos.

Paralelamente à cedência de um determinado espaço esteja associada a prestação de certos serviços, assenta num modelo contratual atípico e inominado, devendo ser tratado como uma prestação de serviços

Em suma, a opção por um contrato de utilização de espaço reúne por um lado a possibilidade de regular as relações entre as partes, à margem de um regime legal e previamente estabelecido, e por outro a oportunidade de recuperar o IVA pago na construção ou aquisição do espaço cedido.

Caberá, no futuro, à prática adaptar, aplicar e desenvolver e à doutrina e à jurisprudência acolher e apreciar esta nova realidade contratual, sendo que a opção pela cedência de utilização de espaço em alternativa ao arrendamento tradicional será uma nova via na utilização de parques ou plataformas logísticas, em que a organização, administração e fiscalização do seu funcionamento caiba ao gestor ou explorador do referido parque logístico.

Contacto
Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt

São Paulo, Brasil (em parceria)
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.
e Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)
Filipe Duarte, Helena Prata & Associados

Maputo, Moçambique (em parceria)
SCAN – Advogados e Consultores

Macau, Macau (em parceria)
MdME | Lawyers | Private Notaries