



SOBRE A INCONSTITUCIONALIDADE DA ISENÇÃO DO PAGAMENTO DA RENDA MÍNIMA

por: **João Fitas** | Associado Principal, **Maria do Carmo Leitmann** | Advogada Estagiária

SPONSORED CONTENT: **Morais Leitão**



Tendo sido declarada parcialmente inconstitucional a medida restritiva contida no número 5 do artigo 168.º-A da Lei do Orçamento de Estado 2020, relativamente à isenção do pagamento da renda mínima devida pelos lojistas dos centros comerciais, cabe agora analisar os possíveis efeitos de tal decisão.

Ora, no início do mês de julho de 2022 o Tribunal Constitucional julgou (parcialmente) inconstitucional a medida orçamental que levou a que os lojistas dos centros comerciais ficassem isentos do pagamento da renumeração fixa devida aos respetivos senhorios no período compreendido entre 13 de março e 31 de dezembro de 2020(1). Esta foi uma das medidas tomadas para minorar o impacto da crise epidemiológica que abalou o país e que levou a que os centros comerciais fechassem as suas portas ao público durante vários meses. Neste contexto, a aplicação da medida isentou

os lojistas do pagamento da componente mínima da renda devida pelo uso da loja, tendo os mesmos apenas ficado vinculados ao pagamento da componente variável(2).

A decisão de considerar parcialmente inconstitucional o regime especial aplicável aos lojistas dos centros comerciais baseou-se na presunção de que a natureza dos contratos de utilização de loja pressupõe a partilha de risco entre o gestor do centro comercial e o lojista e, portanto, a medida orçamental ao onerar apenas uma das partes contratuais, conduziria a uma repartição desigual e injusta deste risco. Na perspetiva do Tribunal Constitucional, com a medida aprovada, apenas o património do proprietário do centro comercial foi sacrificado, uma vez que ficou privado, ainda que temporariamente, do pagamento da renda mínima devida pelos lojistas, a qual corresponde à principal receita destes, levando à ocorrência de um



ID: 101718503

01-10-2022

desequilíbrio entre as partes (na medida em que os lojistas mantiveram o gozo da loja). Na realidade, o Tribunal Constitucional foi mais longe ao determinar que o propósito de incentivar e proteger a recuperação económica dos lojistas dos centros comerciais mediante a aplicação da norma orçamental aqui em destaque ocorreu à custa do direito de crédito dos gestores e promotores dos centros comerciais, colocando em risco o próprio vínculo sinalagmático inerente ao contrato de utilização de loja em centro comercial.

Neste seguimento, o Tribunal Constitucional veio considerar que, tratando-se o direito de crédito às rendas dos lojistas de uma garantia constitucional da propriedade dos gestores e promotores dos centros comerciais, «a intervenção do legislador na componente remuneratória dos contratos de instalação em centros comerciais constitui uma verdadeira restrição, como tal sujeita ao regime dos "limites dos limites" previsto no artigo 18.º da CRP». Como tal, a norma orçamental ao suprimir o direito de crédito dos promotores e gestores, por referência aos contratos de utilização de loja celebrados com os lojistas, em contrapartida do direito de utilização dos respetivos espaços nos centros comerciais, não só privou os respetivos de exigir dos lojistas a prestação a que estavam vinculados, bem como retirou do seu património um elemento que é suscetível de comércio jurídico.

Na aceção do Tribunal Constitucional, a medida impôs o sacrifício unilateral e desproporcional sofrido pelos gestores e promotores dos centros comerciais em benefício dos respetivos lojistas, impedindo a concretização do objetivo principal da aplicação da norma orçamental, nomeadamente, a reposição do equilíbrio entre as partes.

Assim, tendo em consideração a relação simbiótica entre as partes, inerente a este tipo de contratos, devem ser vários os fatores a ter em conta antes de reagir à decisão aqui em questão, considerando que, pelo menos para o futuro, os lojistas e os gestores e promotores dos centros comerciais devem procurar a estabilidade da sua relação. ■

1. Conforme resultava do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 4-A/2021, de 1 de fevereiro, que veio clarificar que a norma orçamental tinha efeitos retroativos a 13 de março de 2020 e seria aplicável até 31 de dezembro de 2020.

2. Note-se que o contrato de utilização de loja em centro comercial é um contrato atípico, pelo que, regra geral, beneficia de uma estrutura de remuneração dual, designadamente, (a) uma remuneração fixa em contrapartida pela cedência do espaço da loja e, adicionalmente, (b) de uma remuneração variável, calculada em função da faturação bruta mensal da loja, na qualidade de contraprestação pelos serviços de gestão prestados pela entidade gestora/promotora do centro comercial.