

## IMOBILIÁRIO E TURISMO

# Tribunal Constitucional declara inconstitucionalidade parcial da isenção de remuneração fixa devida pelos lojistas

Foi publicado o Acórdão do Tribunal Constitucional (“TC”) n.º 468/2022, datado de 28 de junho de 2022 o qual incide sobre o número 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março<sup>1</sup>, na redação conferida pela Lei 27-A/2020, de 24 de julho (doravante o “Artigo 168.º-A, n.º 5”).

O referido Artigo 168.º-A, n.º 5 estabelece que *“Nos casos em que sejam aplicáveis formas específicas de contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, não são devidos quaisquer valores a título de rendas mínimas, até 31 de dezembro de 2020, sendo apenas devido aos proprietários dos centros comerciais o pagamento da componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas pelo lojista, 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”*.

Posteriormente, a Lei 4-A/2021, de 1 de fevereiro veio, nomeadamente, clarificar que o Artigo 168.º-A, n.º 5 se aplica ao período decorrido entre 13 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2020.

Assim, por força do Artigo 168.º-A, n.º 5, no período entre 13 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2020 os lojistas poderiam beneficiar de uma isenção/supressão de pagamento da remuneração mínima que fosse devida ao abrigo dos contratos de utilização de loja em centros comerciais, ficando apenas sujeitos, nesse período, ao pagamento da componente variável da remuneração e contribuição para despesas e encargos.

**Norma que previa a isenção de remuneração fixa devida pelos lojistas foi apenas parcialmente declarada inconstitucional.**

Rita Alarcão  
Júdice

Francisco Lino  
Dias

Filipa Vicente  
Silva

Equipa de Imobiliário  
e Turismo

1 Que aprova o Orçamento do Estado para 2020.

**O TC veio declarar a inconstitucionalidade parcial do Artigo 168.º-A, n.º 5, na medida em que o mesmo estabeleça uma isenção de pagamento da remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas em centros comerciais além de uma redução proporcional a uma redução da faturação mensal, até ao limite de 50% daquela.**

Foi neste contexto que, em novembro de 2020, a Provedora de Justiça requereu ao Tribunal Constitucional a apreciação e declaração, com força obrigatória geral, da inconstitucionalidade desta norma por entender que a mesma contém restrições inconstitucionais do direito à propriedade privada e da liberdade de iniciativa económica privada e não cumprir as exigências decorrentes do princípio da proporcionalidade e da igualdade.

Na análise dos interesses protegidos pelo Artigo 168.º, n.º 5 e restrições causadas pelo mesmo aos direitos dos promotores / gestores dos centros comerciais o TC reconheceu como legítimos os fins do Artigo 168.º-A, n.º 5 à luz da Constituição da República Portuguesa e a aptidão do mesmo para alcançar esses fins, porém, o TC considerou que a restrição imposta aos promotores / gestores dos centros comerciais pelo Artigo 168.º-A, n.º 5 não cumpre o requisito da necessidade e viola o princípio da proporcionalidade em sentido estrito.

Contudo, o TC entendeu que a eliminação integral do Artigo 168.º, n.º 5, implicaria um défice de proteção dos lojistas constitucionalmente relevante pelo que, considerou dever formular um juízo de inconstitucionalidade parcial do Artigo 168.º, n.º 5, reduzindo o seu âmbito de aplicação em vez de o eliminar do Ordenamento Jurídico. Para este efeito, o TC tomou em consideração a medida legal que foi aprovada pelo legislador para o período subsequente (i.e., a norma que vigorou no primeiro semestre de 2021<sup>2</sup>), a qual estabeleceu uma redução da renda fixa proporcional à quebra de faturação mensal até ao limite de 50% daquela.

Assim, o TC veio a declarar a inconstitucionalidade parcial do referido Artigo 168.º-A, N.º 5 na medida em que o mesmo estabeleça uma isenção de pagamento da remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas em centros comerciais além de uma redução proporcional à redução da faturação mensal, até ao limite de 50% daquela, quando os estabelecimentos tenham uma quebra do volume de vendas mensal, tendo em conta o mês homologado de 2019, ou na sua falta os 6 meses anteriores à declaração do estado de emergência ou período inferior se aplicável. Desta forma, no que respeita ao pagamento da remuneração mínima que seja devida ao abrigo dos contratos de utilização de loja em centro comercial no período entre 13.03.2020 e 31.12.2020 passará a vigorar um regime idêntico ao que foi implementado pelo legislador para o primeiro semestre de 2021. A aplicação deste regime ao caso concreto dependerá da análise do enquadramento contratual relevante. ■

<sup>2</sup> Artigo 8.º-D da Lei 4-C/2020, de 6 de abril, conforme alterada pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro.