

CONSTITUCIONAL FORÇA PAGAMENTOS AOS SHOPPINGS

O Tribunal Constitucional declarou parcialmente inconstitucional a norma que, para o período entre 13 de março e 31 de dezembro de 2020, isentava os lojistas em centros comerciais do pagamento da renda mínima mensal (RMM) e que o cálculo se procedesse exclusivamente de acordo com a componente variável. O TC decidiu que, para esse período, as RMM passam a ser reduzidas na proporção da redução das vendas, com o limite mínimo de 50%.

O Tribunal Constitucional (“**TC**”) declarou, através do [Acórdão n.º 468/2022](#), de 28 de junho, a inconstitucionalidade parcial do número 5 do artigo 168.º-A da Lei do Orçamento do Estado para 2020, vulgarmente denominada “Lei das Rendas Variáveis”. Esta norma estabeleceu que, no período entre 13 de março e 31 de dezembro de 2020, as rendas devidas pelos lojistas em centros comerciais fossem exclusivamente calculadas de acordo com a componente variável da renda, ou seja, aplicando a percentagem prevista no contrato ao valor das vendas efetivamente realizadas em cada mês. A norma mantinha também a obrigação dos lojistas, independentemente das restrições a que foram sujeitos, designadamente o seu encerramento, pagarem integralmente as despesas ou encargos comuns.

O processo de fiscalização sucessiva da norma junto do **TC** foi suscitado pela Provedoria de Justiça por entender que as restrições produzidas violariam o princípio da proporcionalidade e da igualdade.

Na análise do princípio da proporcionalidade, o **TC** concluiu que, pese a norma se tenha revelado apta a apoiar os lojistas perante os efeitos económicos gerados pela pandemia (primeiro teste), a norma não passou os testes seguintes: o da necessidade, na medida em que seria possível ao legislador criar uma medida menos lesiva e tão eficaz para o fim a proteger; e o da proporcionalidade em sentido estrito ou da “desrazoabilidade”, porquanto a norma determinou “um excesso de proteção dos lojistas instalados em centros comerciais”.

O **TC** reconheceu a existência de uma “grande alteração das circunstâncias” e que o recurso aos institutos gerais do direito civil constituiria uma “solução onerosa, morosa e incerta para os interessados, além de manifestamente desadequada ao cenário de massificação” tendo, consequentemente, entendido que a intervenção legislativa constituiu um imperativo constitucional.

Face a esta posição, e com vista a evitar um “risco sério” de criar um défice de proteção dos lojistas, o **TC** entendeu não eliminar integralmente a norma tendo, ao invés, reduzido o seu âmbito. Assim, tendo como base legislação aprovada para vigorar no primeiro semestre de 2021, o **TC** determinou que os montantes das rendas mínimas mensais (**RMM**) devem ser reduzidas na mesma proporção da redução das vendas dos estabelecimentos comerciais face ao “mês homólogo do ano de 2019 ou, na sua falta, ao volume médio de vendas dos seis meses antecedentes ao Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, ou de período inferior, se aplicável”.

O **TC** não interveio quanto à obrigatoriedade de pagamento integral das despesas comuns.

A decisão do **TC** teve o voto vencido de 6 Juízes (em 13), que consideraram que a norma apreciada não padecia de qualquer inconstitucionalidade.

© MACEDO VITORINO

CONTACTOS

JOÃO DE MACEDO VITORINO

JVITORINO@MACEDOVITORINO.COM

MARCO CLAUDINO

MCLAUDINO@MACEDOVITORINO.COM

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.