

## NOS CENTROS COMERCIAIS, O REI VAI NU

JOÃO SILVA ■ NADIA ZATIC

Poucos agentes do setor económico nacional terão sido tão afetados pela pandemia da Covid-19 como os lojistas a operar em centros comerciais. Talvez por isso, ainda hoje, correm nos tribunais portugueses centenas de litígios que opõem estes lojistas aos proprietários e entidades gestoras dos centros comerciais.

A batalha jurídica começou em meados do ano de 2020, com a discussão em torno do início da aplicação da medida de defesa dos lojistas, prevista no artigo 168.º-A, n.º 5 da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, e da inconstitucionalidade da respetiva norma, que isentava os lojistas de centros comerciais do pagamento das rendas fixas devidas entre março e dezembro desse ano.

Já em 2021, quando essa medida deixou de se aplicar, mas, mais do que nunca, os efeitos da pandemia, as medidas restritivas e as perdas económicas dos lojistas se fizeram sentir, a batalha jurídica prosseguiu em torno do direito a obter uma diminuição das rendas a pagar aos centros comerciais.

Aqui, mais uma vez, quando acordos não foram alcançados, os argumentos e as teses jurídicas multiplicaram-se, envolvendo o preenchimento de conceitos indeterminados, a aplicação de regimes legais pouco utilizados nas últimas décadas – como os da impossibilidade em caso de eventos de força maior e da alteração das circunstâncias – e prova quase diabólica.

Enquanto em Portugal os Tribunais ainda não têm uma posição clara quanto a este aspeto, em Espanha começam a surgir sinais de que o “rei vai nu”, apesar de no ordenamento jurídico espanhol não existir sequer um regime legal semelhante ao da alteração das circunstâncias.

O caso espanhol mais relevante opôs um arrendatário comercial ao seu senhorio, num processo que decorreu no Tribunal de Primeira Instância n.º 81 de Madrid.

Numa decisão de 25 de setembro, o Tribunal considerou ser evidente que a crise sanitária e pandémica consubstancia uma alteração das circunstâncias, que as rendas definidas pelas partes tinham sido acordadas num contexto muito diferente daquele que se viveu durante essa crise, que o seu surgimento foi absolutamente imprevisível e que, em consequência, houve um grave desequilíbrio entre o esforço económico que se exigia a cada uma das partes, com prejuízo muito superior para o arrendatário.

Em conclusão, o Tribunal de Madrid decidiu pela suspensão da obrigação de pagamento da renda até à reabertura do estabelecimento comercial e pela redução da renda em 50% a partir desse momento.

O Tribunal de Madrid colocou a tónica no facto de os efeitos da pandemia se terem feito sentir de modo muito diferente entre as partes, tendo uma delas – o arrendatário – sido lesado numa escala desproporcionalmente maior e, por isso, as condições inicialmente contratualizadas terem deixado de fazer sentido.

O mesmo acontece com os lojistas em Portugal e, muito em particular, com aqueles que estão estabelecidos em centros comerciais. É por demais evidente que, proporcionalmente, os lojistas foram a parte mais sacrificada pela pandemia do Covid-

19 na relação contratual com os centros comerciais: não beneficiaram de medidas de apoio na época em que as medidas sanitárias foram mais restritivas e nunca deixaram de ter de pagar uma componente remuneratória, apesar de, durante vários meses, terem sido impossibilitados de operar.

Por agora, estamos ainda absortos na teoria – em discutir a letra da lei, a jurisprudência anterior mais ou menos certa e as várias teses doutrinárias na matéria –, em vez de colocarmos o foco nos factos e na assimetria dos efeitos provocados pela pandemia nas esferas jurídicas das partes.

É desejável que os Tribunais Portugueses venham rapidamente a dizer que “o rei vai nu”, apontando ser óbvio que a pandemia prejudicou a maioria dos agentes do mercado do comércio e retalho, mas, acima de tudo e desproporcionalmente, prejudicou os lojistas em centros comerciais, decidindo pela justa divisão desse sacrifício, reequilibrando os contratos com os gestores dos centros comerciais e quebrando este estado de “transe jurídico” generalizado que se tem vivido no último ano e meio.

*O presente artigo reflete apenas a opinião pessoal do seu autor, não vinculando a MACEDO VITORINO. As opiniões expressas neste artigo que versem sobre assuntos jurídicos são de carácter genérico, pelo que não deverão ser consideradas como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da MACEDO VITORINO, pode contactar-nos através de email dirigido a [mv@macedovitorino.com](mailto:mv@macedovitorino.com).*

© 2021 MACEDO VITORINO