



T M A & A N E W S

28 de Julho de 2022

ACÓRDÃO DO TC N.º 468/2022, DE 28 DE JUNHO INCONSTITUCIONALIDADE DA ISENÇÃO DE PAGAMENTO DAS RENDAS MÍNIMAS DEVIDAS NOS CONTRATOS DE UTILIZAÇÃO DE LOJA EM CENTROS COMERCIAIS

Na sequência do pedido feito pela Provedora de Justiça, o Tribunal Constitucional veio declarar, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma compreendida no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 92/2020, de 31 de Março (Lei do Orçamento do Estado para 2020), na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de Julho.

A norma em questão, inserida no conjunto de medidas legislativas adoptadas com vista a atenuar os efeitos económicos e sociais da crise sanitária decorrentes da pandemia por COVID-19, consagrou a isenção do pagamento dos valores da renda fixa (“rendas mínimas”) nos contratos de utilização de loja em centros comerciais, até 31 de dezembro de 2020, sendo apenas devido o pagamento da componente variável da renda.

FUNDAMENTOS DA DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE

De acordo com o entendimento do Tribunal Constitucional, a norma, ao suprimir, transitoriamente, o pagamento da “retribuição fixa” da renda (ou “rendas mínimas”), quebrou o “*equilíbrio de interesses inerente ao contrato de utilização de loja em centro comercial, introduzindo*

uma profunda ruptura no vínculo sinalagmático”.

E, nesse sentido, o Tribunal aponta remédios alternativos àquela opção do legislador, mais concretamente, sugerindo que se poderia ter lançado mão da utilização de institutos do direito civil que seriam potencialmente invocáveis no quadro da crise sanitária, mormente **(i)** invocando a impossibilidade temporária de cumprimentos, causada por evento de força maior (prevista nos artigos 790.º a 795.º do Código Civil), **(ii)** convocando a figura da alteração das circunstâncias, consagrada no artigo 437.º do mesmo Código Civil), ou **(iii)** advogar o dever de renegociação do contrato consagrado no n.º 2 do artigo 762.º do Código Civil).

Por outro lado, o Tribunal considerou que os efeitos da isenção da obrigação de pagamento da retribuição fixa desconsidera a lógica de partilha de risco que caracteriza o contrato de utilização de loja em centros comerciais, desfavorecendo, inaceitavelmente, a posição creditícia proprietário ou gerente do centro comercial, assim pondo em causa o **direito de propriedade** (artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa), uma vez que a norma impede que o proprietário ou o gestor do centro comercial possa satisfazer o seu crédito ao ceder o uso da loja, limitando, deste modo, o direito de propriedade constitucional do credor.





T M A & A NEWS

No plano dos princípios, o Tribunal Constitucional recorreu essencialmente ao **princípio da proporcionalidade** para fundamentar a sua análise. Este princípio desdobra-se em três subprincípios, que ali foram analisados:

- i) **Princípio da adequação/idoneidade;**
- ii) **Princípio da necessidade;**
- iii) **Princípio da proporcionalidade em sentido restrito.**

Para o Tribunal, é evidente que o fim imediato da norma alvo de fiscalização é “apoiar os lojistas instalados em centros comerciais que foram vítimas dos efeitos económicos e sociais gerados pela pandemia da doença Covid-19.”. Assim sendo, foi considerado que a norma é apta para alcançar o objetivo, ou seja, que se compreende na ideia de **adequação/idoneidade** inerente ao princípio da proporcionalidade.

Sob o prisma da **necessidade**, que impõe que se recorra ao meio menos restritivo para atingir o fim pretendido, o Tribunal Constitucional veio questionar se a norma sindicada traz menos lesões para os interesses dos promotores ou gestores dos centros comerciais do que soluções alternativas que poderiam ter sido adoptadas, nomeadamente a disponibilização de linhas de crédito, seguros de crédito, financiamento no mercado de capitais, moratórias bancárias, de rendas, redução de rendas, medidas fiscais ou apoios financeiros directos, previstas nos artigos 81.º, 86.º e 90.º da Lei Fundamental, tendo

concluído que era possível ter adoptado medidas menos lesivas do que a consagrada na norma objecto da apreciação do Tribunal.

No que diz respeito ao **subprincípio da proporcionalidade em sentido estrito**, determinou o Tribunal Constitucional que a norma, ao isentar o lojista da obrigação de pagamento da retribuição fixa, não considera a singularidade deste contrato, nomeadamente quanto à inerente partilha de esforços entre lojistas e promotor ou gestor do centro direccionada à optimização do respectivo lucro, em que ambas as partes do contrato saem beneficiadas e, em consequência, sendo o apoio económico dado a uma das partes contratantes assente integralmente no ónus que é imposto à contraparte (que não recebe a retribuição fixa), o subprincípio da proporcionalidade em sentido estrito não é observado.

CONCLUSÃO

Tendo em conta o supramencionado, o Tribunal Constitucional declarou, com força obrigatória geral, a inconstitucionalidade da norma contida no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de Março.

Significa isto que os lojistas que não pagaram a retribuição fixa entre Março e Dezembro de 2020 terão, agora, que proceder ao pagamento, sendo que se aplica o cálculo de





T M A & A NEWS

isenção parcial. Ou seja, estarão sujeitos a uma redução proporcional à redução da faturação mensal, até ao limite de 50% do valor dessa quebra mensal, tendo em conta o volume de vendas do mês homólogo do ano de 2019 ou, na sua falta, ao volume médio de vendas dos seis meses antecedentes a março de 2020, ou de período inferior, caso seja aplicável.



Francisco Tomás Catarro



Marta Frazão Duarte

Não obstante a decisão tomada, há que salientar a existência de Declarações de Votos vencidos por parte de alguns Conselheiros do Tribunal Constitucional, as quais são sintomáticas da divisão que o tema gerou.

O presente resumo não dispensa a consulta do texto integral e não constitui aconselhamento jurídico.

Nota: Todas as citações feitas ao longo do artigo foram retiradas do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 468/2022, de 28 de junho de 2022, pesquisável em <https://www.tribunalconstitucional.pt/>.

