



Estado de Emergência em Portugal A problemática das rendas

I – A situação atual

Atendendo à situação excecional vivida no País e no Mundo, por força da pandemia COVID-19, a 18 de março de 2020, foi decretado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de março, renovado pelo Decreto do Presidente da República n.º 17-A/2020, de 2 de abril.

Tendo sido estabelecidas as linhas gerais, que permitem restrições ao direito de deslocação, de propriedade e iniciativa económica privada, aos direitos dos trabalhadores, à circulação internacional, ao direito de reunião e de manifestação, à liberdade de culto e ao direito de resistência, coube, depois, ao Governo regulamentar a aplicação do Estado de Emergência, com vista a conter a transmissão do vírus e conter a expansão da doença, e dentro dos limites gerais estabelecidos pela respetiva declaração, o que aconteceu com a publicação do Decreto n.º 2-A/2020, de 2020-03-20 (e posteriormente com o Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril).

Nessa sequência, foi decretado o encerramento de todos os estabelecimentos de restauração e bebidas, com exceção dos estabelecimentos que, por opção da sua entidade exploradora, pudessem manter a sua atividade, para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, diretamente ou através de intermediário.

Como é sabido, nem todos os estabelecimentos de restauração e bebidas apresentam condições para funcionar em regime de *take away* e/ou entrega ao domicílio, pelo que são muitos os estabelecimentos que se viram na impossibilidade de manter a sua atividade.

É o caso de muitos estabelecimentos de restauração localizados nas grandes cidades, cujos espaços e cozinhas exíguas não permitem o cumprimento das normas imperativas de distanciamento social previstas no artigo 13.º alínea a) do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março (posteriormente, artigo 19.º alínea a) do Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril), impossibilitando o cumprimento da distância mínima de 2 metros entre cada trabalhador, potenciando o surgimento de possíveis focos de contágio e cadeias de transmissão da COVID-19, colocando em risco a saúde dos trabalhadores e clientes, razão pela qual não podem exercer a sua atividade em regime de *take away* e/ou entrega ao domicílio.

II – Enquadramento Jurídico

Primeiro que tudo, há que atender à relação contratual das partes e às circunstâncias em que assentou a decisão de contratar.



As partes, arrendatários e senhorios, assentaram a sua decisão de celebrar os respetivos contratos de arrendamento não habitacional, para nos espaços funcionarem estabelecimentos de restauração e bebidas, com um plano de negócios devidamente elaborado, atendendo à procura de clientes, ao pleno funcionamento dos estabelecimentos e à prestação de serviços de restauração e bebidas, com o objetivo último da viabilidade económica dos negócios, quer dos senhorios, quer dos arrendatários.

Ora, não é essa a situação que se vive na atualidade.

Por força da pandemia COVID-19 e de toda a situação excecional por ela provocada, os estabelecimentos de restauração e bebidas encontram-se encerrados, sem possibilidade de exercer a sua atividade, ou em funcionamento parcial, apenas em regime de take-away e/ou entrega ao domicílio, encontrando-se, dessa forma, completamente alteradas as circunstâncias que originaram a relação contratual e a decisão de celebrar os respetivos contratos de arrendamento não habitacional.

Neste seguimento, atente-se ao disposto no artigo 437.º, n.º 1 do Código Civil, segundo o qual **“Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.”**

A este propósito, veja-se o **Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra** (Processo n.º 1097/12.6TBMGR.C1, de 13.05.2014, disponível em www.dgsi.pt):

“A resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias depende da verificação dos seguintes requisitos:

- (i) que haja alteração relevante das circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar, ou seja, que essas circunstâncias se hajam modificado de forma anormal, e que*
- (ii) a exigência da obrigação à parte lesada afete gravemente os princípios da boa fé contratual, não estando coberta pelos riscos do negócio.*

II - A alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram o contrato pode resultar da alteração da legislação existente à data do negócio, como pode resultar de acontecimentos políticos ou da modificação repentina do sistema económico vigente. Essas situações são aquelas sobre as quais as partes não construíram quaisquer representações mentais (não pensaram nelas, pura e simplesmente), mas que são de qualquer modo imprescindíveis para que, através do contrato, se atinjam os fins visados pelas partes.”

Também neste seguimento, atente-se ao **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa** (Processo n.º 648/2007-1, disponível em www.dgsi.pt):

“Para que a alteração das circunstâncias pressupostas pelos contraentes conduza à resolução do contrato ou à modificação do respectivo conteúdo, exige o cit. art. 437º que se achem reunidos cumulativamente os seguintes requisitos:



- a) que a alteração considerada relevante diga respeito a circunstâncias em que se alicerçou a decisão de contratar, isto é, a circunstâncias que, ainda que não determinantes para ambas as partes, se apresentem como evidentes, segundo o fim típico do contrato, ou seja, que se encontrem na base do negócio, com consciência de ambos os contraentes ou razoável notoriedade - «como representação mental ou psicológica comum patente nas negociações (base subjectiva), ou condicionalismo objectivo apenas implícito, porque essencial ao sentido e aos resultados do contrato celebrado (base objectiva);*
- b) que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal, isto é, imprevisível ou, ainda que previsível, afectando o equilíbrio do contrato;*
- c) que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes, quer porque se tenha tornado demasiado onerosa, numa perspectiva económica, a prestação de uma das partes (conquanto não se exija que a alteração das circunstâncias coloque a parte numa situação de ruína económica, a manter-se incólume o contrato), quer porque a alteração das circunstâncias envolva, para o lesado, grandes riscos pessoais ou excessivos sacrifícios de natureza não patrimonial;*
- d) que a manutenção do contrato ou dos seus termos afecte gravemente os princípios da boa fé negocial;*
- e) que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato, isto é, que a alteração anómala das circunstâncias não esteja compreendida na álea própria do contrato, isto é, nas suas flutuações normais ou finalidade ou nos riscos concretamente contemplados pelas partes no acordo contratual celebrado.”*

Desta forma, temos que, e atendendo aos factos em concreto, que, numa fase inicial, a pandemia COVID-19 determinou a queda abrupta de procura de clientes dos estabelecimentos de restauração e bebidas, tendo sido seguida, numa segunda fase, pela determinação legal de proibição legal de abertura destes estabelecimentos (com as exceções de permissão de funcionamento já identificadas), o que culminou no encerramento de muitos destes estabelecimentos.

Nessa sequência, é por demais evidente que os contratos de arrendamento não habitacional em vigor, terão obviamente de sofrer uma modificação, face a todas estas circunstâncias anormais e excepcionais que impactam fortemente na vida das empresas, e que preenchem os requisitos exigidos para a verificação de uma modificação contratual, senão vejamos:

- 1) **“que a alteração considerada relevante diga respeito a circunstâncias em que se alicerçou a decisão de contratar”** – os contratos de arrendamento dos estabelecimentos de restauração e bebidas foram, obviamente, celebrados com o objetivo fundamental de servir clientes, situação que, neste momento, não se verifica, como supra referido;
- 2) **“que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal, isto é, imprevisível”** – é por demais evidente que as circunstâncias atuais, provocadas pela pandemia COVID-19, não foram, de todo, previstas;
- 3) **“que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes”** – obviamente que a manutenção dos contratos, com o pagamento integral das rendas devidas pelos espaços, lesa gravemente os agentes económicos da restauração e bebidas, uma vez que os mesmos se encontram encerrados, impossibilitados de faturar;

- 4) ***“que a manutenção do contrato ou dos seus termos afete gravemente os princípios da boa fé negocial”***- a exigência integral das rendas e demais encargos aos operadores económicos da restauração e bebidas afeta gravemente os princípios da boa fé, uma vez que estamos perante um contrato oneroso, cujo objetivo final é o proveito económico para ambas as partes, com benefícios e sacrifícios recíprocos. A manutenção da obrigação de pagamento das rendas e demais encargos, tal como foram inicialmente contratualizados, quando se torna material e legalmente impossível a realização da função económica do contrato para os operadores económicos, contraria ostensivamente os mais elementares ditames da boa-fé, já que implicaria manter o benefício económico de uns em função da frustração do benefício dos outros;
- 5) ***“que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato, isto é, que a alteração anómala das circunstâncias não esteja compreendida na álea própria do contrato”*** – é por demais evidente que a pandemia COVID-19 é, de tal modo, inédita, grave e inesperada face às flutuações previsíveis da atividade, não podendo ser considerada, bem como aos seus efeitos, como fazendo parte dos *riscos normais* do negócio, de acordo com os *usos e costumes do comércio*. Ou seja, é um risco não coberto pelos *riscos próprios do contrato*.

Atendendo ao exposto, é por demais evidente que os contratos de arrendamento não habitacionais em vigor terão de sofrer uma modificação, face às alterações anormais em que se basearam as intenções de contratar, modificação essa baseada em juízos de equidade, que deverão ser proporcionais à afetação do benefício económico que o contrato se destinou a garantir aos operadores económicos dos setores da restauração e bebidas.

III - Propostas de solução

A publicação da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, veio aprovar um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, regime este também aplicável, com as necessárias adaptações, a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

No entanto, o disposto no diploma supra mencionado não soluciona os problemas das nossas empresas, uma vez que apenas defere o pagamento das rendas devidas durante o Estado de Emergência, para os 12 meses posteriores ao término do mesmo, em cumulação com a renda dos respetivos meses, o que, obviamente, acarreta um grande esforço de tesouraria para as empresas.

Ora, esta medida é claramente insuficiente, uma vez que mantém sobre os nossos empresários, o ónus de pagamento das rendas durante os períodos em que a faturação foi muito inferior ao normal e, em muitos casos, completamente inexistente, pelo que é urgente encontrar soluções que melhor se adequem à realidade das nossas empresas.

Desta forma, e atendendo à excecionalidade de toda a situação, à quebra abrupta, e em muitos casos total, da faturação das empresas exploradoras de estabelecimentos de restauração e bebidas, urge estabelecer medidas também elas excecionais de apoio às empresas, propondo-se desde já:



✓ **Estabelecimentos de restauração encerrados:**

- Isenção total do pagamento das rendas desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à reabertura do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
- Isenção do pagamento de quotas de condomínio/encargos comuns (caso existam) desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à reabertura do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
- Crédito dos valores de renda e quotas de condomínio/encargos comuns (caso existam) correspondentes ao período de 18 a 31 de março, já pagos;
- Estabelecimento de medidas de apoio à reabertura, designadamente uma redução da renda, enquanto não sejam repostas as condições de funcionamento integral dos estabelecimentos (sem limitações de acesso e/ou restrições à capacidade dos espaços), a vigorar até 31 de dezembro de 2020.

✓ **Estabelecimentos de restauração em regime de *take-away* e/ou entrega ao domicílio:**

- Pagamento de 50% do valor da renda desde o dia 18 de março (declaração de Estado de Emergência) até à retoma do normal funcionamento do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
- Pagamento de 50% das quotas de condomínio/encargos comuns (caso existam) desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à retoma do normal funcionamento do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
- Crédito da diferença já liquidada da renda correspondente ao período de 18 a 31 de março;
- Estabelecimento de medidas de apoio à reabertura, designadamente uma redução da renda, enquanto não sejam repostas as condições de funcionamento integral dos estabelecimentos (sem limitações de acesso e/ou restrições à capacidade dos espaços), a vigorar até 31 de dezembro de 2020.

Paralelamente, e por forma a acautelar também a posição dos senhorios, devem ser estendidos aos senhorios não habitacionais os apoios concedidos aos senhorios habitacionais, designadamente a concessão de empréstimos sem juros como forma de compensação pelas rendas não pagas pelos arrendatários.

Há que garantir a continuidade e viabilidade de todos os operadores (senhorios e arrendatários) e da própria Economia Portuguesa, pelo que, atendendo a toda a conjuntura, há que garantir que a retoma económica se verificará, sendo este o caminho mais justo e equitativo para a alcançar.

Lisboa, 14 de abril de 2020