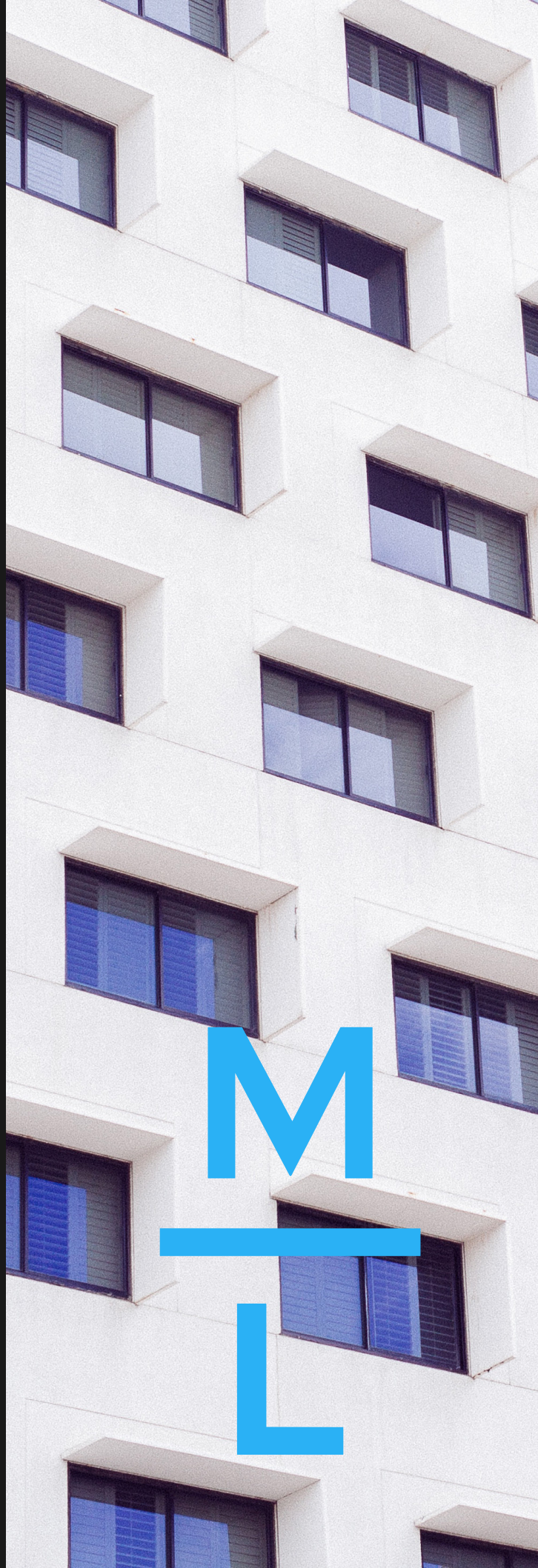


V. Imobiliário

VA.	Enquadramento prévio	3
VB.	Contratos de arrendamento	6
VC.	Contratos de utilização de loja	7
VD.	Contratos de empreitada	9
VE.	Contratos-promessa de compra e venda de bem imóvel	10



Glossário

Decreto-Lei n.º 10-A/2020

Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março, que estabelece medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica do novo Coronavírus – COVID-19

Decreto n.º 2-A/2020

Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, que procedeu à execução da declaração do estado de emergência efetuada pelo Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março (revogado)

Decreto n.º 2-B/2020

Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril, que regulamentou a prorrogação do estado de emergência decretado pelo Presidente da República (revogado)

Decreto n.º 2-C/2020

Decreto n.º 2-C/2020, de 17 de abril, que regulamentou a segunda prorrogação do estado de emergência decretado pelo Presidente da República (revogado)

DCS

Direção Geral de Saúde

IHRU

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

Lei n.º 1-A/2020

Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, que aprova medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, na redação conferida pela Lei n.º 14/2020, de 9 de maio

Lei n.º 4-A/2020

Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, que aprova a primeira alteração à Lei n.º 1-A/2020

Lei n.º 4-C/2020

Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que aprova um regime excecional de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19

Portaria n.º 91/2020

Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril, que estabelece os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos para efeito de aplicação daquele regime excecional a situações de incapacidade de pagamento das rendas habitacionais

Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020

Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, de 30 de abril, que declarou a situação de calamidade até 17 de maio de 2020

V. IMOBILIÁRIO

V.A. Enquadramento prévio

Relativamente ao setor imobiliário, as principais medidas excecionais e transitórias que resultam da [Lei n.º 1-A/2020](#), na sua redação atual, da [Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020](#), da [Lei n.º 4-C/2020](#) e da respetiva [Portaria n.º 91/2020](#) referem-se, diretamente, aos contratos de arrendamento e, indiretamente, aos contratos de utilização de loja e a outros contratos de prestação de serviços atípicos, que incluam, no seu objeto, a obrigação de uma das partes proporcionar o gozo de um determinado imóvel para o exercício de uma determinada atividade comercial ou de prestação de serviços. Desde a fase inicial em que foi declarado o estado de emergência, foram sendo adotado um conjunto de medidas excecionais e temporárias de resposta à epidemia SARS-CoV-2 e à doença COVID-19, que foi objeto de revisão e/ou alteração nas suas subseqüentes prorrogações, bem como na sua cessação e na posterior declaração da situação de calamidade.

Na presente data, as medidas aprovadas relativamente a estes contratos são as seguintes:

- a) Até 30 de setembro de 2020, ficam suspensos:
 - a. os efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
 - b. os efeitos da caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
 - c. os efeitos da revogação e da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;

- d. o prazo para restituição do locado indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o termo desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
 - e. as execuções de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado;
- b) Por seu turno, e apesar de tal não resultar inteiramente claro⁽¹⁾, continuam suspensas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, sempre que o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa (cabendo assim ao juiz titular do processo a verificação, caso a caso, por decisão fundamentada);
- c) Relativamente às instalações e estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços: (i) são encerradas determinadas instalações e estabelecimentos (por exemplo, discotecas, bares, circos, cinemas, teatros, instalações desportivas, etc.); e (ii) são suspensas outras atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços que disponham de uma área de venda ou de prestação de serviços superior a 200 metros quadrados, bem como os que se encontrem em conjuntos comerciais, salvo se dispuserem de área igual ou inferior e uma entrada

⁽¹⁾ De acordo com o artigo 7.º, n.º 11, da Lei n.º 1-A/2020, na redação conferida pela Lei n.º 4-A/2020, estes procedimentos apenas ficam suspensos até à cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19. Considerando que o referido artigo 7.º ainda não foi alterado ou revogado e que se mantêm medidas excecionais em vigor, mesmo que já tenha cessado a declaração do estado de emergência, parece-nos que a referida suspensão se mantém em vigor.

autónoma e independente pelo exterior⁽²⁾ (sendo que, para os estabelecimentos de restauração é estabelecido um regime próprio), com exceção dos estabelecimentos comerciais e atividades de prestação de serviços elencados no anexo à própria Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020⁽³⁾, dos estabelecimentos de comércio de livros e suportes musicais, bem como dos estabelecimentos que pretendam manter a respetiva atividade exclusivamente para efeitos de entrega ao domicílio ou disponibilização dos bens à porta do estabelecimento ou ao postigo; e

- d) O encerramento de instalações e estabelecimentos indicado *supra* na alínea c) não pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que os mesmos se encontrem instalados.

Foi igualmente aprovado um regime excecional para as situações de mora no pagamento de renda, com regras específicas relativamente aos (i) contratos de arrendamento para fins habitacionais e aos (ii) contratos de

arrendamento para fins não habitacionais, nos seguintes termos:

- a) **Arrendamento habitacional:** durante os meses em que durou a declaração de estado de emergência e no mês subsequente ao seu termo (ou seja, até 2 de junho de 2020), fica prevista a possibilidade de moratória no pagamento da renda nos seguintes casos:
- Se o arrendatário tiver uma quebra de 20% dos rendimentos do seu agregado familiar relativamente aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
 - Se a taxa de esforço do agregado familiar, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35%.

Os beneficiários deste regime correspondem aos:

- Arrendatários habitacionais, cujo locado constitua a sua residência permanente;
- Estudantes com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar, para frequência de estabelecimento de ensino; ou
- Fiadores de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho.

Nestes casos, o arrendatário dispõe de um prazo de 12 meses contado do termo do período referido acima (ou seja, a partir de 3 de junho de 2020) para pôr termo à mora (e sem que seja aplicável a indemnização de 20%, prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, pelo atraso no pagamento de rendas que se vençam durante esse período).

Para que pudessem beneficiar deste regime da moratória, os arrendatários deveriam informar

⁽²⁾ Na redação resultante do Decreto n.º 2-A/2020, do Decreto n.º 2-B/2020 e do Decreto n.º 2-C/2020, que estabeleceram as medidas excecionais e provisórias durante o período do estado de emergência e respetivas prorrogações, a suspensão das atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços incluía a referência aos estabelecimentos abertos ao público. Apesar de a atual redação resultante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, entendemos que o requisito anteriormente previsto se deverá manter, sob pena de determinados estabelecimentos de comércio a retalho ou de prestação de serviços que, durante o período do estado de emergência, poderiam manter a sua atividade, serem forçados a suspender a sua atividade (numa lógica inversa ao objetivo de retoma gradual da atividade comercial).

⁽³⁾ Que correspondem, em larga medida, às atividades que disponibilizam bens ou prestem serviços de primeira necessidade ou considerados essenciais, nos termos da anterior redação resultante do Decreto n.º 2-A/2020, do Decreto n.º 2-B/2020 e do Decreto n.º 2-C/2020

o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendessem beneficiar do mesmo (com exceção da renda vencida em abril, relativamente à qual essa comunicação poderia ter sido feita até 27-04-2020), juntando a documentação comprovativa das circunstâncias referidas em a. e b. *supra*, nos termos previstos na Portaria n.º 91/2020.

- b) **Arrendamento não habitacional e outras formas de exploração de imóveis:** os arrendatários que tenham visto os seus estabelecimentos encerrados ou cujo exercício da atividade tenha sido suspenso ou restringido, nos termos do disposto na alínea c) *supra*, ou por determinação legislativa ou administrativa, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 10-A/2020, na sua redação atual, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, aprovada pela Lei n.º 27/2006, de 3 de julho, na sua redação atual, da Lei de Bases da Saúde, aprovada pela Lei n.º 95/2019, de 4 de setembro, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, poderão diferir o pagamento da renda nos mesmos termos previstos *supra* relativamente ao arrendamento habitacional.

Em complemento ao regime da moratória no pagamento da renda foi igualmente criada a abertura de uma linha de crédito sem juros a ser financiada pelo IHRU destinada a arrendatários e senhorios exclusivamente **no âmbito dos contratos de arrendamento para fins habitacionais**, nos seguintes termos:

- a) **Arrendatários** – os arrendatários habitacionais, bem como, no caso dos estudantes que não auferam rendimentos do trabalho, os respetivos fiadores, que tenham, comprovadamente, a quebra prevista *supra* e que se vejam incapacitados de pagar a renda dos locais que constituam a sua residência permanente ou, no caso dos estudantes, que constituam residência pelo facto de

frequentarem estabelecimentos de ensino localizados a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar, poderão requerer ao IHRU a concessão de um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35%. Não poderão beneficiar desta linha de crédito os arrendatários habitacionais que, em caso de quebra de rendimentos do seu agregado familiar já beneficiem da redução do valor da renda devida, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda; e

- b) **Senhorios** – os senhorios habitacionais (i) que tenham, comprovadamente, uma quebra superior a 20% dos rendimentos do respetivo agregado familiar relativamente aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior e (ii) essa percentagem de quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo da Lei n.º 4-C/2020 e (iii) cujos arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, podem solicitar a este instituto a concessão de um empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do Indexante dos Apoios Sociais.

Relativamente aos **arrendamentos não habitacionais**, a falta de pagamento das rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não pode ser invocada como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis. Solução aparentemente diversa é adotada para os **arrendamentos habitacionais** em que poderá constituir fundamento de resolução a falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em

que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, nos termos referidos *supra*.

Sem prejuízo do exposto, a cessação do contrato por iniciativa do arrendatário torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas, ainda que tal aconteça durante o período em que vigore o estado de emergência.

Relativamente à prática de atos notariais e registais, no seguimento das medidas inicialmente adotadas pelo [Decreto-Lei n.º 10-A/2020](#), ficou prevista a possibilidade de ser limitado o acesso a serviços e a edifícios públicos mediante despacho do membro do Governo responsável pela área da Administração Pública e pela área a que o serviço ou edifício respeitam.

Atualmente, e no seguimento do artigo 17.º da Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, determinou-se que os serviços públicos deveriam ser retomados a partir de 4 de maio de 2020 (com exceção das lojas de cidadão, que permanecerão encerradas, mantendo-se o atendimento presencial por marcação nas lojas de cidadão das localidades onde não existam balcões desconcentrados).

De acordo com o entendimento da Ordem dos Notários, os cartórios notariais podem também manter o atendimento presencial, condicionado às restrições impostas pela declaração do estado de emergência e desde que cumpridas as orientações da DGS.

De qualquer forma, os cartórios notariais podem optar: (i) pelo encerramento (caso não reúnam as condições de segurança necessárias para atendimento público); (ii) por limitar as horas de atendimento ao público; ou (iii) por restringir o acesso de cidadãos ao cartório.

A atual pandemia causada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e pela doença COVID-19 terá necessariamente reflexos no setor imobiliário, à semelhança do que acontecerá nos restantes setores económicos, não só pela maior reserva e cautela dos investidores, que aguardam pelo desfecho deste cenário para analisar os impactos daí resultantes, mas também pelos efeitos que a COVID-19 irá causar nas relações contratuais em curso.

Quanto à execução de contratos em vigor, há vários problemas que se podem levantar, conforme genericamente referido *supra* no [capítulo II](#).

Destacamos abaixo a análise detalhada relativamente aos seguintes contratos: (i) contratos de arrendamento; (ii) contratos de utilização de loja; (iii) contratos de empreitada; e (iv) contratos promessa de compra e venda.

V.B. Contratos de arrendamento

Os contratos de arrendamento podem ser celebrados para diversos fins, pelo que a atividade exercida no locado objeto dos contratos de arrendamento pode corresponder, por exemplo: (i) a uma atividade comercial com um estabelecimento aberto ao público; (ii) a um espaço de escritórios, em que as funções em causa permitam ao empregador alocar os seus colaboradores a um regime de teletrabalho; ou (iii) a um locado usado apenas para fins habitacionais.

Neste sentido, a diversidade de situações implicará, necessariamente, uma análise caso a caso quanto aos efeitos que podem ser causados pela pandemia na relação contratual existente, ainda para mais no contexto das medidas excecionais que têm sido adotadas relativamente a alguns contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais e a alguns senhorios e arrendatários, mas sem que o respetivo âmbito de aplicação possa ser generalizado a toda e a

qualquer relação de arrendamento ou a outra forma de exploração de imóveis.

Sem prejuízo do exposto, e porque muitas situações poderão não estar cobertas pelas medidas excepcionais aprovadas pela Lei n.º 1-A/2020, na sua atual redação, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020 e pela Lei n.º 4-C/2020, melhor identificadas *supra*, será necessária uma análise ao regime legalmente aplicável aos contratos de arrendamento em geral.

Assim, importa considerar a regra especial prevista no artigo 1040.º, n.º 2, do Código Civil (referente ao regime geral da locação mas aplicável aos contratos de arrendamento), pela qual se estabelece que nos casos em que o locatário sofra privação ou diminuição do gozo da coisa locada por motivo que não seja imputável ao locador nem aos seus familiares, uma eventual redução da renda proporcional ao tempo da privação só terá lugar caso a privação, ou a diminuição do gozo exceda um sexto da duração do contrato.

A ideia subjacente a esta regra é a de regular a distribuição do risco, sendo que, para este efeito, o risco está relacionado com eventualidades negativas que atinjam as áleas dos contratos, para além do que seria normal.

Nestes casos em que a privação ou a diminuição do gozo não é imputável nem ao locador, nem ao locatário, é a própria lei que determina que, até um sexto da duração do contrato, o risco é apenas do locatário, e a partir desse momento, passará a ser de ambas as partes.

No entanto, importa considerar que não existe, praticamente, jurisprudência que enquadre e esclareça o âmbito de aplicação desta regra. Assim, sem prejuízo de uma regra especial prevista na lei para os contratos de arrendamento, entendemos que tal não deverá levar ao afastamento *tout court* das regras gerais de

impossibilidade de cumprimento por motivo não imputável ao devedor, analisadas em momento anterior desta Nota Informativa, no [capítulo II](#).

Do mesmo modo, perante a falta de jurisprudência que aborde o tema de forma consistente, poderá não ficar afastada a regra relativa à alteração das circunstâncias (artigo 437.º do Código Civil), desde que verificados os respetivos requisitos, perante as circunstâncias do caso concreto.

V.C. Contratos de utilização de loja

Os contratos de utilização de loja são contratos atípicos, que se caracterizam pela cedência do gozo de um espaço – loja – para o exercício de uma atividade comercial ou de uma prestação de serviços num complexo imobiliário, composto por diversas lojas com comércios e serviços variados e complementares e por espaços comuns de lazer, visando aliar prazer e consumo.

No seguimento das medidas aprovadas pelo Conselho de Ministros, em 12-03-2020, que estabeleceram limitações de frequência aos centros comerciais e supermercados, o Decreto n.º 2-A/2020 (e posteriormente o Decreto n.º 2-B/2020 e o Decreto n.º 2-C/2020) veio determinar a suspensão das atividades e estabelecimentos abertos ao público listados no referido decreto (mesmo que integrados em centros comerciais). Apesar de a Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020 ter introduzido alterações por forma a alargar o âmbito de atividades e estabelecimentos que poderiam reabrir e reiniciar a sua atividade no âmbito da declaração do estado de calamidade (através da estipulação de um limite de área de 200 metros quadrados), as novas regras continuam a não ser aplicáveis aos estabelecimentos que se encontrem integrados em conjuntos comerciais (com exceção dos estabelecimentos com área inferior a 200 metros quadrados e com uma entrada autónoma e independente pelo exterior, assim

como dos estabelecimentos de comércio de livros e suportes musicais, bem como os estabelecimentos que pretendam manter a respectiva atividade exclusivamente para efeitos de entrega ao domicílio ou disponibilização dos bens à porta do estabelecimento ou ao postigo).

Assim, existirão atividades que poderão continuar a ser exercidas em estabelecimentos comerciais localizados em centros comerciais, ainda que sujeitas a determinadas limitações, e outras cuja atividade não poderá ser exercida.

Notamos que na análise efetuada *infra* sobre os efeitos da pandemia nos contratos de utilização de loja, não foram consideradas as situações em que é a própria entidade gestora que, por si só e de acordo com o seu livre critério, decide encerrar o centro comercial. Sem prejuízo do exposto, poderão existir situações de fronteira que carecem de uma análise própria, que atenda às circunstâncias específicas, nomeadamente, nos casos: (i) em que é a própria entidade gestora que, em função de uma redução significativa de estabelecimentos comerciais abertos e por se tornar impossível manter o centro comercial em funcionamento nos moldes habituais, decide encerrar o centro comercial; ou (ii) em que é o próprio lojista que, em virtude de não ser possível que a entidade gestora assegure a exploração integrada das diversas atividades comerciais de retalho e de prestação de serviços existentes no centro comercial, decide encerrar o estabelecimento comercial.

IMPOSSIBILIDADE TEMPORÁRIA DE CUMPRIMENTO

A principal linha divisória que deve ser feita consiste na delimitação entre a impossibilidade imputável e a impossibilidade não imputável ao devedor – o mesmo é dizer, entre a impossibilidade de cumprir por vontade do devedor (o devedor não cumpre, porque não quer) e a impossibilidade de cumprir por circunstâncias total ou parcialmente estranhas

à vontade do devedor (o devedor não cumpre, porque não pode).

A principal consequência da impossibilidade não imputável ao devedor é a de este não ser, em princípio, responsabilizado pelos danos causados pelo respetivo incumprimento, deixando ainda de estar obrigado a pagar a retribuição durante o tempo do impedimento.

No âmbito das atividades exercidas em estabelecimentos comerciais situados em centros comerciais, importa começar por distinguir as situações: (i) de atividades que poderão continuar a ser exercidas, ainda que sujeitas a determinadas limitações; e (ii) de atividades que foram suspensas, por força da Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020.

Nas situações de encerramento, deverá ser analisado se a impossibilidade em apreço poderá ser caracterizada como objetiva, total e temporária: objetiva por ser devida a circunstâncias estranhas ao devedor, total por impedir o devedor de cumprir todas as suas obrigações e temporária por ser momentânea (durante o período de encerramento do estabelecimento ou de suspensão da atividade). Nestas situações, a mencionada impossibilidade por causa não imputável ao devedor não deverá, em princípio, extinguir as obrigações que impendem sobre o devedor, mas apenas exonerá-lo do respetivo cumprimento enquanto a impossibilidade se mantiver. Cessando esta, o devedor está de novo obrigado a cumprir as obrigações em apreço. Naturalmente que devem ser consideradas outras circunstâncias do caso concreto que possam ditar uma extinção contratual.

Contrariamente ao encerramento do estabelecimento ou da suspensão total da atividade exercida, nos casos em que os estabelecimentos comerciais se mantenham abertos, é possível que as partes consigam cumprir as obrigações contratuais, ainda que,

por determinação governamental, com uma frequência limitada e, nalguns casos, como, por exemplo, os estabelecimentos de restauração, sem a possibilidade de consumo dentro do referido estabelecimento.

Sendo a atividade possível, mas em termos limitados, as partes devem cumprir o que for possível. Pode discutir-se se, nestas situações, poderá ser reclamada pelo devedor uma adaptação do programa contratual à nova circunstância criada em função das mencionadas limitações e enquanto elas se mantiverem, se há uma impossibilidade parcial de cumprimento ou se, pura e simplesmente, se mantém o acordado. Uma decisão a este respeito depende da análise do caso concreto, da natureza do contrato e do conjunto de estipulações contratuais.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

O instituto da alteração das circunstâncias pressupõe uma alteração anormal e não coberta pelos riscos próprios do contrato das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar que afete gravemente uma das partes, isto é, que faça com que a exigência das obrigações assumidas por uma das partes afete gravemente o princípio da boa-fé.

Considerando a análise efetuada *supra* sobre a aplicação do regime da alteração das circunstâncias relativamente aos contratos comerciais, remetemos para as considerações incluídas no [capítulo II](#).

V.D. Contratos de empreitada

Os contratos de empreitada correspondem a contratos em que uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço.

Nenhuma das medidas excecionais recentemente aprovadas versa diretamente sobre os contratos de empreitada, no entanto, por se tratar, no caso de empreitadas imobiliárias, de um contrato

de execução continuada, importa aferir os efeitos que a atual pandemia poderá causar no cumprimento das obrigações de cada parte, sendo que alguns contratos poderão conter previsões de força maior e, nesse caso, tais contratos deverão ser analisados à luz de tais disposições contratuais.

IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO

Sem prejuízo do regime contratualmente acordado entre o dono da obra e o empreiteiro, caso exista nexo de causalidade entre a falta do cumprimento das obrigações do empreiteiro (*e.g.*, atrasos relativamente aos prazos parcelares fixados no plano de trabalhos) e a situação da COVID-19 (*e.g.*, em virtude do mesmo obrigar a quarentena de empregados do empreiteiro que, assim, ficam impedidos de trabalhar), será necessário aferir se a impossibilidade do empreiteiro corresponde a uma impossibilidade objetiva, parcial (ou eventualmente total) e temporária.

No que se refere ao carácter temporário, importa assinalar que, se for esse o caso, o empreiteiro ficará exonerado do cumprimento enquanto a impossibilidade se mantiver. Cessando a situação de impossibilidade, o empreiteiro deverá estar de novo obrigado a cumprir/retomar as suas obrigações contratuais.

Note-se ainda que, nos casos em que se conclua estarmos perante uma impossibilidade de cumprimento não imputável ao empreiteiro, haverá também reflexos quanto ao pagamento do preço.

De todo o modo, a impossibilidade temporária pode converter-se em definitiva, em determinados casos, nomeadamente, se, perante as circunstâncias do caso concreto, for possível concluir que o dono da obra perdeu o interesse na prestação.

Quanto ao seu carácter total ou parcial, a impossibilidade será: (i) parcial se o

cumprimento das obrigações contratuais do empreiteiro for possível, ainda que não em toda a sua extensão, caso em que o empreiteiro deverá cumprir o que lhe for possível e na medida do que lhe for possível; e (ii) total, pelo menos durante um certo período de tempo, se o cumprimento das obrigações contratuais do empreiteiro for impossível.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

Caso os preços dos materiais de construção e os custos da mão de obra a que o empreiteiro tem de recorrer para realizar a empreitada (*e.g.*, subempreiteiros e tarefeiros) aumentem significativamente e de forma anormal em virtude dos efeitos da COVID-19 no mercado da construção, deverá ser analisado se, em função de cada caso, tais alterações se encontram, ou não, cobertas pelos riscos próprios do contrato de empreitada ou pelas circunstâncias em que as partes (e o empreiteiro em especial) fundaram a sua vontade de contratar, e, nesse sentido, considerar se, à luz do princípio da boa-fé, é exigível ao empreiteiro que suporte o sobrecusto daqui decorrente no quadro do contrato de empreitada.

Considerando a análise efetuada *supra* sobre a aplicação do regime da alteração das circunstâncias relativamente aos contratos comerciais, remetemos para as considerações no [capítulo II](#).

V.E. Contratos-promessa de compra e venda de bem imóvel

O contrato-promessa de compra e venda de bem imóvel traduz-se na promessa de ambas as partes celebrarem o contrato definitivo, neste caso, o contrato de compra e venda de bem imóvel.

Importa considerar que, regra geral, os contratos--promessa incluem condições suspensivas, cuja verificação determinará o agendamento e celebração do contrato definitivo.

IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO

Para efeitos de análise de eventuais situações de incumprimento, notamos que da existência de uma pandemia e da declaração do estado de emergência não decorre, por si só e sem mais, a existência de uma situação de impossibilidade de cumprimento por causa não imputável ao devedor. De facto, para que o regime da impossibilidade de cumprimento por motivo não imputável ao devedor possa ser aplicado, o devedor deverá provar a existência de um caso de força maior decorrente da imprevisibilidade, da anormalidade e da excecionalidade da pandemia existente e o nexo de causalidade entre o incumprimento das suas obrigações contratuais e a factualidade relativa a essa situação de força maior (COVID-19).

A impossibilidade objetiva de cumprimento da prestação não se confunde com a dificuldade em prestar, nos termos das quais a realização da prestação é possível, mas exige um esforço adicional.

Por outro lado, nas situações em que a prestação a que o promitente-vendedor se encontrava obrigado nos termos do contrato-promessa (tomando como exemplo a promessa de compra e venda de bem futuro, em que a celebração do contrato prometido se encontra condicionada à conclusão das obras e à obtenção do alvará de autorização de utilização) se torne impossível, poderá ser considerada a hipótese de o promitente-vendedor invocar a impossibilidade temporária de cumprimento do referido contrato-promessa, não respondendo assim, nesse caso, pelos danos causados pela mora no cumprimento. Também nestas situações será naturalmente necessário provar o nexo causal entre o evento de força maior (COVID-19), a impossibilidade de cumprimento da obrigação do empreiteiro ao abrigo do contrato de empreitada celebrado entre o promitente-vendedor e o empreiteiro e, por último, a impossibilidade de cumprimento pelo promitente-vendedor das

obrigações de conclusão da obra e do respetivo licenciamento previstos no contrato-promessa.

Haverá que considerar, ainda, se existem motivos que justifiquem a conversão da impossibilidade temporária em definitiva.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

O instituto da alteração de circunstâncias alicerçado na pandemia COVID-19 não poderá

igualmente ser fundamento para, por si só, legitimar o incumprimento das obrigações de qualquer das partes decorrentes dos contratos-promessa celebrados. Remetemos para as considerações incluídas a este propósito no [capítulo II](#).

AUTORES



Andreia Bento Simões
Associada Principal



João Fitas
Associado



João Torroaes Valente
Sócio



Rita Ferreira Vicente
Sócia

MORAIS LEITÃO

GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

Com o cliente,
em qualquer lugar,
em qualquer
momento.



MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA & ASSOCIADOS

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
T +351 213 817 400
F +351 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265 – 4.2
Edifício Oceanvs
4100-137 Porto
T +351 226 166 950 - 226 052 380
F +351 226 163 810 - 226 052 399
mlgtsporto@mlgts.pt

FUNCHAL

Av. Arriaga, n.º 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club
9000-060 Funchal – Portugal
T +351 291 200 040
F +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

mlgts.pt

ALC ADVOCADOS

LUANDA

Masuika Office Plaza
Edifício MKO A, Piso 5, Escritório A/B
Talatona, Município de Belas
Luanda – Angola
T +244 926 877 476/8/9
T +244 926 877 481
geral@alcadvogados.com

alcadvogados.com

HRA ADVOCADOS

MAPUTO

Avenida Marginal, 141, Torres Rani
Torre de Escritórios, 8.º piso
Maputo – Moçambique
T +258 21 344000
F +258 21 344099
geral@hrlegalcircle.com

hrlegalcircle.com

MdME LAWYERS

MACAU

Avenida da Praia Grande, 409
China Law Building
21/F and 23/F A-B, Macau
T +853 2833 3332
F +853 2833 3331
mdme@mdme.com.mo

HONG KONG

Unit 2503 B
25F Golden Centre
188 Des Voeux Road
Central, Hong Kong
T +852 3619 1180
F +853 2833 3331
mdme@mdme.com.mo

Foreign Law Firm

mdme.com.mo