

LEGAL ALERT

IMOBILIÁRIO

COVID-19: MEDIDAS EXCECIONAIS

I. Estado de Emergência

O Presidente da República declarou, através do Decreto n.º 14-A/2020, de 19 de março, o Estado de Emergência com fundamento na pandemia da doença COVID-19 por um período de 15 dias com início em 19 de março de 2020. O Estado de Emergência foi, entretanto, renovado por duas vezes por períodos adicionais de 15 dias, encontrando-se presentemente a vigorar até ao próximo dia 2 de maio de 2020.

Nos termos dos referidos Decretos do Presidente da República, foi determinada a suspensão parcial do exercício dos seguintes direitos: (i) direito de deslocação e fixação em qualquer parte do território nacional; (ii) propriedade e iniciativa económica privada; (iii) direitos dos trabalhadores; (iv) circulação internacional; (v) direito de reunião e de manifestação; (vi) liberdade de culto; (vii) liberdade de aprender e ensinar; (viii) direito de proteção de dados pessoais.

Em consequência, foram aprovadas inúmeras medidas pela Assembleia da República e pelo Governo, para proceder à execução da declaração do Estado de Emergência e conter os efeitos económicos e sociais da pandemia COVID-19.

II. Encerramento obrigatório de instalações e estabelecimentos e suspensão de atividades

O Governo aprovou o Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril, o qual contém diversas medidas para fazer face à pandemia, incluindo:

- (i) o encerramento obrigatório das instalações e estabelecimentos listados no Decreto (ex. discotecas, bares, circos, cinemas, teatros e instalações de atividades desportivas);
- (ii) suspensão de atividades no âmbito de comércio e retalho e de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público, com exceção daqueles que disponibilizem bens ou serviços de primeira necessidade listados no Decreto (ex. supermercados, padarias, mercados no caso de vendas alimentares, farmácias, serviços médicos, Serviços bancários e seguros, estabelecimentos turísticos, alojamento estudantil).

Esta suspensão de atividades não se aplica ao (i) comércio por grosso, (ii) a 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 (estando neste caso interdito o acesso ao interior do estabelecimento pelo público), (iii) restaurantes para consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Outras classes de ativos (por exemplo, escritórios e logística) não estão sujeitas a qualquer encerramento obrigatório em resultado das leis de emergência promulgadas pelo Governo Português. No entanto, o acima referido Decreto n.º 2-B de 2 de Abril estabeleceu que o teletrabalho é obrigatório em todos os casos nos quais trabalhadores possam efetivamente exercer as suas atividades a partir de casa, o que significa que, em termos práticos, existem vários edifícios de escritórios atualmente encerrados.

De acordo ainda com o Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de Abril, o encerramento ou suspensão legal das instalações e estabelecimentos por decisão do Governo Português (como acima referido) não pode ser invocado como fundamento para a resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento comercial ou outras formas contratuais de exploração de imóveis (por exemplo, contratos de utilização de loja), nem como fundamento para o despejo do arrendatário.

III. Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários

A Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (alterada pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril) determina a suspensão, até sessenta dias após o termo das medidas de prevenção, contenção e mitigação relativas à COVID-19:

- (i) dos efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- (ii) dos efeitos da caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação
- (iii) dos efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
- (iv) do prazo para a entrega do locado indicado no artigo 1053.º do Código Civil, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorem as referidas medidas;
- (v) da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

IV. Processos judiciais

Adicionalmente, a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março de 2020 (conforme alterada) estabelece que, até ao termo das medidas de prevenção, contenção e mitigação relativas ao COVID-19, as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada estão suspensos, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria.

V. Suspensão do pagamento de rendas em arrendamentos não-habitacionais

A Assembleia da República aprovou a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabelece:

- (i) a suspensão do pagamento das rendas até o mês subsequente ao termo do Estado de Emergência para todos os arrendatários cujas instalações e estabelecimentos tenham sido obrigatoriamente encerrados ou suspensos por decisão do Governo português (como referido acima), bem como para os estabelecimentos alimentares e de bebidas que, de

- acordo com o mesmo decreto governamental, tenham reduzido a respetiva atividade apenas para consumo fora do estabelecimento e entrega ao domicílio;
- (ii) o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período;
 - (iii) 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.

Este regime aplica-se igualmente a quaisquer outras formas contratuais de exploração de imóveis (por exemplo, contratos de utilização de loja).

VI. Suspensão do pagamento de rendas em arrendamentos habitacionais

No que respeita aos contratos de arrendamento habitacionais, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, estabelece um regime jurídico de suspensão do pagamento de rendas aos arrendatários que se enquadrem nas seguintes condições:

- (i) arrendatários que tenham uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do seu agregado familiar face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e
- (ii) a taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %.

Este regime jurídico especial implica que os senhorios não têm o direito de resolver os contratos de arrendamento com base no não pagamento pelos arrendatários das rendas devidas durante o Estado de Emergência e no mês subsequente ao termo deste, desde que os arrendatários paguem as referidas rendas durante o período de doze meses após o termo do Estado de Emergência. O referido pagamento deve ser efetuado em prestações mensais iguais ou superiores a um duodécimo do montante total devido ao senhorio, pago juntamente com a renda de cada mês.

VII. Apoio financeiro para arrendamentos habitacionais

No que respeita ao arrendamento da residência permanente dos arrendatários, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, prevê que os arrendatários que tenham tido uma quebra no seu rendimento familiar, conforme mencionado na secção anterior, têm direito a solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) a concessão de um empréstimo sem juros para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35% de forma a permitir o pagamento da renda devida. Em caso algum pode o restante rendimento disponível do agregado familiar ser inferior ao montante do indexante dos apoios sociais (IAS), cujo montante é atualmente de € 438,81.

A mesma Lei estabelece igualmente que os senhorios (apenas pessoas singulares) de arrendamentos habitacionais têm o direito de solicitar ao IHRU um empréstimo sem juros para compensar o montante da renda devida e não paga pelos inquilinos nos em que (i) o rendimento disponível restante do agregado familiar do senhorio desça abaixo do IAS em resultado do referido não pagamento das rendas pelos arrendatários, (ii) os arrendatários não recorrerem a um empréstimo do IHRU (como acima referido), (iii) o senhorio tenha um quebra superior a 20% do rendimento do seu agregado familiar em comparação com o rendimento do mês anterior ou com o rendimento do período homologado do ano anterior e (iv) tal quebra se deva ao não pagamento das rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente Lei.

A Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril estabelece os termos em que é efetuada a demonstração da quebra de rendimentos por parte de arrendatários e senhorios por forma a poderem beneficiar da suspensão no pagamento das rendas e dos empréstimos do IHRU referidos acima. Em geral, a prova da quebra dos rendimentos é efetuada através dos recibos de vencimento e de declarações da entidade patronal.

COVID-19: IMPACTO NOS CONTRATOS DO SECTOR IMOBILIÁRIO

O impacto da pandemia COVID-19 nos contratos comerciais e, em particular, nos contratos do sector imobiliário (e.g., contratos promessa de compra e venda, contratos de empreitada, contratos de arrendamento, contratos de utilização de loja) deverá ser aferido casuisticamente tendo em

consideração os termos e condições de cada um dos contratos e a respetiva negociação. Nesta análise, os seguintes conceitos legais e regimes jurídicos deverão ser tidos em conta.

I. Força maior

Apesar da Lei não conter uma definição de força maior, os contratos sector imobiliário incluem frequentemente cláusulas de força maior nas quais os eventos de força maior são usualmente definidos como eventos extraordinários, imprevisíveis e irresistíveis cujos efeitos ocorrem independentemente da vontade ou de circunstâncias pessoais do devedor. Nestes casos, será, pois, necessária uma análise do contrato em específico.

Na medida em que as pandemias são eventos extraordinários, imprevisíveis e inevitáveis, a pandemia COVID-19 poderá ser considerada um evento de força maior desde que, efetivamente, tenha um impacto significativo na execução de qualquer uma das obrigações assumidas pelas partes num dado contrato.

II. Impossibilidade de cumprimento não imputável ao devedor

A pandemia COVID-19 apenas terá relevância no âmbito do regime jurídico da impossibilidade de cumprimento não imputável ao devedor (previsto nos artigos 790.º e seguintes do Código Civil) se, em consequência da mesma, se tornar impossível para qualquer uma das partes cumprir as obrigações assumidas contratualmente, o que deverá ser distinguido das situações nas quais a realização da prestação se torna apenas mais difícil ou onerosa.

Neste contexto, não é possível concluir que, em geral, os agentes do sector imobiliário estão perante uma situação de impossibilidade de cumprimento dos contratos que assumiram, sendo antes necessária uma análise casuística dos contratos em causa.

III. Alteração das circunstâncias

O conceito de alteração das circunstâncias encontra-se previsto nos artigos 437.º a 439.º do Código Civil e pressupõe que a alteração anormal e não coberta pelos riscos próprios do contrato das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar afete gravemente uma das partes,

fazendo com que a exigência do cumprimento das obrigações assumidas por essa parte afete gravemente o princípio da boa-fé, ou seja, se torne excessivamente oneroso, injustificado e desproporcionado face ao interesse do credor no cumprimento da obrigação. Nestes casos, a parte afetada terá o direito à resolução ou modificação do contrato.

Para dar alguns exemplos, a capacidade financeira das partes para cumprir as suas obrigações e a previsão da evolução das suas atividades corresponderão, em princípio, a riscos próprios do contrato usualmente assumidos pelas partes.

Dito isto, devido à seriedade da presente situação pandémica, não podemos afastar a possibilidade de os Tribunais virem a aplicar o instituto da alteração das circunstâncias. Esta análise exigirá um estudo aprofundado de cada um dos contratos e das negociações que conduziram à celebração dos mesmos.

[João Torroaes Valente \[+ info\]](#)

[Rita Ferreira Vicente \[+ info\]](#)

[Andreia Bento Simões \[+ info\]](#)

[João Fitas \[+ info\]](#)

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço com.pr@mlgts.pt.