

AS MEDIDAS EXTRAORDINÁRIAS DA PANDEMIA E O CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO: O CASO PORTUGUÊS

Maria Raquel Guimarães*

Resumo

As relações contratuais duradouras, como as geradas pelo contrato de arrendamento urbano, debatem-se com frequência com os problemas próprios da erosão do tempo, sendo pouco adaptáveis em função das potenciais vicissitudes e revezes que as partes ou o seu entorno possam sofrer. A constatação de uma pandemia à escala mundial, sem precedentes recentes, e as medidas de confinamento adoptadas pelos diferentes Estados, criaram uma tensão extraordinária sobre inúmeros contratos, a que a relação de arrendamento não foi alheia. A especial ligação do arrendamento à residência familiar e a sua importância para a estabilidade da própria família, bem como a relevância do arrendamento enquanto activo que integra o estabelecimento comercial, justificaram a intervenção do legislador português mediante a aprovação de legislação excepcional e temporária de resposta à situação pandémica com incidência no arrendamento, para além dos remédios previstos, em geral, na lei civil para situações extraordinárias. É sobre umas e outras que este texto versa, descrevendo o quadro normativo previsto em Portugal para responder à crise do arrendamento em tempos de Covid-19.

Palavras-chave: arrendamento; pandemia; Covid-19; confinamento; mora; despejo.

Abstract

Long-term contractual relationships, such as those generated by lease contracts, often struggle with the problems inherent in the erosion of time, being poorly adaptable to potential vicissitudes and setbacks that may affect the parties. The Covid-19 pandemic and the subsequent worldwide lockdown created an extraordinary tension over countless contracts, and tenancy was not an exception. The special connection of the lease contract to the family home and its importance for the stability of the family itself, as well as the relevance of the lease as a company's asset, demanded the intervention of the Portuguese legislator through the approval of exceptional and temporary legislation in response to the pandemic situation, in addition to the remedies provided, in general, in the civil law for extraordinary situations. This text is about both, describing the legal framework foreseen in Portugal to respond to the rental crisis in Covid-19 times.

Keywords: Lease; tenancy; pandemic; Covid-19; Lock-down; eviction.

* Este texto foi escrito no âmbito do *Proyecto de Investigación* PID2019-107296GB-I00, "Derecho transitorio, retroactividad y aplicación en el tiempo de las normas jurídicas", financiado pelo *Ministerio de Ciencia e Innovación*, Espanha, e que tem por investigador principal o Senhor Prof. Doutor D. Andrés Domínguez Luelmo, da Universidade de Valladolid, Espanha.

1. Introdução: o tempo, a imprevisão, o arrendamento e a pandemia

As relações contratuais duradouras, como as geradas pelo contrato de arrendamento urbano, que integra prestações periódicas ou reiteradas do locatário e uma prestação continuada do locador, debatem-se com frequência com os problemas próprios da erosão do tempo, sendo pouco adaptáveis em função das potenciais vicissitudes e revezes que as partes ou o seu entorno possam sofrer.

Os contratos de execução continuada ou sucessiva garantem a estabilidade das relações negociais que se prolongam no tempo, permitem “planear a segurança”¹ e superar a inconstância das relações de curta duração. Porém, no caso do arrendamento urbano, um programa contratual demasiado rígido e espartilhado, durante muitos anos, por um regime legal imperativo que não admitia “válvulas de escape” que assegurassem a elasticidade e a adaptabilidade do seu conteúdo em face do constante devir da realidade, condicionou de forma indelével o mercado de arrendamento no nosso país. A desadequação dos valores das rendas cobradas ao longo dos tempos, em função da inflação e do conseqüente aumento do custo de vida, e as amarras jurídicas a um contrato tendencialmente perpétuo impostas aos senhorios por um regime vinculístico conduziram, no caso português, a uma forte degradação do parque imobiliário e ao quase completo desaparecimento de um mercado de arrendamento que as reformas mais recentes não conseguiram, ainda, com êxito corrigir totalmente.

As partes, ao acordarem num vínculo que se prolonga no tempo, furtam-se às incertezas do mercado. A fixação de um programa contratual com vocação de longevidade retira as partes da cena da oferta e da procura, com todas as vantagens e inconvenientes que essa ausência do mercado acarreta.

Verifica-se, no entanto, em geral, uma desadequação da lei para dar solução aos problemas específicos que este tipo de contratos duradouros pressupõe — porque parte de um modelo de contrato de prestações instantâneas, surgindo os remédios pensados para os contratos que perduram no tempo com um carácter excepcional² —,

¹ PETER-CHRISTIAN MÜLLER-GRAFF, “Long-term business relations: conflicts and the law”, in *Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft (ZgS)/Journal of Institutional and Theoretical Economics*, vol. 141, Tübingen, Mohr Siebeck, 1985, p. 549.

² Assim, veja-se, nomeadamente, o disposto em matéria de retroactividade da resolução no artigo 434.º, n.º 2, do Código Civil, ou de resolução ou modificação dos contratos por alteração das circunstâncias nos arts. 437.º a 439.º do mesmo diploma (já não será assim quando a lei se encarrega de regular, de forma avulsa, novos contratos, como no caso da agência: veja-se o disposto em matéria de indemnização de clientela, por exemplo). Uma perspectiva algo distinta parece existir, no entanto, no âmbito dos contratos celebrados com recurso a cláusulas contratuais gerais. Veja-se o regime previsto no Decreto-Lei n.º 446/85, de 25 de Outubro, no que respeita à denúncia do contrato, à alteração dos seus termos, em particular ao aumento dos preços, revisão de taxas de juro, etc. Já há várias décadas P. S. ATIYAH (*Essays on contract*, Oxford, Clarendon Press, 1986, pp. 6-9), se pronunciava sobre a necessidade de contornar a tendência natural para encarar o contrato como “um fenómeno monolítico”, do qual se afastam, nomeadamente, as relações contínuas e de prestações

debatendo-se os tribunais com alguma dificuldade em dirimir conflitos deles decorrentes³.

No que toca ao contrato de arrendamento urbano, a flexibilização do regime de cessação do contrato — ainda assim oscilante, em função das reformas e contra-reformas introduzidas desde 2006 — e a possibilidade de livre actualização da renda, não se estenderam aos contratos mais antigos, mantendo-se um regime de forte pendor vinculístico nos regimes transitórios aprovados, em que as actualizações das rendas continuam a estar sujeitas a requisitos quanto à capacidade económica do arrendatário e a moratórias prolongadas, e as possibilidades de renegociação dos termos do contrato por parte do senhorio podem inexistir, em função da idade ou incapacidade do arrendatário.

O princípio *pacta sunt servanda* impõe que o contrato seja cumprido ponto por ponto e, como afirmámos, as soluções a que as partes podem recorrer unilateralmente para fazer face às descontinuidades dos seus percursos têm um carácter excepcional.

O artigo 437.º do Código Civil determina, porém, que, se houver uma variação *anormal* do contexto factual e económico em que as partes fundamentaram a sua *decisão de contratar*, a parte lesada tem o direito de resolver o contrato ou requerer a sua modificação segundo juízos de equidade⁴. A 2.ª parte do n.º 1 do artigo 437.º, do Código Civil português, condiciona a aplicação do dispositivo a que a exigência do cumprimento do contrato ponha em causa o princípio da boa fé e a que a alteração das circunstâncias não esteja coberta pelos riscos do contrato. O n.º 2 do artigo 437.º determina que, se o lesado requerer a resolução, a outra parte pode-se opor ao pedido e declarar que aceita a modificação do contrato. Assim, exige o normativo português que a alteração das circunstâncias seja *relevante e anormal* e

reiteradas e as relações multilaterais ou plurilaterais, acabando, no entanto, por propor uma fusão entre o contrato e a responsabilidade civil. Entre nós, estas mesmas preocupações eram já enunciadas por JÚLIO GOMES, em “Cláusulas de *hardship*”, in *Contratos: actualidade e evolução*, Porto, Universidade Católica Portuguesa, 1997, nomeadamente p. 178.

³ A flutuação dos preços em função de variações de taxas de câmbio, de oscilações do mercado (do petróleo, nomeadamente) ou dos custos tecnológicos inerentes é uma questão especialmente candente neste domínio dos contratos de longa duração.

⁴ DIOGO PEREIRA DUARTE, “Modificação dos contratos segundo juízos de equidade (contributo para a interpretação dos artigos 252.º, n.º 2, e 437.º do Código Civil)”, in *O Direito*, n.º 139, I, 2007, pp. 151 e 155-162, observa que o Código Civil português adoptou directamente a teoria da base do negócio construída por LARENZ e WINDSCHEID, desde logo no artigo 252.º, n.º 2, de forma expressa, ao prever o erro sobre a base do negócio, e também no artigo 437.º, de forma implícita, a propósito da resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias que fundaram a vontade de contratar. Seguimos, quanto à análise do artigo 437.º, o que escrevemos, em co-autoria com RENATO LOVATO NETO, em “Times they are a-changin’: De novo sobre a alteração superveniente das circunstâncias no direito privado português, no direito europeu e nos instrumentos europeus e internacionais de harmonização do direito privado”, in *AIS – Ars Juris Salmanticensis*, vol. 4, n.º 1, Junio, Salamanca, Ediciones Universidad de Salamanca, 2016, p. 155 ss., <<https://revistas.usal.es/index.php/ais/article/view/14374/15397>> (7.05.2021).

que a exigência da obrigação à parte lesada contrarie os princípios da boa fé contratual e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.

A doutrina fixa os seguintes requisitos para o exercício do direito de promover a extinção ou a modificação do contrato resultante da alteração superveniente das circunstâncias: (a) que as circunstâncias alteradas integrem a “base do negócio”, (b) que a alteração seja *anormal* e (c) tenha ocorrido depois da conclusão do contrato, (d) que uma das partes seja lesada gravemente por essa alteração, (e) que a modificação do contexto não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato e (f) que a exigência do cumprimento do acordo afecte gravemente os princípios da boa fé⁵. O artigo 438.º afasta a aplicação do artigo anterior se a parte lesada estiver em mora no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou. O artigo 439.º remete para a aplicação do regime geral da resolução (artigos 432.º a 436.º do Código Civil português) no caso de ser esse o desfecho da alteração das circunstâncias.

A aplicação do artigo 437.º do Código Civil em matéria de arrendamento pode ser equacionada em face dos momentos de crise vividos na nossa história recente.

Pensando no contrato de arrendamento urbano para fins comerciais — que não é um negócio especulativo pelo que não cabem na sua álea normal os réditos obtidos com uma perda significativa de valor da moeda —, na situação que se gerou com o congelamento das rendas, com a inflação e com o vinculismo do regime do arrendamento urbano no último quartel no séc. passado — que

⁵ PAULO MOTA PINTO, “Contrato de *swap* de taxas de juros, jogo e aposta e alteração das circunstâncias que fundaram a decisão de contratar”, in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, n.º 3988, ano 144.º, Set./Out., 2014, pp. 32-33. Para diferentes formulações destes requisitos v., entre outros, MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, 12.ª ed. rev. e atual., Coimbra, Almedina, 2009, pp. 336-342, PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, I, 4.ª ed. rev. e actual., Coimbra, Coimbra Editora, 1987, p. 415, e JOSÉ ALBERTO LORENZO GONZÁLEZ, *Código Civil anotado*, vol II: 397.º a 873.º, Lisboa, Quid Juris, 2012, p. 98. RUI PINTO DUARTE, “Possibilidade de alteração unilateral de obrigações contratuais (em especial, as resultantes de contratos de financiamento)”, in *Jurisdição da Família e das Crianças, Jurisdição Civil, Processual Civil e Comercial, Ações de formação – 2011-2012, Textos dispersos*, Lisboa, CEJ, 2013, pp. 118-119, reconduz os requisitos enunciados a dois requisitos positivos (alteração anormal das circunstâncias e lesão grave), e um requisito negativo (os efeitos da declaração não estarem incluídos no programa contratual), aos quais acrescenta um pressuposto: as partes terem baseado a decisão de contratar em certas circunstâncias. ANTÓNIO DE ALMEIDA SANTOS, *A teoria da imprevisão ou da superveniência contratual e o novo Código Civil*, Lourenço Marques, Minerva Central, 1972, pp. 73-90, *passim*, resume estes requisitos à *essencialidade* (alterações anormais e extraordinárias não incluídas na álea do contrato e de que resultem que a exigência do cumprimento da obrigação viole frontalmente o princípio da boa fé), *imprevisibilidade* (qualidade dos factos previsíveis como possíveis mas que seu acontecimento era incerto ou pouco provável, reconduzível a um *dever de prever*, segundo a diligência esperada de um bom pai de família e a boa fé) e *inimputabilidade* (as partes não podem beneficiar de alterações originadas pelas suas próprias condutas culposas). Para mais desenvolvimentos sobre o tema, v., por todos, MARIANA FONTES DA COSTA, *Da alteração superveniente das circunstâncias, Em especial à luz da dogmática dos contratos bilateralmente comerciais*, Coimbra, Livraria Almedina, 2017, pp. 329-470.

impossibilitou ao locador lesado com a diminuição dos valores das rendas a rescisão do contrato e a actualização convencionada da prestação do arrendatário – podemos equacionar se a solução judicial de restauração do equilíbrio contratual através da actualização das rendas (ou da resolução do contrato) com recurso ao artigo 437.º do Código Civil, não obstante os limites impostos pela lei nessa matéria, não poderia ter minorado os problemas gerados no mercado do arrendamento até à sua destruição. As particularidades dos contratos de arrendamento enquanto contratos cuja execução se prolonga no tempo e as intervenções do legislador nesta matéria, com especial incidência no contexto revolucionário de 74 mas não só, levaram a que a base do negócio tenha sofrido alterações que podem ser consideradas anormais e que poderiam relevar no reajustamento do acordo inicialmente alcançado.

Estas alterações ao nível da legislação do arrendamento, que o legislador considerou como alteração superveniente das circunstâncias⁶, deram lugar, nos arrendamentos comerciais, à total distorção da relação inicial, transformando um contrato oneroso num contrato quase gratuito e impondo uma espécie de “espírito de liberalidade” a uma parte que investiu em imobiliário enquanto actividade empresarial, com intuítos lucrativos⁷.

A questão levantou-se também no contexto da crise económico-financeira de 2008⁸. No entanto, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu, em acórdão de 14 de

⁶ Note-se que foi o próprio legislador que em 1979, através da Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro, veio afirmar expressamente que as limitações que introduzia em matéria de denúncia do contrato de arrendamento por morte do arrendatário deveriam ser consideradas uma “alteração anormal das circunstâncias para efeito da resolução pelo promitente-comprador do contrato-promessa de compra e venda de unidade predial cujo inquilino se encontre numa das circunstâncias previstas no n.º 1 do artigo 2.º, desde que a sua decisão de contratar se haja fundado na possibilidade da denúncia do arrendamento nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil” (artigo 6.º). Julgamos, inclusive, que este terá sido dos poucos casos ou talvez o único em que o legislador vem qualificar expressamente uma sua intervenção como alteração anormal das circunstâncias, parecendo, porém, afastar-se dos requisitos do artigo 437.º ao impor ao lesado (apenas?) a prova de que a sua decisão de contratar se tenha fundado na possibilidade de denúncia do arrendamento que com esta lei se vedava. No entanto, nesta hipótese, a alteração foi considerada relevante para os contratos-promessa de compra e venda celebrados com terceiros que tinham por base um determinado regime do arrendamento, que então se modificava e não para os próprios contratos de arrendamento. Neste sentido decidiu, entre outros, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça 12 de Março de 1981 (Campos Costa), *in* <<https://www.dgsi.pt>> (14.05.2021), que levou à resolução de um contrato-promessa celebrado com vista à demolição de um imóvel então arrendado, demolição essa que o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro, veio impedir.

⁷ A questão leva-nos para os limites das alterações legislativas enquanto alterações supervenientes das circunstâncias e para as tensões que se poderão gerar entre o poder legislativo enquanto poder conformador de relações contratuais previamente estabelecidas pelas partes e o poder judicial na sua acção regularizadora ou correctora dos equilíbrios/desequilíbrios alcançados pela autonomia privada.

⁸ Para uma panorâmica sobre a jurisprudência portuguesa que ensaiou a aplicação da alteração das circunstâncias neste contexto, v. MARIA RAQUEL GUIMARÃES e RENATO LOVATO NETO, “Times they

Outubro de 2014, no sentido de negar a resolução de um contrato de arrendamento com o argumento de que tal solução fazia recair o risco da crise inteiramente sobre o senhorio. O Supremo Tribunal reconheceu, ainda assim, que a crise económica e financeira “constitui uma alteração profunda, imprevista e anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar”, e que esta provocou uma “retracção do mercado imobiliário e a quebra do investimento, com interferência directa no objectivo prosseguido com o contrato de arrendamento celebrado, pretendido pela ré e do conhecimento da autora, que era o de subarrendar o imóvel”. Mas entendeu também que “não é razoável nem equilibrado que, neste quadro, à primeira ‘contrariedade’ – isto é, perante a desocupação do imóvel pela primeira subarrendatária –, depois de durante 2 anos ter percebido um rendimento que mais do que duplicava o que tinha de pagar, de ter liquidado, nos termos referidos, a garantia convencionada e ante uma previsível maior dificuldade em conseguir subarrendar o imóvel, a ré queira destruir de imediato, unilateralmente, o contrato, alijando deste modo o risco que também assumiu – ao contratar por um prazo longo de 10 anos e tendo por objecto um imóvel com as características referidas –, e evitando assim ter de suportar qualquer prejuízo”⁹.

Em Espanha, para contrapor um exemplo onde a crise de 2008 foi particularmente expressiva – e não obstante o Código Civil Espanhol não dispor de uma disposição paralela ao nosso artigo 437.^o –, os tribunais lançaram mão do instituto da alteração das circunstâncias, com base no reconhecimento da figura no direito comparado. A *sentencia* da sala 1.^a do Tribunal Supremo de 15 de Outubro de 2014, a primeira relativa ao sector do arrendamento, reduziu a renda devida por um hotel (Accor) em Valencia (em 29%), pactada num contrato de arrendamento celebrado por 25 anos e que não compreendia uma cláusula de actualização das rendas, em virtude da quebra de movimento provocada pela crise¹⁰.

are a-changin’: De novo sobre a alteração superveniente das circunstâncias no direito privado português, no direito europeu e nos instrumentos europeus e internacionais de harmonização do direito privado”, cit., pp. 159-161. Sobre a relutância dos tribunais portugueses em aceitar a resolução ou modificação do contrato com fundamento na alteração das circunstâncias neste período da crise de 2008, v. HENRIQUE SOUSA ANTUNES, “Portugal’s COVID-19 Legislation and the Challenges Raised for the Change of Circumstances Regime”, in *Coronavirus and the Law in Europe*, Ewoud Hondius, Marta Santos Silva, Andrea Nicolussi, Pablo Salvador Coderch, Christiane Wendehorst, Fryderyk Zoll (eds.), Intersentia online, August 2020, in <<https://www.intersentiaonline.com/publication/coronavirus-and-the-law-in-europe/40>> (14.05.2021).

⁹ V. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de Outubro de 2014 (Pinto de Almeida), in <<https://www.dgsi.pt>> (14.05.2021).

¹⁰ STS, 1^a, 15.10.2014 (Ar. 6129). Para um comentário a este aresto v. ÁLVARO LUNA YERGA e MARÍA XIOL BARDAJÍ, “*Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás? Comentario a la STS, 1a, 15.10.2014 (Ar. 6129) y a la jurisprudencia posterior de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la regla *rebus sic stantibus*”, in *Indret* 2/2015, in <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1144_es.pdf> (14.05.2021).

A aplicação da “válvula de escape” da alteração das circunstâncias no actual contexto pandémico é, no entanto, questionada por alguns na medida em que o legislador aprovou medidas legislativas excepcionais para obviar à situação de crise, nomeadamente em sede de arrendamento. Sendo estas regras especiais destinadas a fazer face à pandemia instalada e havendo, assim, solução legislativa para o problema, o remédio proporcionado pelo artigo 437.º não seria cumulável nas situações em causa¹¹. A solução contrária, de aplicação concomitante do disposto em sede de alteração superveniente das circunstâncias tem vindo, porém, a ser afirmada por diferentes autores que se pronunciaram sobre a questão, funcionando como uma última possibilidade de alteração ou resolução do contrato¹².

Ainda assim, e não havendo dúvidas de que a situação pandémica constituirá uma alteração profundamente anormal das circunstâncias verificadas no momento da celebração do contrato – uma alteração da grande base do contrato¹³ – e que extravasa os riscos normais do contrato, o facto de que em muitos casos ela afectará igualmente ambas as partes e a possibilidade de a parte contra quem o artigo 437.º seja invocado sofrer danos significativos criará certamente dificuldades na sua aplicação¹⁴, como já foi salientado pela doutrina nacional. De todo modo, o

¹¹ Neste sentido, v. MARIA RAQUEL REI, "Arrendamento", in *Novo Coronavírus e gestão da crise contratual - Contratos em especial e responsabilidade*, 2º Videocast, Lisboa, CIDP, 27.04.2020, in <https://youtu.be/FuN0X9_myOQ> (14.05.2021).

¹² Assim, ANA ISABEL DA COSTA AFONSO, "The Juridical Impact of COVID-19 in Portuguese Tenancy Contract Law", in *Coronavirus and the Law in Europe*, Ewoud Hondius, Marta Santos Silva, Andrea Nicolussi, Pablo Salvador Coderch, Christiane Wendehorst, Fryderyk Zoll (eds.), Intersentia online, August 2020, in <<https://www.intersentiaonline.com/publication/coronavirus-and-the-law-in-europe/37>> (14.05.2021), HENRIQUE SOUSA ANTUNES, "Portugal's COVID-19 Legislation and the Challenges Raised for the Change of Circumstances Regime", cit., HIGINA CASTELO, "O arrendamento nas leis temporárias de 2020", in *Revista do Ministério Público*, Número especial COVID-19, 2020, p. 351, MARIANA FONTES DA COSTA, "A actual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio", 1 de Abril de 2020, in <<https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-actual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>> (14.05.2021), e MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, "Legislação de emergência e contratos. O regime excepcional dos contratos de arrendamento e bancários", in *Revista do Ministério Público*, Número especial COVID-19, 2020, pp. 261, 268-269.

¹³ HENRIQUE SOUSA ANTUNES, "Portugal's COVID-19 Legislation and the Challenges Raised for the Change of Circumstances Regime", cit., MARIANA FONTES DA COSTA, "A actual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio", cit., e NUNO MANUEL PINTO OLIVEIRA, "COVID-2019, contratos de crédito, contratos de arrendamiento y contratos de viajes del sector turístico en Portugal", in *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (Mayo 2020), Ensayos, p. 90, in <<http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>> (14.05.2021). Sobre esta grande base do negócio, v. MARIANA FONTES DA COSTA, *Da alteração superveniente das circunstâncias*, cit.

¹⁴ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO e A. BARRETO MENEZES CORDEIRO, "The Impact of COVID-19 in the Portuguese Legal System", in *Coronavirus and the Law in Europe*, Ewoud Hondius, Marta Santos Silva, Andrea Nicolussi, Pablo Salvador Coderch, Christiane Wendehorst, Fryderyk Zoll (eds.), Intersentia online, August 2020, in <<https://www.intersentiaonline.com/publication/coronavirus->

legislador parece ter considerado que o regime previsto em matéria de alteração das circunstâncias não seria suficiente para dar resposta aos problemas surgidos, avançando com soluções especiais, *ad hoc*, para a crise¹⁵.

No contexto específico do contrato de locação, a lei portuguesa prevê também as soluções de redução da renda e de resolução do contrato em caso de privação ou diminuição do gozo do locado, por motivo “não atinente ao arrendatário”, imputável ou não ao senhorio, fazendo correr o risco da sua ocorrência sobre o locador¹⁶. Aqui a lei não exige a anormalidade do circunstancialismo superveniente, podendo a privação ou diminuição do uso do locado caber ainda no quadro dos riscos próprios do negócio. A redução da renda deverá ser proporcional ao tempo de privação ou de diminuição do gozo mas no caso de estas situações não serem imputáveis ao locador a redução apenas terá lugar se a diminuição do uso ou fruição do arrendado sofrida pelo arrendatário se estender por um período superior a um sexto da duração do contrato¹⁷. Em qualquer das hipóteses, as soluções previstas pelo legislador dificilmente se adequam à situação do arrendatário habitacional durante o período pandémico, em geral confinado ao arrendado e sobreutilizando esse espaço. O arrendatário habitacional não foi privado do uso do arrendado, nem esse uso diminuiu durante a pandemia, bem pelo contrário¹⁸, com excepção daqueles casos em que o arrendatário tenha ficado

and-the-law-in-europe/17> (14.05.2021). Por sua vez, MAFALDA MIRANDA BARBOSA, “Entre a impossibilidade e a alteração superveniente das circunstâncias: reflexões a propósito da pandemia de COVID-19”, in *Revista do Ministério Público*, Número especial COVID-19, 2020, pp. 252-253, considerando que o contexto pandémico não pode deixar de ser visto como uma alteração anormal das circunstâncias, acrescenta que tal não basta para operar a resolução ou modificação do contrato com base no artigo 437.º do Código Civil, sendo necessário que “tal alteração se projete em termos atentatórios da boa-fé na própria modelação do contrato”, só em concreto, “atento o específico negócio celebrado” se podendo “oferecer uma resposta ao problema”.

¹⁵ NUNO MANUEL PINTO OLIVEIRA, “COVID-2019, contratos de crédito, contratos de arrendamento y contratos de viajes del sector turístico en Portugal”, cit., p. 90.

¹⁶ Cfr. os artigos 1040.º e 1050.º, alínea *a*), do Código Civil. Assim, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, António Menezes Cordeiro (coord.), Coimbra, Livraria Almedina, 2014, p. 99.

¹⁷ Cfr. o n.º 2 do artigo 1040.º do Código Civil.

¹⁸ Assim, ANA ISABEL DA COSTA AFONSO, “The Juridical Impact of COVID-19 in Portuguese Tenancy Contract Law”, cit. MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)”, in *Julgar Online*, Setembro de 2020, p. 3, in <<http://julgar.pt/alteracoes-excepcionais-ao-regime-do-arrendamento-urbano-legislacao-covid-19/>> (14.05.2021), refere-se a um “dever de permanecer na habitação”, que se sobrepôs, durante determinado período, ao “direito de permanecer na habitação”. Sobre a sobreutilização do espaço doméstico e o seu impacto na privacidade dos membros da família, v. MARIA RAQUEL GUIMARÃES e MARIA REGINA REDINHA, “A Portuguese Approach to Privacy in COVID-19 Times: Through the Keyhole”, in *Coronavirus and the Law in Europe*, Ewoud Hondius, Marta Santos Silva, Andrea Nicolussi, Pablo Salvador Coderch, Christiane Wendehorst, Fryderyk Zoll (eds.), Intersentia online, August 2020, in <<https://www.intersentiaonline.com/publication/coronavirus-and-the-law-in-europe/58>> (14.05.2021).

retido do outro lado do mundo, durante um período de tempo considerável, pelas restrições impostas às viagens e à circulação de pessoas. Já o arrendatário comercial, obrigado a encerrar o seu estabelecimento, poderá invocar a privação ou diminuição do gozo do arrendado e conseqüente quebra do sinalagma que justificaria o pagamento integral da renda. Ainda assim, dificilmente as regras previstas acautelam os interesses do arrendatário comercial que luta pela manutenção da sua posição arrendatícia, sobretudo nos contratos mais antigos, quando esta é mais preciosa em função da renda cobrada e da estabilidade alcançada, tendo em conta a condição imposta pelo n.º 2 do artigo 1040.º do Código Civil quanto à duração da privação ou diminuição do uso do arrendado, proporcional à duração do contrato¹⁹.

2. O regime excepcional e temporário de protecção da estabilidade arrendatícia

O legislador português entendeu fazer a aprovar legislação excepcional e temporária de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e pela doença Covid-19. Esta legislação versou, entre inúmeros outros âmbitos, também sobre o contrato de arrendamento urbano²⁰.

As preocupações fundamentais do legislador nacional no contexto do arrendamento prenderam-se com o incumprimento da obrigação de pagamento da renda, por um lado, e, por outro lado, com a cessação do contrato e com a desocupação e entrega do arrendado. Com vista a acautelar estas situações, foram aprovados vários diplomas, sucessivamente aperfeiçoados, alterados, revogados e substituídos. Não nos interessa aqui tanto fazer uma cronologia desta sucessão de diplomas legais, mas antes apurar que medidas foram aprovadas neste contexto do contrato de arrendamento e qual o seu impacto actual nas relações jurídicas arrendatícias²¹.

¹⁹ No mesmo sentido, v. ANA ISABEL DA COSTA AFONSO, "The Juridical Impact of COVID-19 in Portuguese Tenancy Contract Law", cit.

²⁰ Para uma compilação da legislação aprovada durante os períodos do estado de emergência e do estado de calamidade determinados pela pandemia e nos períodos posteriores, publicada no *Diário da República Eletrónico*, v. <<https://dre.pt/legislacao-covid-19>> (14.05.2021).

²¹ Para uma cronologia das respostas do legislador português à pandemia e uma quantificação da produção normativa nesta época, v. RUI TAVARES LANCEIRO, "Breves notas sobre a resposta normativa portuguesa à crise da Covid-19", in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, ano LXI, 2020/1, número temático "Covid-19 e o Direito", pp. 729-746. O Autor divide esta resposta do legislador em 3 fases: 1ª fase: "o recurso ao enquadramento legal pré-Covid-19, a situação de alarme e o Decreto-Lei n.º 10- A/2020" (p. 731); 2ª fase: "o estado de emergência" (p. 735); 3ª fase: "o pós-estado de emergência - estado de calamidade" (p. 741). Curiosamente o Autor conclui que a produção legislativa nesta fase pandémica ficou aquém daquela verificada no ano anterior, apesar do sentimento generalizado de saturação legislativa (pp. 744-746). No contexto específico do arrendamento, v. a súmula realizada por SANDRA PASSINHAS, "Habitação e 'mora debitoris' em Portugal", in *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n.º 12 bis, mayo 2020, pp. 436-440.

3. Regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda

Um dos eixos de actuação do legislador nacional no contexto pandémico visou acautelar as consequências da mora do arrendatário no cumprimento da sua obrigação principal de pagamento da renda²².

De acordo com as regras supletivas previstas na lei, as rendas devidas mensalmente vencem-se no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que digam respeito²³. Constituído em mora, o arrendatário tem a possibilidade de fazer cessar a mora, sem consequências, mediante o pagamento da renda nos oito dias subsequentes, findos os quais será devida uma indemnização correspondente a 20% do valor da renda²⁴.

O incumprimento da obrigação de pagamento atempado da renda será fundamento de resolução do contrato de arrendamento, nos termos gerais de direito²⁵. O legislador tipificou especialmente a situação de não pagamento que se prolonga por um período igual ou superior a três meses, considerando ser *inexigível*, nesses casos, ao senhorio a manutenção do contrato e facilitando a sua resolução pela via extrajudicial, mediante comunicação à contraparte²⁶. O pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização fixada na lei obsta, porém, à resolução do contrato por iniciativa do senhorio com fundamento no incumprimento do contrato, podendo o arrendatário pôr fim à mora no prazo de um mês, uma vez recebida a comunicação do senhorio²⁷. A lei considera ainda *inexigível* a manutenção do contrato pelo senhorio sempre que o arrendatário se constitua em mora por falta de pagamento da renda por mais de oito dias por cinco ou mais vezes num período de 12 meses, seguidas ou interpoladas, permitindo, nestes casos, também a resolução extrajudicial do contrato²⁸.

Percebe-se, nesta breve explanação do regime vigente, o cuidado com que o legislador rodeia a posição do arrendatário no que toca à sua obrigação de pagamento da renda, conferindo-lhe sucessivas oportunidades de colmatar a situação de incumprimento. Subjacente a este regime está, de um modo claro, a convicção por parte do legislador de que o arrendatário facilmente incorrerá numa situação de não pagamento da renda, pretendendo-se acautelar, deste modo, a

²² Cfr. o artigo 1038.º, alínea a), do Código Civil.

²³ Cfr. o n.º 2 do artigo 1075.º do Código Civil.

²⁴ Cfr. os n.ºs 1 e 2 do artigo 1041.º do Código Civil.

²⁵ Cfr. o n.º 1 do artigo 1083.º do Código Civil.

²⁶ Cfr. os artigos 1083.º, n.º 3, 1084.º, n.º 2, do Código Civil, e o artigo 9.º, n.º 7, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano – NRAU).

²⁷ Cfr. o n.º 3 do artigo 1084.º do Código Civil. O arrendatário apenas pode utilizar esta faculdade de pôr fim à mora no prazo de um mês depois da comunicação do senhorio com vista à resolução do contrato uma única vez durante a vigência do contrato (*idem*, n.º 4)

²⁸ Cfr. o n.º 4 do artigo 1083.º e o n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil. V., porém, o disposto no n.º 6 do mesmo artigo 1083.º.

manutenção do contrato depois de um primeiro (e segundo, e terceiro...) episódio de incumprimento.

Esta mesma convicção terá motivado a intervenção do legislador em 2020, agora reforçada perante o cenário pandémico e o decréscimo de rendimentos daqueles arrendatários que foram privados das suas actividades económicas²⁹. A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril, veio precisamente estabelecer um regime excepcional 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.

No que diz respeito ao arrendatário habitacional, a lei veio permitir o diferimento do pagamento da renda nos meses de Abril a Junho de 2020 durante 12 meses, contados do termo do período em causa, devendo o seu montante ser “diluído” em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pago juntamente com a renda de cada mês³⁰. Este regime afasta a possibilidade de o senhorio resolver o contrato por falta de pagamento das rendas *vencidas* neste período — eventualmente as rendas relativas aos meses de Maio a Julho de 2020, vencidas nos meses imediatamente anteriores, na medida em que vigore o regime supletivo do artigo 1075.º, n.º 2, do Código Civil, e uma vez que a Lei n.º 4-C/2020 se refere ao diferimento das rendas *nos* meses de Abril a Junho e não *dos* meses de Abril a Junho —, sempre que seja cumprido o “plano de pagamento” previsto na lei³¹. E pretere também o direito a exigir o pagamento da indemnização moratória correspondente a 20% do valor da renda, prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil³².

A possibilidade de diferimento do pagamento das rendas nos termos assinalados está dependente da verificação de uma quebra dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário — em face dos rendimentos do mês de Fevereiro de 2020, do mês anterior, ou do período homólogo do ano anterior —

²⁹ Assim, também MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)”, cit., p. 12.

³⁰ Cfr. o artigo 4.º da Lei n.º 4-C/2020. Na redacção inicial deste artigo previa-se a possibilidade de diferir o pagamento das “rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente”, tendo depois o legislador precisado o período em causa mediante a sua modificação pelo artigo 3.º da Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro.

³¹ Pode-se questionar, porém, em que medida continuam a ser aplicáveis as disposições já referidas do artigo 1083.º do Código Civil em matéria de não pagamento da renda, nomeadamente quando o valor do duodécimo devido não é pago, ou não é pago integralmente (durante três meses consecutivos ou mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas). Sobre esta questão, cfr. MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)”, cit., pp. 15-18. O artigo 12.º, n.º 3, da Lei n.º 4-C/2020, diz expressamente que não é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 1041.º do Código Civil durante o período de aplicação mesma lei, referindo-se, porém, às rendas vencidas em cada mês e não aos duodécimos diferidos ao longo do tempo nos termos do “plano de pagamento” previsto na lei.

³² Cfr. o artigo 12.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020.

superior a 20%, e do aumento da taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário para valores iguais ou superiores a 30 %³³.

O arrendatário teve que informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda cujo pagamento diferiu — ou até 20 dias após a data de entrada em vigor da lei, no caso da renda vencida no dia 1 de Abril —, que iria utilizar a moratória prevista na lei, comprovando o preenchimento dos respectivos requisitos³⁴.

No caso dos arrendatários não habitacionais, a mesma Lei n.º 4-C/2020 consagrou a possibilidade de diferimento da obrigação de pagamento da renda para os estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços que tenham sido encerrados ou que tenham as respetivas actividades suspensas — ainda que mantendo a prestação de actividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica —; e dos estabelecimentos de restauração e similares encerrados, ainda que prosseguindo actividades destinadas a consumo fora do estabelecimento ou entrega ao domicílio³⁵. Verificadas estas situações, prevê-se o diferimento do pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, bem como nos meses em que seja determinado o encerramento das instalações do estabelecimento ou a suspensão da respetiva actividade, e ainda nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das instalações da empresa ou da suspensão da respetiva actividade³⁶. Em qualquer dos casos, estão em causa as rendas vencidas até ao dia 31 de Dezembro de 2020.

O “plano de pagamento” nestas hipóteses é, de acordo com a última redacção da lei, de 24 meses, devendo as rendas ser pagas em 24 prestações sucessivas, “de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal”, com início a 1 de Janeiro de 2021 e até 31 de Dezembro de 2022, sem prejuízo de acordo entre as partes em moldes distintos³⁷. Não haverá lugar, também nestas situações, à indemnização prevista nos termos gerais do regime do arrendamento urbano para a mora no

³³ Cfr. o artigo 3.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020, alterado pelo artigo 3.º da Lei n.º 75-A/2020 e pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 106-A/2020, ambos de 30 de Dezembro. Esta quebra de rendimentos é avaliada nos termos da Portaria n.º 91/2020, de 14 de Abril, alterada pela Portaria n.º 26-A/2021, de 2 de Fevereiro, e deve ser comprovada trimestralmente pelo arrendatário (n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo 3.º).

³⁴ Cfr. os artigos 6.º e 14.º da Lei n.º 4-C/2020.

³⁵ Cfr. o artigo 7.º da Lei n.º 4-C/2020.

³⁶ Cfr. o artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020.

³⁷ Cfr. os artigos 8.º e 8.º-A da Lei n.º 4-C/2020.

pagamento da renda nem fundamento para a resolução do contrato com base no não pagamento das rendas³⁸.

O arrendatário deverá comunicar ao senhorio a sua intenção de se fazer valer da moratória prevista na lei ou a sua proposta alternativa de pagamento, de acordo com o disposto no artigo 8.º-A da Lei n.º 4-C/2020³⁹.

A estas hipóteses o legislador acrescentou ainda os casos dos arrendatários “cujos estabelecimentos tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, março de 2020, e que, a 1 de janeiro de 2021, ainda permaneçam encerrados”⁴⁰. O que se prevê para estes encerramentos mais prolongados é, relativamente às rendas vencidas no ano de 2020 e cujo pagamento tenha sido diferido nos termos apontados, que o arrendatário pode voltar a diferir o seu pagamento, nos termos que transcrevemos:

“a) O período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2023;

b) O pagamento é efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia do calendário de cada mês, no caso de renda não mensal”⁴¹.

No que toca às rendas vencidas já em 2021, o arrendatário pode requerer também o diferimento do pagamento das rendas correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados, aplicando-se o mesmo regime previsto para as rendas de 2020.

Mais uma vez, em qualquer dos casos, o arrendatário deverá comunicar a sua intenção ao senhorio por escrito e até 20 dias após a entrada em vigor do diploma que introduziu esta faculdade — a referida Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro —, “retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data”⁴².

³⁸ Cfr. o artigo 9.º da Lei n.º 4-C/2020, bem como os artigos 1041.º, n.º 1, e 1083.º, n.ºs 3 e 4, do Código Civil.

³⁹ Este artigo 8.º-A foi aditado pelo artigo 3.º da Lei n.º 45/2020, de 20 de Agosto. Nele se prevê, nomeadamente, o dever de o arrendatário realizar a sua comunicação por escrito e até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretenda beneficiar deste regime, mediante carta registada com aviso de receção. Note-se que, nos termos do artigo 14.º, n.º 3, da Lei n.º 4-C/2020, o disposto no artigo 8.º-A é aplicável às rendas vencidas a partir de 1 de Julho de 2020 e até ao dia 31 de Dezembro de 2020, sendo de 20 dias o prazo indicado no n.º 1 do artigo 8.º-A para as rendas vencidas durante o mês de Julho de 2020 (após a entrada em vigor da Lei, supõe-se, à semelhança do previsto no n.º 2 do artigo 6.º, tendo em conta que o artigo 8.º-A entrou em vigor apenas a 21 de Agosto de 2020).

⁴⁰ Cfr. o artigo 8.º-B da Lei n.º 4-C/2020, aditado pelo artigo 4.º da Lei n.º 75-A/2020, de 31 de Dezembro.

⁴¹ Cfr. o n.º 2 do artigo 8.º-B da Lei n.º 4-C/2020.

⁴² Cfr. o n.º 4 do artigo 8.º-B, bem como o n.º 5 do mesmo dispositivo.

E, também nestes casos, o legislador tem o cuidado de afirmar que o não pagamento atempado da renda não constitui falta ou mora no pagamento das rendas em causa para quaisquer efeitos legais⁴³.

Paralelamente, prevê-se ainda na Lei n.º 4-C/2020 a possibilidade de os arrendatários habitacionais poderem solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., 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, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais⁴⁴. Esta possibilidade reporta-se às rendas vencidas desde 1 de Abril de 2020 até 1 de Julho de 2021⁴⁵.

Acresce ainda, no que toca aos arrendamentos não habitacionais, a concessão de um apoio a fundo perdido de valor equivalente a 30 % do valor da renda, com o limite de 1200 euros por mês, ou de valor equivalente a 50 % do valor da renda, com o limite de 2000 euros por mês, aos arrendatários que, no ano de 2020, sofreram uma quebra de faturação entre 25 % e 40 %, ou superior a 40 %, respectivamente⁴⁶.

⁴³ Cfr. o n.º 7 do artigo 8.º-B.

⁴⁴ Cfr. o artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, alterado pelo artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de Dezembro. Idêntica possibilidade é prevista, no caso dos estudantes que não auferirem rendimentos do trabalho, para os respetivos fiadores, “que tenham, comprovadamente a quebra referida no artigo 3.º, e se vejam incapacitados de pagar a renda das habitações que constituem a sua residência permanente ou, no caso de estudantes, que constituem residência por frequência de estabelecimentos de ensino localizado a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar”: artigo 5.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020. O legislador consagra ainda a possibilidade de ser concedida uma comparticipação financeira não reembolsável aos arrendatários mutuários de empréstimos com baixos rendimentos: *idem*, n.ºs 2-5. Na versão original do artigo 5.º (n.º 3) previa-se ainda a possibilidade de os senhorios recorrerem também ao IHRU, I. P., nos casos em que o arrendatário não o fizesse, solicitando 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 IAS”. Esta possibilidade pressupunha uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários (artigo 3.º, n.º 1, alíneas *c*) e *d*), na versão original).

⁴⁵ Cfr. o artigo 14.º, n.º 2, da Lei n.º 4-C/2020. Nos termos do n.º 6 do artigo 5.º do mesmo diploma a possibilidade de obtenção de um empréstimo nos termos indicados “não é aplicável aos arrendatários habitacionais, cuja quebra de rendimentos determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social”. Aos mesmos arrendatários também não é aplicável a hipótese de suspensão, redução ou isenção de rendas devidas a entidades públicas, prevista no artigo 11.º.

⁴⁶ Cfr. o artigo 8.º-C da Lei n.º 4-C/2020, aditado pelo artigo 4.º da Lei n.º 75-A/2020, de 30 de Dezembro.

Este regime aplicável aos contratos de arrendamento não habitacionais é ainda extensível, com as necessárias adaptações, “a outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais”, conforme prevê o artigo 10.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020. Exceptuam-se, porém, desta aplicação, no n.º 2, os contratos de exploração de estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais “que beneficiem do regime previsto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de julho”, ou seja, que não tenham pago quaisquer valores a título de rendas mínimas até 31 de Dezembro de 2020, pagando apenas a componente variável da renda, calculada sobre as vendas realizadas, acrescida das “despesas contratualmente acordadas, designadamente as referentes a despesas e encargos comuns”⁴⁷.

Relativamente ao primeiro trimestre de 2021, prevê-se no n.º 1 do artigo 8.º-D, no que respeita aos estabelecimentos inseridos em centros comerciais – aditado pelo artigo 439.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de Dezembro –, que:

“A remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas de estabelecimentos abertos ao público inseridos em centros comerciais é reduzida proporcionalmente à redução da faturação mensal, até ao limite de 50 % do valor daquela, quando tais estabelecimentos tenham uma quebra do volume de vendas mensal, face ao volume de vendas do mês homólogo do ano de 2019 ou, na sua falta, ao volume médio de vendas dos últimos seis meses antecedentes ao Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, ou de período inferior, se aplicável”.

Acresce que o disposto no artigo 8.º-B da Lei n.º 4-C/2020, relativamente aos estabelecimentos que permaneciam encerrados a 1 de Janeiro de 2021, não se aplica

⁴⁷ Sobre as dúvidas que foram levantadas pela Provedora de Justiça quanto à constitucionalidade da norma contida no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de Março, que aprovou o Orçamento do Estado para 2020 – na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 27-A/2020, de 24 de Julho, que aprovou o Orçamento do Estado Suplementar –, v. o pedido apresentado ao Tribunal Constitucional pela mesma Provedora de Justiça, no sentido da fiscalização abstracta da sua constitucionalidade, com o fundamento de que a referida norma contém restrições inconstitucionais do direito à propriedade privada e da liberdade de iniciativa económica privada, ao não cumprir as exigências decorrentes dos princípios da proporcionalidade e da igualdade: <http://www.provedor-jus.pt/site/public/archive/doc/2020_11_20_Tribunal_Constitucional.pdf> (14.05.2021). A Lei n.º 4-A/2021, de 1 de Fevereiro, aprovada entretanto, pretendeu, por sua vez, clarificar “o regime excepcional aplicável aos contratos de exploração de imóveis para comércio e serviços em centros comerciais, através de uma norma interpretativa da Lei n.º 2/2020, de 31 de março”, estipulando no seu artigo 2.º, n.º 1, que “o disposto no n.º 5 do artigo 168.º-A da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, aplica-se ao período compreendido entre 13 de março e 31 de dezembro 2020”, ou seja, com efeitos retroactivos. Não cabe aqui, no entanto, desenvolver esta questão da constitucionalidade deste regime, que se estende também ao artigo 8.º-D da Lei n.º 4-C/2020, aditado pelo artigo 439.º da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de Dezembro, que transcrevemos, de seguida, no texto. Certo é que, também nestes casos, o legislador faz recair o risco da pandemia essencialmente sobre uma das partes no contrato, concretamente sobre o organizador/promotor do centro comercial e não sobre os lojistas.

aos estabelecimentos inseridos em *shoppings* que beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato⁴⁸.

4. Suspensão da produção dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento

Numa segunda linha de actuação, o legislador procurou obviar aos efeitos da denúncia e da oposição à renovação pelo senhorio, da caducidade e da revogação do contrato de arrendamento: a cessação do contrato e a consequente obrigação de entrega do locado. Assim, nos termos do artigo 8.º, n.º 1, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, sucessivamente alterado, encontram-se suspensos, até ao dia 30 de Junho de 2021, os efeitos das diferentes formas de cessação do contrato de arrendamento, tipificadas no artigo 1079.º do Código Civil, com excepção da resolução, a que nos referiremos seguidamente. Estas medidas visam proteger a posição do arrendatário, assegurando a manutenção do contrato durante o período pandémico: a cessação do contrato que deveria ocorrer neste período excepcional é “paralisada” até à data indicada. Neste sentido, o legislador apenas acautelou a cessação do contrato por iniciativa do senhorio – nos casos de denúncia e de caducidade operada pela oposição à renovação –, ou por efeito da lei e sempre que o arrendatário “se oponha à cessação” – nomeadamente nos casos de caducidade findo o prazo certo previsto no contrato sem renovação automática ou de caducidade do subarrendamento⁴⁹ –, ou mesmo nos casos em que o arrendatário acordou na cessação do contrato, que não produziu efeitos imediatos, e entretanto recuou no seu propósito de deixar o arrendado, nos casos de revogação⁵⁰. E acautelou também a posição daqueles que habitavam com o arrendatário à sua morte e a quem não se transmitiu a sua posição no contrato de

⁴⁸ Cfr. o artigo 10.º, n.º 2, alínea *b*), da Lei n.º 4-C/2020.

⁴⁹ Cfr. os artigos 1051.º, alínea *a*), 1096.º, n.º 1, e 1089.º do Código Civil.

⁵⁰ Cfr. o n.º 1, alíneas *a*-*c*) do artigo 8.º, da Lei n.º 1-A/2020, na sua redacção actual. Na sua redacção inicial, o artigo 8.º apenas se referia à *denúncia* do contrato por iniciativa do senhorio, possibilidade consagrada no Código Civil para os contratos de arrendamento celebrados por tempo indeterminado, nos artigos 1101.º a 1104.º (arrendamento habitacional) e nos artigos 1110.º e 1110.º-A (arrendamento não habitacional), e não a outras formas de cessação do contrato. As demais formas de extinção do contrato foram introduzidas pela Lei n.º 4-A/2020, de 6 de Abril, e o prazo de suspensão dos respectivos efeitos foi sendo sucessivamente prorrogado. A referência à iniciativa do senhorio da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 8.º diz respeito exclusivamente à hipótese de oposição à renovação do contrato e já não à sua revogação, necessariamente por acordo das partes: cfr. o artigo 1082.º do Código Civil [neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)”, cit., p. 20; sobre o tema, v., ainda, HIGINA CASTELO, “O arrendamento nas leis temporárias de 2020”, cit., p. 346]. Sobre este alargamento das medidas aprovadas pelo legislador nacional v. ANA ISABEL DA COSTA AFONSO, “The Juridical Impact of COVID-19 in Portuguese Tenancy Contract Law”, cit.

arrendamento, com a suspensão dos efeitos do prazo de restituição do prédio previsto no artigo 1053.º do Código Civil, se o fim desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as medidas excepcionais⁵¹. Nestes casos, já não se trata de suspender a extinção do contrato, que já se verificou, mas sim de protelar o cumprimento da conseqüente obrigação de entrega do imóvel.

Não ficam suspensos os efeitos da cessação do contrato operada por iniciativa exclusiva do arrendatário em caso de denúncia ou de oposição à renovação, com base nos artigos 1098.º e 1110.º do Código Civil⁵². E, em todo o caso, continuam a funcionar os regimes de cessação do contrato e a decorrer os prazos respectivos; apenas os seus *efeitos* extintivos sobre o contrato não se verificam durante o período considerado.

Na medida em que o regime consagrado pretende proteger o arrendatário, o mesmo arrendatário poderá manifestar ao senhorio a sua intenção de não beneficiar deste regime, cessando os efeitos do contrato no momento previsto. A aplicação do regime de suspensão dos efeitos da cessação do contrato dependerá, por outro lado, do pagamento regular da renda por parte do arrendatário, ressalvadas as possibilidades de diferimento desse pagamento nos termos excepcionais já indicados⁵³.

Ficou por proteger a posição do senhorio que denunciou o contrato de arrendamento com fundamento em necessidade do imóvel para sua habitação própria, não obstante o arrendatário já antever e, eventualmente, já ter acautelado o seu realojamento antes da pandemia e o senhorio ficar na mesmíssima situação

⁵¹ Cfr. a alínea *d*) do artigo 8.º, n.º 1, da Lei n.º 1-A/2020, bem como os artigos 1051.º, 1106.º e 1113.º do Código Civil e os artigos 26.º, n.º 2, e 57.º e 58.º do NRAU. Para mais desenvolvimentos sobre a transmissão (e não transmissão) da posição do arrendatário por morte, v. o nosso "Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual por morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores", in *RED – Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, FDUP/CIJE, Outubro 2017, <https://cije.up.pt/client/files/0000000001/9_631.pdf> (14.05.2021).

⁵² MARIA OLINDA GARCIA, "Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)", cit., pp. 25-27, distingue, no entanto, as hipóteses em que a iniciativa de o arrendatário fazer cessar o contrato tenha tido lugar já na vigência da legislação especial ou anteriormente à crise pandémica, considerando dever-se aplicar nesta segunda hipótese a alínea *b*) do artigo 8.º, n.º 1, por via analógica, mantendo o arrendatário o gozo do imóvel. Temos, porém, dificuldades em acompanhar o argumento de analogia invocado pela Autora, tendo em conta que o legislador expressamente distingue neste normativo os casos de oposição à renovação e de denúncia dos casos da caducidade, apenas dando relevância à oposição à renovação e à denúncia por iniciativa do senhorio e não por iniciativa do arrendatário. Não nos parece que as situações sejam materialmente equiparáveis na medida em que, nos casos em que a iniciativa de cessação do contrato tenha sido exclusivamente do arrendatário, a possibilidade de vir a invocar o disposto no n.º 1 do artigo 8.º configuraria um comportamento contraditório, potencialmente lesivo dos interesses do senhorio, para além do que este normativo admite.

⁵³ Cfr. os n.ºs 2 e 6 do artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020.

que o legislador procurou evitar a todo custo para o arrendatário: sem casa para habitar, em pleno confinamento.

No que respeita à resolução do contrato por iniciativa do senhorio, remete-se para o exposto *supra* quanto à possibilidade de diferimento das rendas. Por outro lado, afirma-se na Lei n.º 1-A/2020 que o “encerramento de instalações e estabelecimentos ao abrigo de disposição legal ou medida administrativa aprovada no âmbito da pandemia provocada pela doença Covid-19 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”⁵⁴.

Subsistirão, porém, outros fundamentos de resolução do contrato por iniciativa do senhorio, nos termos gerais. A resolução judicial do contrato, imposta pelo n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, e operada através de uma acção de despejo de acordo com o artigo 14.º, n.º 1, do NRAU, encontra-se, não obstante, condicionada pelas restrições impostas em sede de acções de despejo, nos termos que indicaremos de seguida.

5. Desocupação e entrega do locado

Já dissemos que o legislador suspendeu os efeitos do prazo de restituição do prédio previsto no artigo 1053.º do Código Civil para os casos de caducidade do contrato, se o fim desse prazo ocorrer até 30 de Junho de 2021⁵⁵.

A esta regra acresce a suspensão, no decurso do período de vigência do regime excepcional e transitório, dos actos a realizar em sede de processo executivo ou de insolvência para a entrega judicial da casa de morada de família⁵⁶.

Suspendem-se também os actos de execução da entrega do local arrendado, no âmbito das acções de despejo, dos procedimentos especiais de despejo e dos

⁵⁴ Cfr. o artigo 8.º-A da Lei n.º 1-A/2020, aditado pela Lei n.º 14/2020, de 9 de Maio, bem como o artigo 1083.º, n.º 2, alínea *d*), do Código Civil. Obviamente que estaria aqui em causa um fundamento de *resolução* do contrato – o não uso prolongado do locado – e não de *denúncia*, não obstante a redacção adoptada pelo legislador. Poder-se-á questionar, porém, se caberá aqui apenas a resolução por iniciativa do senhorio ou também por iniciativa do arrendatário, nomeadamente com base no artigo 1050.º, alínea *a*), do Código Civil, a que já nos referimos. A questão é levantada por HIGINA CASTELO, “O arrendamento nas leis temporárias de 2020”, cit., p. 350, sendo certo que a última parte da norma, quando se refere a uma “obrigação de desocupação de imóveis”, pressupõe uma iniciativa do senhorio, imposta ao arrendatário.

⁵⁵ Cfr. a alínea *d*) do artigo 8.º, n.º 1, da Lei n.º 1-A/2020.

⁵⁶ Cfr. o artigo 6.º-E, n.º 7, alínea *b*), aditado pela Lei n.º 13-B/2021, de 5 de Abril. Para mais desenvolvimentos sobre as medidas de suspensão dos prazos durante a pandemia, v. LUÍS MENEZES LEITÃO, “Os prazos em tempos de pandemia COVID-19”, in *Estado de Emergência - COVID-19, Implicações na Justiça*, Lisboa, Centro de Estudos Judiciários, 2020, p. 53 ss., e, em especial, sobre o regime de suspensão de processos relativos ao arrendamento, p. 71.

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”, conforme resulta da redacção actual da Lei n.º 1-A/2020⁵⁷. Nesta última hipótese parece poderem ser abrangidos não só os arrendatários habitacionais, colocados em “situação de fragilidade por falta de habitação própria” ou “por outra razão social imperiosa”, mas também os arrendatários não habitacionais, na medida em que se encontre preenchido este último requisito, ou seja, sempre que estes arrendatários sejam colocados em situação de fragilidade por uma “razão social imperiosa”⁵⁸. Na medida em que a situação de fragilidade não se verifique, os referidos actos de execução para entrega do arrendado prosseguirão o seu curso.

6. Reflexões conclusivas

Realizado este breve excurso pela legislação extraordinária feita aprovar pelo legislador português durante a pandemia, percebemos que foi opção nacional manter o regime do arrendamento urbano *tale quale* e introduzir regras *ad hoc* com vista a fazer face à tensão colocada, sobretudo sobre os arrendatários, nos momentos de crise vividos.

Através das medidas temporárias e extraordinárias aprovadas, claramente o legislador fez recair o risco imediato da pandemia inteiramente sobre o senhorio em alternativa à sua distribuição por ambas as partes no contrato⁵⁹, não obstante o carácter fortuito dos acontecimentos em causa. A actuação do legislador assenta num pressuposto de maior necessidade de protecção do arrendatário que poderá não corresponder à realidade da situação a regular e, em qualquer dos casos, as eventuais necessidades e dificuldades e do senhorio não são ponderadas, especialmente no que respeita às limitações introduzidas em matéria de produção

⁵⁷ Cfr. o artigo 6.º-E, n.º 7, alínea c), aditado pela Lei n.º 13-B/2021, de 5 de Abril.

⁵⁸ Neste sentido, cfr. ANA ISABEL DA COSTA AFONSO, “The Juridical Impact of COVID-19 in Portuguese Tenancy Contract Law”, cit. Tendendo para uma posição em sentido contrário, limitando a aplicação destas regras apenas ao arrendamento habitacional, embora de forma não preemptória, v. MARIA OLINDA GARCIA, “Alterações excepcionais ao regime do arrendamento urbano (legislação COVID-19)”, cit., pp. 32-33, 42.

⁵⁹ Não podemos concordar, nesta medida, com a posição defendida por HIGINA CASTELO, “O arrendamento nas leis temporárias de 2020”, cit., pp. 350-351, no sentido de que a legislação temporária com vista à protecção das situações economicamente desfavorecidas pela conjuntura abrangeu “tanto o arrendatário, como o senhorio”, afastando-se de iniciativas legislativas anteriores “imbuídas de uma orientação de melhor tratamento do arrendatário, em especial do habitacional”. O que resulta do “rescaldo” das iniciativas legislativas parece-nos contradizer absolutamente esta ideia. Sobre o “princípio da cristalização do risco” que informou a actuação do legislador português durante a crise pandémica e, no caso particular do arrendamento, cristalizou o risco na esfera do senhorio, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO e A. BARRETO MENEZES CORDEIRO, “The Impact of COVID-19 in the Portuguese Legal System”, cit.

dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento e consequente entrega do imóvel, no arrendamento habitacional, e ao disposto quanto ao pagamento das contraprestações acordadas nos contratos de instalação de lojista em centro comercial.

Em que medida a legislação extraordinária será efectivamente *temporária* ou tenderá a manter-se no futuro, será algo que só o tempo permitirá avaliar, sendo certo que a doutrina tem vindo já a alertar para o facto de a Legislação Covid poder não ser revogada no médio ou longo prazo mas vir a manter-se, pelo menos em parte⁶⁰. Os seus efeitos, certamente, permanecerão para além da sua vigência. A tomada de posição do legislador neste contexto de crise não poderá deixar de ser tida em consideração pelos nossos tribunais no futuro, chamados a decidir sobre alterações anormais das circunstâncias ou impossibilidades de cumprimento, já sem o conforto da legislação extraordinária e com base nas regras gerais do direito.

Fica, por outro lado, por apurar o impacto final desta crise no mercado do arrendamento. Alguns prevêm uma eventual renovação deste mercado enquanto “efeito colateral” da pandemia, em consequência do aumento da oferta – também provocada pela diminuição do mercado do alojamento turístico ou “alojamento local” e libertação de imóveis para habitação – e da correspondente diminuição das rendas⁶¹. Mas a “onda de choque” provocada na economia terá certamente efeitos profundos e prolongados.

⁶⁰ ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO e A. BARRETO MENEZES CORDEIRO, “The Impact of COVID-19 in the Portuguese Legal System”, cit.

⁶¹ SANDRA PASSINHAS, “Habitação e ‘mora debitoris’ em Portugal”, cit., p. 442.