

➤ **Medidas legais do Estado Português sobre os efeitos da pandemia da doença COVID-19 nos contratos privados (até 23.03.2020):**

- 1. Proposta de lei do Governo que estabelece um regime excecional e temporário de contagem dos prazos dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais**, com vista à manutenção em vigor dos contratos de arrendamento celebrados;
- 2. Decreto-Lei n.º 10-D/2020 que estabelece medidas excecionais e temporárias relativas ao setor das comunicações eletrónicas**, e que simplifica e suspende algumas obrigações de forma a assegurar a prestação ininterrupta de tais serviços críticos à população;
- 3. Artigo 10.º do Decreto n.º 2-A/2020:** O encerramento de instalações e estabelecimentos ao abrigo do referido decreto 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.
- 4. Artigo 7.º, n.º 10, da Lei n.º 1-A/2020:** São suspensas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria;
- 5. Artigo 8.º, da Lei n.º 1-A/2020:** Regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários, segundo o qual até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS -CoV -2 e da doença COVID -19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública, fica suspensa: a) A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio; b) A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

➤ Pontos-Chave a reter nos contratos de arrendamento (a 23.03.2020):

1. **Suspensão dos efeitos das denúncias** de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;
 2. **Suspensão das ações de despejo**, quando o arrendatário possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria;
 3. **Suspensão do prazo de caducidade** dos contratos de arrendamento de casas que viessem a caducar nos próximos três meses;
 4. **Os senhorios não podem denunciar ou extinguir contratos de arrendamento de espaços não habitacionais**, caso de estabelecimentos comerciais, que estejam encerrados por força do decreto do Governo que regulamenta o Estado de Emergência;
- ✓ **NOTE BEM:** Os senhorios podem, todavia, resolver (terminar) os contratos por falta de pagamento de rendas. Assim, as rendas têm de continuar a ser pagas ou devem ser negociadas com os senhorios sob pena de haver fundamento de resolução do contrato.

➤ Efeitos sobre os contratos privados não abrangidos pelas medidas legais:

O que fazer?

A. Respostas contratuais;

- Os contraentes devem verificar se os seus contratos incluem cláusulas de “força maior”/ “alteração das circunstâncias” e, na afirmativa, quais os eventos incluídos e quais os efeitos na execução contratual.
- Por norma, os contratos privados preveem cláusulas que definem um evento de “força maior” como um acontecimento extraordinário, imprevisível, inevitável e alheio à vontade ou ao controlo das partes, que pode ter um impacto relevante na execução da obrigação contratual, e cuja verificação **pode, no caso concreto, conferir às partes diversos direitos, tais como:**
 - (i) resolução (extinção) do contrato, (ii) isenção de cumprimento, (iii) renegociação de condições, (iv) suspensão ou prorrogação de prazos ou, ainda, (v) não aplicação de penas pecuniárias pelo atraso ou cumprimento defeituoso da prestação.
- A pandemia da doença COVID – 19 pode ser considerada como um acontecimento extraordinário, imprevisível, inevitável e alheio à vontade ou controlo das partes, para efeitos de aplicação de eventual cláusula de “força maior”/ “alteração das circunstâncias”.
 - ✓ **NOTE BEM:** Para desencadear os efeitos de tal cláusula, deve aferir-se se, em concreto, a pandemia tem um impacto significativo no cumprimento de qualquer obrigação contratual.

B. Respostas legais (se o contrato não incluir cláusula específica de “força maior”);

1. Alteração das Circunstâncias;

- A figura da alteração das circunstâncias – enquanto acontecimento imprevisto que provoque uma alteração substancial das circunstâncias que tenham sido tidas em conta por ambas as partes ou por uma das partes aquando da conclusão do contrato - **pode permitir a resolução ou modificação do contrato**, desde que:
 - ✓ A parte que pretenda beneficiar de tal instituto prove **(i)** os prejuízos provocados pela alteração, **(ii)** que esses prejuízos não estavam cobertos pelo risco próprio do negócio e **(iii)** que o montante dos prejuízos é tal que a exigência das obrigações assumidas pelo lesado afeta gravemente os princípios da boa fé.

2. Impossibilidade de Cumprimento;

- Se o evento imprevisto tornar impossível, em absoluto, o cumprimento da prestação contratual, o obrigado pode invocar o instituto da impossibilidade de cumprimento de modo a extinguir a obrigação.
- Deve, contudo, distinguir-se a impossibilidade temporária da definitiva:
 - a) **Na impossibilidade temporária, a obrigação não se extingue, mas o obrigado não responde pelos danos causados pelo atraso no cumprimento da sua prestação.**
 - ✓ **NOTE BEM:** A outra parte, em face da impossibilidade temporária, pode invocar a perda de interesse na prestação e resolver o contrato, podendo exigir a restituição da prestação já realizada.
 - b) **Na impossibilidade definitiva, a obrigação extingue-se e deixa de ser devida.** Contudo, o obrigado deve restituir a prestação que tenha recebido da contraparte.

*Estas orientações tiveram por base o enquadramento legal português e podem ser atualizadas em função do surgimento de novas medidas legais relativas à infeção epidemiológica por COVID-19.