



Por Joana Vicente\*

# Arrendamento para fins comerciais em tempo de pandemia

**N**o âmbito do estado de emergência vigente em Portugal foram decretadas várias medidas com impacto bastante significativo para a laboração das empresas. De entre estas, destaca-se a determinação do encerramento de estabelecimentos abertos ao público, seja para comércio a retalho ou para prestação de serviços, com exceção dos setores de atividade considerados essenciais.

Se antes da adoção de medidas de combate à pandemia, por parte do Governo português, algumas empresas vinham já sofrendo efeitos negativos, nomeadamente ao nível da quebra no fornecimento de matérias primas oriundas da China, atualmente o cenário de crise é uma realidade para milhares de pequenas e médias empresas portuguesas.

Ilustrativo da situação difícil de muitas empresas é a adesão massiva ao mecanismo do *lay-off* simplificado e mesmo o recurso a despedimentos coletivos e à extinção de postos de trabalho.

Inevitavelmente, um dos custos fixos que as empresas terão dificuldade em continuar a cumprir, será a renda. Daí que o Governo tenha vindo, progressivamente, a adoptar medidas que visam responder a esta dificuldade.

A primeira medida que surgiu entrou em vigor no dia 19 de março, produzindo efeitos a partir de 12 de março: trata-se da suspensão da produção de efeitos da denúncia do contrato de arrendamento, por parte do senhorio.

Esta medida aplica-se a todos os arrendatários não habitacionais, sem exceção. Porém, ficaram de fora todas as outras formas de cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio.

Assim, coerentemente, o Governo veio a alargar, com entrada em vigor a 6 de abril, mas produzindo efeitos desde 12 de março, a suspensão da produção de efeitos às situações de caducidade, revogação e de oposição à renovação de contratos de arrendamento por parte do senhorio.

Se se compreende a inclusão da situação objetiva de caducidade, o mesmo não se pode dizer para a situação de revogação. Aliás, esta solução torna-se tanto menos compreensível, quando atentamos no facto de ter sido salvaguardada a possibilidade de não se suspenderem os efeitos da caducidade do contrato, quando o arrendatário esteja de acordo com a cessação do contrato. Ora, se o acordo do arrendatário permite a caducidade, por que motivo haverá que suspender a produção de efeitos da

revogação do contrato, que é por definição o acordo entre ambas as partes?

Entretanto, verifica-se que não estará suspensa a produção de efeitos da resolução contratual pelo senhorio, motivada por circunstâncias não relacionadas com a pandemia. Não obstante ser compreensível que um arrendatário não deva ser premiado pelo incumprimento do contrato, certo é que as situações de resolução, por abarcarem diversas realidades, mereciam, a nosso ver, alguma atenção do legislador durante este período de exceção.

Dir-se-á que estes casos ficam salvaguardados pela suspensão dos processos e procedimentos de despejo. No entanto, fazemos notar que estes mecanismos ficaram somente suspensos, num primeiro momento, somente para arrendamentos habitacionais e, num segundo momento, também para os casos em que exista uma razão social imperiosa.

Em todo o caso, consideramos que faria sentido prever-se uma solução para os casos que ainda não se encontrassem em fase contenciosa (aquando da declaração do estado de emergência), porventura equiparada à do prazo de seis meses para restituição de prédio, em caso de caducidade – que se encontra suspenso. Significa isto

que, nos casos em que a caducidade já tenha produzido os seus efeitos previamente à declaração do Estado de Emergência, fica suspenso o prazo da restituição durante a vigência das medidas excepcionais. O mesmo poderia, portanto, determinar-se para o prazo de desocupação do locado em virtude de resolução, que é inclusive mais curto (um mês).

Existem, contudo, duas situações de resolução que foram alvo de medidas excepcionais.

A primeira é a proibição de resolução motivada pelo encerramento do estabelecimento, que tenha sido decre-

tado durante o período de exceção. Neste âmbito, fica mesmo excluída qualquer forma de extinção do contrato de arrendamento, bem como de outros contratos de exploração de imóveis.

A segunda está relacionada com a moratória de rendas que foi aprovada no dia 26 de março. Com efeito, podem diluir em doze meses as rendas que se vençam durante o estado de emergência (a partir do dia 1 de abril) e no mês subsequente, as empresas que:

- a) Tenham encerrado por determinação legal ou de entidades administrativas, durante a vigência do período de exceção;
- b) Aos estabelecimentos de restauração e similares, que mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Por conseguinte, as empresas que beneficiem da moratória de rendas não poderão ser sujeitas à resolução do contrato em virtude da situação de mora, desde que cumpram o pagamento em duodécimos legalmente previsto. Do mesmo modo, os senhorios não poderão exigir a indemnização de



20% associada à mora no pagamento, nem recusar o recebimento de rendas subsequentes.

Esta solução afigura-se-nos adequada às dificuldades do tecido empresarial português, mas deixa de fora inúmeras empresas, nomeadamente aquelas que:

- a) Embora tenham continuado a laborar, verifiquem quebras significativas na sua faturação – à semelhança do que se verifica para os contratos habitacionais, e também dos critérios que presidem à concessão a outros apoios excepcionais, seria razoável incluir no regime da moratória de rendas as empresas que comprovassem uma quebra tal na faturação, que fosse passível de colocar em perigo a respetiva capacidade para prover ao pagamento de rendas.

A título de exemplo, refira-se que todos os arrendatários que sofram uma quebra de, pelo menos, 20% da faturação, na média dos três meses anteriores, face ao período homólogo do ano anterior, poderão diferir, em três ou seis prestações, a retenção na fonte dos rendimentos prediais do senhorio.

- b) Noutros setores que não o da restauração, tenham optado por continuar a laborar exclusivamente para efeitos de entrega ao domicílio ou disponibilização dos bens à porta do estabelecimento ou ao postigo.

Uma última nota para os casos de exploração de imóveis sob outras figuras contratuais que não o contrato de arrendamento. Ao passo que, no que respeita à moratória de rendas e à proibição de cessação de contratos relativamente a estabelecimentos encerrados, existe uma equiparação expressa, o mesmo não se verifica quanto às normas que preveem a suspensão da produção de efeitos das denúncias, caducidade, revogação e oposição à renovação. Tratando-se de normas excepcionais, a falta de equiparação expressa deixa estas formas contratuais próximas ao arrendamento com menor grau de proteção.

Em suma, entendemos que há margem para tornar as várias – e louváveis – medidas do Governo mais coerentes entre si, mormente quanto ao respetivo espectro de destinatários. ■

\*Advogada associada da Teresa Patrício & Associados  
E-mail: [jv@tpalaw.pt](mailto:jv@tpalaw.pt)