



COVID19

O QUE ACONTECE AOS MEUS CONTRATOS?

António de Macedo Vitorino *

À medida que o país e o mundo se preparam para tempos difíceis, o turismo faz uma pausa, a economia abranda, as encomendas diminuem, as pessoas preocupam-se com os que lhes são próximos, o medo apodera-se de muitos e todos procuram ver o fim da crise. O coronavírus é hoje o tema da vida de todos nós.

E no meio da crise começam a surgir as questões jurídicas.

Como fica a minha situação no emprego agora que a empresa para que trabalho suspendeu as suas atividades? E o empréstimo ao banco para pagamento da prestação da casa? Posso suspender o pagamento da renda do estabelecimento ou escritório que foi encerrado? Posso cancelar a encomenda que fiz para entregar em abril? O que fazer se não tenho pessoal para concluir a empreitada ou o serviço contratado? E se não tenho materiais e equipamentos que deveriam vir da China?

Neste primeiro artigo abordamos algumas destas questões, com a promessa de que ao longo das próximas semanas a Macedo Vitorino dará informação mais detalhada sobre os impactos jurídicos da crise do coronavírus na vida das empresas e das pessoas.

Contratos de trabalho

O Governo aprovou um regime de “Lay Off Simplificado” que permite à empresa suspender os contratos de trabalho por um período máximo de seis meses, durante os quais o trabalhador recebe 2/3 da sua remuneração líquida, dos quais 70% são pagos pela Segurança Social e 30% pela entidade empregadora.

O apoio financeiro é concedido pelo período de um mês, prorrogável mensalmente, até um limite máximo de seis meses, apenas quando os trabalhadores da empresa tenham gozado o limite máximo de férias anuais e quando a entidade empregadora tenha adotado os mecanismos de flexibilidade dos horários de trabalho previstos na lei.

Para mais informação sobre este tema leia a nossa Newsletter: [Covid-19 e o Apoio ao Emprego](#).

Contratos de empréstimo para compra de habitação própria

Em princípio, estes contratos manter-se-ão inalterados, a menos que haja alguma medida legislativa que suspenda o pagamento das prestações ou dos juros devidos por conta de empréstimos à habitação.



É de esperar que, à semelhança de Itália, o Governo venha a criar legislação específica permitindo suspender total ou parcialmente o reembolso dos empréstimos e eventualmente o perdão de juros. Mas, enquanto tal não acontecer, haverá que cumprir os contratos assinados.

Contratos de arrendamento habitacional

Os contratos de arrendamento de médio ou longo prazo manter-se-ão inalterados. Os inquilinos que continuem a usufruir dos imóveis arrendados deverão continuar a pagar as suas rendas nos prazos devidos.

Em alguns casos, a presente crise poderá implicar a perda de interesse no arrendamento. Por exemplo, nos arrendamentos temporários de estudantes que devam deixar de residir no apartamento ou na residência arrendada, podem invocar o instituto da “alteração das circunstâncias” previsto no artigo 437.º do Código Civil.

Dispõe o número 1 do artigo 437.º do Código Civil que *“Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato”*.

Parece-nos claro que, no caso dos arrendamentos a estudantes ou outros arrendamentos de curto prazo, o inquilino, que deixe ter interesse ou deixe de poder sequer usar o imóvel arrendado, poderá solicitar a resolução do contrato.

São duas as condições para poder invocar esta norma:

- (a) Primeira, o inquilino deixar de usar a habitação arrendada durante esse período;
- (b) Segunda, o contrato ser de curta duração e severamente afetado pela sua interrupção por um período que se prevê de três a seis meses.

Para contratos mais longos a questão já não se coloca assim. A perda de interesse na habitação será temporária, pelo que o inquilino poderia estar interessado em não pagar renda, mas não na resolução do contrato. Quanto mais longo for o contrato menos razão terá o inquilino em pretender deixar de pagar a renda e ainda assim manter o contrato em vigor quando terminar a crise.

Contratos de arrendamento comercial

Para os contratos de arrendamento comercial a situação é semelhante, mas não idêntica.

Nos arrendamentos comerciais haverá alguns em que a suspensão da atividade do inquilino foi decidida por si como resposta à crise, como é o caso das empresas de serviços que passaram a laborar em regime de teletrabalho, e outras em que foi ou será imposta pelo Governo, como é o caso das empresas de restauração, hotelaria ou das lojas de rua.



Tanto numa como noutra situação, a crise de saúde pública é a mesma e as razões substanciais para a suspensão da atividade são a mesma: a emergência da situação, o seu caráter inadiável e a necessidade de proteger os seus trabalhadores e a comunidade em geral. Ainda assim, no segundo caso, o encerramento do estabelecimento resultará de uma ordem administrativa e é, por isso, formalmente mais forte do que a primeira, mas na substância são idênticas e devem ter o mesmo tratamento.

Nestes casos, a duração do contrato é decisiva. Nos contratos de longo e médio prazo, não há razão que justifique a resolução do contrato por alteração das circunstâncias, mas pode haver razão para a revisão do contrato de acordo com juízos de equidade.

Em nossa opinião, nos contratos de longo prazo, de três ou mais anos, não nos parece haver qualquer dúvida de que o risco da interrupção da atividade deve correr integralmente por conta do inquilino. Afinal de contas, a interrupção não é causada por um terremoto ou outra causa natural que impeça o uso do imóvel, pelo que o risco do negócio é do inquilino, da mesma forma que as crises económicas, mais ou menos duradouras, mais ou menos severas, não justificam a cessação do pagamento ou a revisão das rendas.

Nos contratos de prazo inferior a três anos, uma interrupção de seis meses equivale a uma parte significativa da duração do contrato, o que poderá justificar a redução parcial das rendas ou mesmo a suspensão do pagamento durante o período de inatividade.

A melhor solução será negociar com o senhorio porque deixar de cumprir o contrato acarreta o risco de o senhorio intentar uma ação de despejo, no que muito provavelmente terá razão. Continuar a cumprir o contrato e pedir em tribunal uma compensação do senhorio pelo tempo do encerramento com base na alteração das circunstâncias parece-nos possível. Em alguns casos, seria até possível intentar uma providência cautelar de suspensão do pagamento da renda, mas a decisão do tribunal poderá tardar devido às perturbações no funcionamento dos tribunais provocada pela crise.

Contratos de empreitada

Apesar do encerramento do comércio, continuamos a ver muitas obras a decorrer em Lisboa e em outras cidades do país. Para já, não parece haver grandes perturbações, mas com o passar do tempo, os empreiteiros poderão ter dificuldades em manter as obras em andamento ao mesmo ritmo ou ser forçados a interromper os trabalhos por falta de mão de obra, por surtos epidémicos entre os seus trabalhadores ou por falhas nos seus fornecedores de equipamentos e materiais. É mesmo possível que se a crise se agravar o Governo ordene que todas as pessoas se mantenham em casa com exceção de determinados serviços essenciais como o fornecimento de água, luz, gás ou o transporte e venda de bens alimentares e de primeira necessidade.

O surto epidémico pode assim provocar atrasos significativos no cumprimento de contratos de empreitada ou mesmo a sua interrupção por um período longo.

Estas situações designam-se por “impossibilidade de cumprimento” e vêm reguladas no Código Civil. O número 1 do artigo 790.º estabelece que a obrigação se extingue “quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor”, ou seja, o devedor não está obrigado a cumprir o



contrato quando o cumprimento se torna impossível. Na maioria das empreitadas, porém, não estaremos perante uma impossibilidade definitiva, mas temporária porque o empreiteiro ainda poderá cumprir quando a situação se normalizar.

Assim, na grande maioria das situações aplicar-se-á o disposto no artigo 792.º do Código Civil, o qual permitirá o atraso do empreiteiro no pressuposto de que o dono da obra mantém o interesse na conclusão da obra ainda que com atraso. Nestes casos, haverá, portanto, lugar a uma justificação do atraso, o qual terá de ser demonstrado em concreto pelas razões que acima descrevemos.

Também nestes casos poderá dar-se uma “alteração das circunstâncias” que exija a revisão dos termos do contrato. Por exemplo, se um dos equipamentos a instalar na obra deixe de estar disponível tendo de ser substituído por outro ou o seu preço aumentar significativamente justificando o aumento do preço final da obra.

Contratos de prestação de serviço

Aos contratos de prestação de serviços poderá aplicar-se ora o regime da “impossibilidade” de cumprimento previsto nos artigos 790.º e seguintes do Código Civil ou da alteração das circunstâncias previsto o artigo 437.º também do Código Civil.

A aplicação de um ou outro regime depende das circunstâncias concretas do caso. Por exemplo, na prestação de um só serviço por profissional liberal que adoeça, poderá estar-se perante uma situação de “impossibilidade subjetiva” visto que o devedor deixa de ter condições de saúde para fazer aquilo a que se comprometeu. Nestes casos, poderá dar-se que o credor deixe de ter interesse na prestação, por exemplo no parecer solicitado ao advogado ou na consulta médica contratada. O contrato resolver-se-á sem que o prestador de serviço tenha qualquer dever de indemnizar.

Noutros a prestação poderá tornar-se objetivamente impossível porque não se tem acesso ao local onde deva ser prestada, encerrado por causa do surto epidémico, como será o caso de contratos de manutenção de equipamentos.

Também haverá casos em que a alteração das circunstâncias exija a revisão do preço ou a alteração do objeto a favor do prestador do serviço (devedor) ou de quem o contratou (credor).

Nos contratos duradouros, como por exemplo serviços de manutenção regular ou de limpeza, o credor poderá perder o interesse na prestação. O cumprimento pode ainda ser possível e o prestador do serviço pode querer manter o serviço, mas o credor pode já não precisar desse serviço porque isso não se justifica face às circunstâncias atuais. A estes caso aplicar-se-á o artigo 437.º do Código Civil e o credor poderá pedir a resolução ou a alteração do contrato em termos equitativos, ou seja, condições equilibradas e justas para ambas as partes.



Contratos de fornecimento

É de esperar que muitos contratos de fornecimento venham a ser afetados pela presente crise. Haverá atrasos no fornecimento de bens e matérias primas, perturbações nos transportes dentro e para fora de Portugal que provocarão um efeito em cascata nas cadeias de distribuição etc. Tudo isto são situações que poderão justificar a resolução ou a revisão do contrato por “impossibilidade objetiva” ou por “alteração das circunstâncias” como explicámos acima.

Para além destas situações, haverá muitos casos em que os compradores perderão o interesse no fornecimento e queira resolver ou suspender a execução do contrato enquanto durar a crise. Por exemplo, os hotéis e restaurantes encerrados deixarão de ter interesse em receber os produtos alimentares, produtos de higiene e todos os outros que suportam a sua atividade no dia a dia.

A estes casos aplicar-se o regime da “alteração das circunstâncias” a favor do comprador, o qual poderá exigir a revisão do contrato, adiando ou suspendendo o fornecimento, ou mesmo a sua resolução.

* Advogado. Sócio da Macedo Vitorino & Associados.