



IMOBILIÁRIO, TURISMO E URBANISMO

# Coronavírus: Impacto nos arrendamentos e contratos de utilização de lojas

No passado dia 11 de março de 2020 foi declarada pela Organização Mundial de Saúde a situação de pandemia na sequência da disseminação do vírus SARS-CoV2 (Coronavirus) e da doença provocada pelo mesmo, a Covid-19. Posteriormente, no dia 18 de março de 2020, foi decretado o estado de emergência em Portugal.

Tiago Mendonça  
de Castro

Sofia Gomes  
da Costa

No contexto acima descrito foi aprovado e publicado um pacote legislativo, que veio estabelecer medidas excepcionais e temporárias relativas à situação epidemiológica da COVID-19, dos quais se destacam os seguintes:

- o Decreto-Lei 10-A/2020, de 13 de março, na sequência do qual foi publicada, em 15 de março de 2020, a Portaria 71/2020, os quais vieram restringir (i) a afetação dos espaços acessíveis ao público dos estabelecimentos de comércio a retalho, das grandes superfícies comerciais e dos conjuntos comerciais à regra de ocupação máxima indicativa de 0,04 pessoas por metro quadrado de área e (ii) a afetação dos espaços acessíveis ao público dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas a um terço da sua capacidade;
- o Lei 1-A/2020, de 19 de março que suspendeu a produção de efeitos das denúncias dos contratos de arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais efetuadas pelo senhorio, 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; e
- o Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, que procedeu à execução da declaração de estado de emergência, tendo imposto, designadamente:
  - i) O encerramento de determinadas instalações e estabelecimentos elencados no Anexo I ao referido Decreto, nos quais se exerçam (i) atividades recreativas, de lazer e diversão; (ii) atividades culturais e recreativas; (iii) atividades desportivas; e (iv) atividades em espaços abertos, espaços e vias públicas, ou espaços e vias privadas equiparados a vias públicas; (v) espaços de jogos e apostas; (vi) atividades de restauração; e (vii) termas e spas ou estabelecimentos afins;
  - ii) A suspensão das atividades de comércio a retalho com exceção das que disponibilizem bens de primeira necessidade ou outros bens considerados essenciais, os quais se encontram elencados no Anexo II ao referido Decreto;
    - a) Esta suspensão não se aplica a estabelecimentos de comércio por grosso nem aos 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;
  - iii) A suspensão das atividades de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público, com exceção das que prestem serviços de primeira necessidade e outros serviços considerados essenciais, os quais se encontram elencados no Anexo II ao referido Decreto;
    - a) Os estabelecimentos de restauração e similares podem manter a respetiva atividade, para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio;
    - b) Esta suspensão não se aplica a cantinas que se encontrem em regular funcionamento nem a unidades de restauração coletiva cujos serviços sejam prestados ao abrigo de um contrato de execução continuada;

**"As medidas adotadas terão, a curto e médio prazo, consequências na grande maioria dos setores de atividade."**

- iv) A não suspensão das atividades de comércio retalho nem as atividades de prestação de serviços situados ao longo da rede de autoestradas, no interior dos aeroportos e nos hospitais;
  - v) A previsão de que 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.
- o Analisar os respetivos contratos;
  - o Identificar situações que, em função do impacto da atual situação e da imprevisibilidade da duração da mesma, devam ser objeto de negociação / revisão;
  - o Identificar situações que tenham um enquadramento contratual e/ou legal específico ou imperativo;
  - o Contactar proativamente as respetivas contrapartes por forma a alcançar um entendimento relativamente a alteração das condições contratuais, formalizando novos acordos e/ou aditamentos aos contratos existentes, no sentido de salvaguardar a manutenção do equilíbrio contratual, a manutenção dos próprios contratos e o retomar das atividades logo que seja restabelecida a normalidade.

As medidas adotadas terão, a curto e médio prazo, consequências na grande maioria dos setores de atividade, com particular impacto no comércio de bens não essenciais e afetando todos os players do mercado (senhorios, arrendatários, lojistas, etc.).

No que respeita aos contratos vigentes, as empresas deverão avaliar preventivamente o impacto da situação de pandemia do COVID-19 e, em particular das medidas aprovadas, na sua capacidade de cumprir obrigações contratualmente assumidas, equacionando adotar soluções que reponham o equilíbrio das relações contratuais.

A referida avaliação pressuporá naturalmente a análise das disposições contratuais vigentes e o seu enquadramento legal.

Neste contexto, como forma de prevenir situações de incumprimento contratual e/ou mitigar potenciais conflitos daí advenientes, deverão as partes procurar:

**"Esta nota visa discutir o impacto da atual situação nos contratos de arrendamento para fins comerciais e outros contratos de cedência da utilização de espaços para comércio."**

Em função da evolução da atual situação, poderão vir a ser adotadas outras medidas legislativas, cujo impacto nos contratos deverá ser analisado casuisticamente a cada momento.

Por fim, alertamos que as informações ora veiculadas não dispensam a consulta de um Advogado e estarão sempre dependentes de uma cuidada análise dos contratos em causa, da validade das suas cláusulas e da verificação da prova

causal entre a pandemia e a impossibilidade de cumprimento pontual das obrigações contratuais. É ainda aconselhável, nesta fase, o registo e documentação das negociações que a este respeito sejam estabelecidas pelas Partes. ■