

Legislação de emergência e contratos. O regime excecional dos contratos de arrendamento e bancários

Miguel Pestana de Vasconcelos

Professor Catedrático da Faculdade de Direito da Universidade do Porto

SUMÁRIO: I. INTRODUÇÃO (ENQUADRAMENTO). II. O CONTRATO DE ARRENDAMENTO. 1. Introdução. 2. O arrendamento habitacional. 2.1. As medidas relativas aos arrendatários. 2.2. As medidas relativas aos senhorios. 3. O arrendamento não habitacional. 3.1. O âmbito de aplicação. 3.2. As medidas. 4. Os regimes gerais. III. OS CONTRATOS BANCÁRIOS DE CRÉDITO. 1. Introdução. 2. O âmbito subjetivo. 2.1. As entidades beneficiárias. 2.2. Os concedentes de crédito. 3. O âmbito objetivo. 4. O conteúdo da moratória (artigo 4.º do DL n.º 10-J/2020, de 26.III). 4.1. A proibição de revogação. 4.2. A extensão do prazo dos contratos de crédito. 4.3. A suspensão de pagamentos. 4.4. Incumprimento contratual, vencimento antecipado e ineficácia ou cessação das garantias. 5. A insolvência e recuperação do devedor. 6. As condições de acesso.

I. INTRODUÇÃO (ENQUADRAMENTO)

I. Na sequência da qualificação pela Organização Mundial de Saúde da situação de saúde pública gerada pela COVID-19 como pandemia internacional, foi declarado em Portugal pelo Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18.III, o estado de emergência, com fundamento na verificação de uma situação de calamidade pública, diploma esse regulamentado pelo Decreto n.º 2-A/2020, de 20.III, que aprovou um conjunto de medidas excecionais e extraordinárias. Essas medidas, e outras subsequentemente

aprovadas, tiveram, e têm, sérias consequências na atividade económica, em virtude de imposição de limitações legais ao seu desenvolvimento. O que tornou imperativa a criação de legislação de emergência, como aconteceu em toda a Europa, para limitar os seus efeitos.

Na verdade, muitas famílias tiveram, e têm, dificuldades para realizar pagamentos que são essenciais para a manutenção da sua habitação, como as rendas ou as prestações dos empréstimos bancários (em regra, com hipoteca), o que poderia fundamentar a resolução desses contratos.

As empresas, também, manifestam uma evidente dificuldade, tanto no cumprimento das obrigações decorrentes dos seus contratos de crédito com a banca (mútuos, aberturas de crédito, antecipações bancárias), como na própria manutenção do acesso ao crédito em si. A cessação dos contratos neste período de tempo poderia ter desencadeado uma onda de insolvências, com o conhecido efeito de arrastamento de outras empresas.

Foi publicada, por isso, uma ampla legislação com efeitos em diversos contratos que visa, na medida do possível, salvaguardar, tanto as famílias, como as empresas. Dois dos regimes mais relevantes são os que incidem em contratos nucleares da vida económica social: o arrendamento e os créditos bancários. Outros há, como, p. ex., o recente regime do contrato de seguro^[1]. Porém, estes são, cremos, os mais importantes e, por isso, é sobre eles que recairá a nossa atenção.

II. Importa, desde já, deixar claro que estes diplomas visam introduzir alterações ao regime destes contratos, mas de forma muito pontual, estando, além disso, sempre dependentes da adesão dos

[1] DL n.º 20-F/2020, de 12.V, que estabelece um regime excecional e temporário relativo aos contratos de seguro.

beneficiários – que tem carácter potestativo. Daí a regulação decorrente da vontade das partes corporizada na modelação do conteúdo negocial (exceto naqueles pontos em que colida com estes regimes)^[2], assim como as disciplinas gerais dos diversos tipos contratuais, se manter. E também a possibilidade de verificados os seus requisitos, apertados, se recorrer ao instituto da alteração das circunstâncias (artigo 437.º)^[3]. Não há qualquer intenção, nem do ponto de vista do elemento subjetivo da interpretação, nem da *rationes* das medidas, de os afastar.

II. O CONTRATO DE ARRENDAMENTO

1. INTRODUÇÃO

I. A Lei n.º 4-C/2020, de 6.IV, criou um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional^[4], bem como “com as necessárias adaptações”, a outras formas contratuais de exploração de imóveis, tendo aqui especial relevo os contratos celebrados pelos lojistas com o centro comercial (artigo 1.º, n.º 1, da Lei n.º 4-C/2020, de 6.IV). A disciplina está dividida de acordo com estas modalidades de arrendamento (habitacional, Capítulo II; comercial, Capítulo III).

II. Em qualquer dos casos, temos como elementos comuns a diminuição grave das condições económicas e financeiras do

[2] Decorrendo, evidentemente, das normas de interpretação contratual. Sobre elas, ver HEINRICH HÖRSTER/EVA S. MOREIRA DA SILVA, *A parte geral do código civil português*, Coimbra: Almedina, 2019, pp. 562, ss.

[3] Sobre ele, desenvolvidamente, ver MARIANA FONTES DA COSTA, *Da alteração superveniente de circunstâncias*, Coimbra: Almedina, 2017.

[4] Sobre ele, ver L. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, 9.ª ed., Coimbra: Almedina, 2019.