



Instituto Superior de Contabilidade e Administração

Politécnico de Coimbra



**Instituto Superior
de Contabilidade
e Administração**

Politécnico de Coimbra

Ana Rita Pinto

**A alteração das circunstâncias no
arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica**

Coimbra, janeiro de 2022



**Instituto Superior
de Contabilidade
e Administração**

Politécnico de Coimbra

Ana Rita Pinto

**A alteração das circunstâncias no
arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica**

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de **Mestre em Solicitadoria, Ramo de Solicitadoria de Empresa**, realizada sob a orientação da Professora Christina Maria Ferro De Oliveira Gomes.

Coimbra, janeiro de 2022

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro ser a autora desta dissertação, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido a outra Instituição de ensino superior para obtenção de um grau acadêmico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas e que tenho consciência de que o plágio constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação da presente dissertação.

PENSAMENTO

Mudam-se os tempos, mudam-se as vontades

Muda-se o ser, muda-se a confiança

Todo o mundo é composto de mudança

Tomando sempre

Tomando sempre novas qualidades

E se todo o mundo é composto de mudança

Troquemos-lhe as voltas, que inda o dia é uma criança.

Luís Vaz de Camões, adaptação de José Mário Branco

DEDICATÓRIA

*À minha família pela inspiração,
pelo carinho e amor incondicional.*

RESUMO

A presente dissertação versa sobre a aplicação do instituto da alteração das circunstâncias no âmbito das relações de arrendamento não habitacional afetadas pela pandemia da Covid-19.

Começa por analisar a estrutura jurídica dessa relação contratual, com particular foco para as obrigações dela decorrentes e as formas da sua extinção. Subsequentemente trata, sob a ótica do direito português, do instituto da alteração das circunstâncias como um meio de reação legal às perturbações que podem ocorrer na execução da prestação em virtude de alterações anormais nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar que tornaram, do ponto de vista da boa-fé, gravemente onerosa para uma das partes o cumprimento da obrigação que assumiu, como verificado no contexto da pandemia da Covid-19. Através de uma análise legal, doutrinal e jurisprudencial aborda, por isso, o regime jurídico do instituto, a sua relação com o princípio *pacta sunt servanda*, e a sua aplicação ao contrato de arrendamento não habitacional particularmente afetado pela pandemia da Covid-19. Por fim, reporta-se à crescente aceitação de um dever de renegociação dos contratos que encontra um forte fundamento no princípio da boa-fé.

Procura-se, com esta investigação, elucidar a comunidade científica sobre as problemáticas que este tema comporta, abrindo-se também caminho para futuras investigações.

Palavras-chave: pandemia da COVID-19; alteração das circunstâncias; onerosidade excessiva; contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais; boa-fé.

ABSTRACT

The following essay focus on the application of the institute of anormal changing of the circumstances that founded the decision to contract, beholding the Covid-19 effects on non-housing leases.

It analyses the juridic structure of this contractual relationship, with an emphasis for the subsequent duties moreover the means for its extinction. Thereafter, it addresses, under the perspective of the Portuguese law, the institute of anormal changing of the circumstances, that reacts to the disruptions that might occur throughout the contract execution. Respectively, this legal mechanism answer to abnormal alterations of the circumstances which made, from the good faith's point of view, excessively onerous for one of the parts the compliance of the assumed obligation, as seen in the context of the Covid-19 pandemic. Through a legal, doctrinal, and jurisprudential analysis the institute's legal regime addresses, therefore, its relationship with the principle *pacta sunt servanda*, and its application on the non-housing lease agreement specially affected by the Covid-19 pandemic. Lastly, it refers to the growing acceptance of a duty of renegotiation of the contracts, which finds a cornerstone on the principle of good faith.

It is sought, with this investigation, to enlighten the scientific community on the problematics that this subject raise, paving the way for future investigations.

Keywords: COVID-19 pandemic; change of circumstances; excessive onerousness; non-housing lease agreements; good-faith.

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO	1
Capítulo I – O regime jurídico do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais	5
1. O contrato de arrendamento: noção jurídica e modalidades	5
2. O arrendamento urbano para fins não habitacionais	7
3. Efeitos essenciais do contrato de arrendamento	11
3.1. Obrigações do senhorio	13
3.2. Obrigações do arrendatário	14
4. Formas de cessação do contrato de arrendamento urbano	17
4.1. Considerações Gerais	17
4.2. Revogação	18
4.3. Resolução. O caso particular da alteração anormal das circunstâncias	18
4.4. Caducidade	21
4.5. Denúncia	22
4.6. Oposição à renovação	24
Capítulo II – O regime jurídico da alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar	26
1. Considerações Iniciais	26
2. Breve análise à evolução do instituto	30
3. Redução dogmática da alteração das circunstâncias	34
3.1. A alteração das circunstâncias e o erro	34
3.2. A alteração das circunstâncias e a impossibilidade do cumprimento	35
3.3. A alteração das circunstâncias e o risco	36
3.4. A alteração das circunstâncias e a tutela da confiança	37
3.5. A alteração das circunstâncias e a interpretação contratual	38

4.	Soluções nos principais ordenamentos jurídicos	39
5.	Solução interna: ordenamento jurídico português	45
5.1.	Considerações iniciais	45
5.2.	Pressupostos e requisitos cumulativos de aplicação do instituto.....	46
5.2.1.	Perturbação nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar	47
5.2.2.	A anormalidade da alteração das circunstâncias.....	48
5.2.3.	A lesão de um dos contraentes	50
5.2.4.	A afetação grave dos princípios da boa-fé	50
5.2.5.	A não inclusão da alteração nos riscos próprios do contrato	53
5.2.6.	Ausência de mora da parte lesada no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou	58
6.	As grandes alterações das circunstâncias.....	60
7.	Os meios de resposta.....	63
8.	A invocabilidade do instituto da “alteração das circunstâncias” à luz da pandemia Covid-19 aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais.....	66
	Capítulo III – O dever de renegociar	87
1.	O princípio geral da renegociação dos contratos	87
1.1	Fundamentos.....	87
1.2.	Os contornos do dever de renegociar: noção e procedimento	93
2.	A crescente aceitação do dever de renegociar. A existência de um dever de renegociar implícito.	95
	CONCLUSÃO	102
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	109

Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas

BGB – *Bürgerliches Gesetzbuch*

CC – Código Civil

CIP – Confederação Empresarial de Portugal

Cit. - Citado

DCFR – *Draft Common Frame of Reference*

DL – Decreto-Lei

ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

OMS – Organização Mundial da Saúde

Op. - *Opus*

PECL – Princípios de Direito Europeu dos Contratos

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

SNS – Serviço Nacional de Saúde

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRE – Tribunal da Relação de Évora

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

UNIDROIT – Instituto Internacional para a Unificação do Direito Privado

INTRODUÇÃO

O início do ano de 2020 foi marcado pela incontável e rápida disseminação do vírus da Covid-19. Tendo em conta o seu rápido desenvolvimento e propagação, a Organização Mundial da Saúde (OMS), rapidamente o declarou como uma pandemia.

Aos efeitos gerais provocados pela pandemia da COVID-19 somou-se a intervenção estatal que se traduziu na aplicação de medidas restritivas de prevenção e mitigação do contágio do vírus e do colapso do Serviço Nacional de Saúde (SNS).

A conjugação de todos estes fatores tem vindo a repercutir-se em graves perturbações na execução de uma multiplicidade de contratos. Com efeito, as medidas legislativas excecionais aprovadas causaram a paralisação de múltiplos setores económicos e, de forma generalizada, a dificuldade no cumprimento de obrigações contratuais assumidas. Pense-se, em particular, no impacto sentido no seio do arrendamento não habitacional.

Desempenhando um importante papel no setor económico, porquanto muitas atividades económicas se desenvolvem em locais arrendados, estes contratos caracterizam-se pelo seu carácter duradouro e, com as medidas legislativas extraordinárias de que foram objeto, surgiu uma dificuldade de prestar o pagamento da renda devida com a determinação legal de encerramento total ou parcial dos estabelecimentos e serviços.

Segundo um inquérito promovido a 658 empresas portuguesas pela Confederação Empresarial de Portugal (CIP) e pelo Marketing FutureCast Lab do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE), divulgado a 14 de setembro de 2020, demonstrou que, comparativamente ao ano anterior, 54% das empresas inquiridas registaram, em agosto de 2020, um impacto negativo nas vendas e na prestação de serviços de 41%. Analisadas as suas expectativas para os quatro meses subsequentes, 61% das empresas esperam a diminuição das suas vendas e prestação de serviços em 39% relativamente ao ano anterior, contra 12% que esperam um crescimento e contra 27% que esperam manter o seu volume de negócios¹.

¹ Neste sentido, Confederação Empresarial de Portugal & Marketing FutureCast Lab do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – Instituto Universitário de Lisboa (2020). *Sinais Vitais. 2ª fase – Expectativas face a um futuro próximo*. Acedido a 5 de dezembro de 2021, disponível em https://cip.org.pt/wp-content/uploads/2020/09/20.09.12-CIP_Sinais-Vitais-fase2_Expectativas-de-desenvolvimento-da-atividade-economica.pdf.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Ainda fruto do mesmo estudo, ficou demonstrado que, apesar de o número de empresas em pleno funcionamento ter aumentado significativamente ao longo do ano de 2020, tendo passado de 50% em abril para 84% em setembro, o número de empresas parcialmente ou totalmente encerradas, apesar de ter diminuído, registava um total de 16% em setembro de 2020. A tudo isto, soma-se a evolução negativa dos prazos de recebimento dos clientes, tendo-se registado, em média, um aumento de 33%.

Um estudo mais recente das mesmas entidades, a 360 empresas, divulgado no dia 15 de novembro de 2021, um ano após o suprarreferido estudo e atendendo a todas as medidas extraordinárias de apoio às empresas, revelou que 43% das empresas inquiridas registaram, em outubro de 2021, um impacto negativo nas vendas e na prestação de serviços de 32%, comparativamente ao período homólogo de 2019, o período considerado antecedente à crise da Covid-19. Analisadas as suas expectativas até ao final do ano de 2021, 39% das empresas revelam que esperam uma diminuição de vendas e prestação de serviços em 31% relativamente ao período homólogo de 2019, contra 21% que esperam um crescimento e 30% que esperam manter o seu volume de negócios².

A percentagem de empresas inquiridas que afirmaram estar em pleno o funcionamento passou de 85% em janeiro para 93% em novembro de 2021, por oposição à percentagem de empresas parcialmente encerradas, que, apesar de ter registado um decréscimo de 13% para 7% no período de janeiro a novembro de 2021, registou um ligeiro acréscimo após outubro – período no qual se registavam apenas 4%.

Estes fatores contribuíram, no geral, para a deterioração da situação de tesouraria da generalidade das empresas portuguesas e uma dificuldade acrescida no cumprimento das obrigações assumidas, tendo sido manifesta a quebra na atividade comercial, sobretudo nos centros urbanos, nos quais se colocou o problema das rendas altas.

Surgiu a questão de saber se, proibidos ou limitados de exercer a sua atividade, não estaria posto em causa o sinalagma do contrato de arrendamento não habitacional.

² Neste sentido, Confederação Empresarial de Portugal & Marketing FutureCast Lab do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – Instituto Universitário de Lisboa (2021). *Sinais Vitais. 3ª fase – Expectativas face a um futuro próximo*. Acedido a 8 de dezembro de 2021, disponível em https://cip.org.pt/wp-content/uploads/2021/11/21.11.15-CIP-3a-fase_Sinais-Vitais-Marketing-FutureCast-Lab_imprensa.pdf.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Apesar de existir um esforço do legislador português em responder às perturbações contratuais especificamente decorrentes da pandemia, tendo sido aprovado um conjunto de diplomas excepcionais, em muitas situações continua a verificar-se uma grave perturbação contratual.

Numa tendência crescente, o suprarreferido estudo da CIP e do ISCTE, divulgado a 15 de novembro de 2021, realça que, àquela data, 87% das empresas considera que os programas de apoio do Estado estão aquém ou muito aquém das suas necessidades.

Não deve ficar, por isso, afastada a aplicação do regime geral previsto no Código Civil (CC), que dispõe de vários instrumentos que permitem reagir com problemas na execução contratual, designadamente o regime do incumprimento, da impossibilidade e o da modificação ou da resolução do contrato por alteração das circunstâncias.

Deste modo, esta dissertação tem como objetivo estudar a possibilidade de a pandemia da Covid-19, em particular a resposta legislativa por si desencadeada, poder consubstanciar uma alteração das circunstâncias, suscetível de interferir na estabilidade dos contratos e desencadear a aplicação do instituto jurídico previsto particularmente para os casos de alteração anormal das circunstâncias.

A discussão sobre o direito de requerer a alteração ou a resolução de um contrato por alteração das circunstâncias surge em momentos de grande instabilidade económica, política e social. A sua aplicação foi especialmente discutida após as Duas Grandes Guerras, no âmbito da Revolução de 1974, durante os processos de descolonização e, mais recentemente, em consequência da crise económico-financeira de 2008.

O seu regime encontra-se previsto nos arts. 437.º a 439.º do CC, intimamente ligado ao princípio da boa-fé e à regra *rebus sic stantibus*, e permite, verificados os seus requisitos, alterar ou resolver um contrato. Esta é uma alternativa que pode ser aplicada ao problema da onerosidade excessiva como forma de dirimir o impacto económico e social negativo sobre um dos contraentes que, por motivos imprevisíveis e alheios à sua vontade, se vê impedido de cumprir a obrigação imposta pelo contrato.

Esta investigação jurídica foca-se, em particular, nos contratos de arrendamento não habitacionais, através dos quais uma das partes se obriga a proporcionar o gozo de uma coisa imóvel e a contraparte se obriga a, periodicamente, retribuir esse gozo.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Assim, inicia-se com a análise das peculiaridades da relação contratual de arrendamento, em particular do arrendamento não habitacional, uma vez que a estrutura e a finalidade da sua forma jurídica e económica reflete nas soluções que se apresentam ao amoldamento da relação obrigacional e às circunstâncias advindas da pandemia.

Analisadas as particulares da relação de arrendamento para fins não habitacionais, segue-se, na segunda parte, uma profunda análise ao instituto jurídico da alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar.

Com efeito, este instituto do Direito Civil oferece uma solução de *ultima ratio*, por confrontar o princípio fundamental que impõe o cumprimento pontual dos contratos, consagrado no n.º 1 do art. 406.º do CC, e o princípio da boa-fé, que visa assegurar o equilíbrio das prestações. Torna-se, por isso, necessário analisar a forma como se relaciona o instituto da alteração das circunstâncias com a rigorosa aplicação do princípio *pacta sunt servanda*, a sua evolução no direito contratual e quais são os requisitos que justificam a sua aplicação.

No caso particular de diversos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, a proibição legal de atividades comerciais ou de serviço por força da pandemia, com exceção daquelas reconhecidas como essenciais, bem como a diminuição da procura por força da limitação à circulação de pessoas, colocou muitos arrendatários numa situação de difícil satisfação dos seus credores, os senhorios. Noutras, muito embora a satisfação se reputasse possível, pode onerá-los excessivamente. Diante disso, a questão que se apresenta é se nessas circunstâncias, advindas de uma situação anormal como é reconhecida a pandemia da covid-19, pode este instituto ser aplicável aos casos de arrendamento, tendo em conta o regime do risco previsto no CC e a legislação extraordinária promulgada nesse âmbito.

Por fim, face à consideração de a solução convencional ser a preferível para resolver os problemas jurídicos, à inadequação da legislação excecional (ou até ordinária) e tendo em conta a realidade contratual internacional, importa apurar a existência, ou não, de um dever de renegociação contratual perante situações imprevisíveis que provocam uma excessiva onerosidade que, por sua vez, é suscetível de atenuar os efeitos mitigadores da imprevisibilidade sobre a força vinculativa dos contratos cuja execução se prolonga no tempo, sobretudo no atual cenário de instabilidade económica e política.

Capítulo I – O regime jurídico do contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais

1. O contrato de arrendamento: noção jurídica e modalidades

Os contratos, igualmente designados por negócios jurídicos bilaterais, são considerados uma das principais fontes de obrigações.

Distintos dos negócios jurídicos unilaterais, são constituídos por duas ou mais declarações de vontade contrapostas, mas convergentes e harmonizáveis. As partes envolvidas regulam e ajustam reciprocamente os seus interesses de forma que o negócio em causa produza efeitos jurídicos unitários nas respetivas esferas jurídicas³.

Destarte, todos os contratos resultam do mútuo acordo das partes e pressupõem pelo menos duas declarações negociais, a proposta e a aceitação. Conforme o art. 232.º do CC⁴, não basta uma declaração de vontade para os contratos produzirem os seus efeitos, sendo necessária a emissão de uma segunda declaração negocial contraposta da qual resulte o acordo das partes em todas as cláusulas julgadas como necessárias.

Além disso, é essencial que as partes queiram submeter o seu acordo de vontades à alçada do Direito, tornando-o juridicamente vinculativo entre elas.

Na contratação preside o princípio da autonomia privada que confere aos contraentes o poder de estabelecer os efeitos que se repercutem na sua esfera jurídica e o poder de autodisciplinar os seus interesses. Simultaneamente, confere-lhes uma ampla liberdade contratual estipulada pelo art. 405.º, reconhecendo a liberdade de conclusão de contratos e o poder de cada uma das partes, de acordo com a sua vontade e dentro dos limites da lei, escolher com quem contratar, estipular o conteúdo dos contratos que celebram, celebrar contratos diferentes daqueles previstos na lei e inserir nestes as cláusulas que lhes aprover.

Não obstante o exposto, o CC prevê e regula especialmente alguns tipos contratuais na parte especial do seu Livro II, como é o caso do contrato de arrendamento.

³ Neste sentido, a generalidade da doutrina, entre os quais Mota Pinto, C. (2005). *Teoria Geral do Direito Civil*. 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, p. 385 e Galvão Telles, I. (1997). *Direito das Obrigações*. 7ª edição (revista e actualizada). Coimbra: Coimbra Editora, p. 59.

⁴ Na falta de indicação em contrário, os artigos doravante mencionados referem-se aos artigos do Código Civil português.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

O contrato de arrendamento é um negócio jurídico bilateral, na medida em que surge de um acordo de vontades em que as partes autorregulam os seus interesses que, embora contrapostos, são convergentes, tendo como génese a locação. Efetivamente, da conjugação do disposto nos arts. 1022.º e 1023.º, considera-se “arrendamento” o contrato de locação através do qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra, mediante retribuição, o gozo temporário de uma coisa imóvel⁵.

Neste âmbito, torna-se crucial distinguir um contrato de arrendamento rústico de um contrato de arrendamento urbano. O primeiro corresponde à locação, total ou parcial, de prédios rústicos cujo fim seja agrícola, florestal ou outras atividades de produção de bens ou serviços associados à agricultura, pecuária e floresta, conforme o n.º 1 do art. 2.º do Decreto-Lei (DL) n.º 294/2009, de 13 de outubro, porquanto o segundo é relativo à locação, total ou parcial, de prédios urbanos, conforme se pode retirar da leitura do art. 1064.º do CC.

Por sua vez, o arrendamento urbano desdobrar-se-á em arrendamento para fins habitacionais, regulado nos arts. 1092.º e seguintes, e em arrendamento para fins não habitacionais, regulado nos arts. 1108.º e seguintes.

O fim do contrato permite determinar o tipo de arrendamento em causa⁶ e, na eventualidade de as partes nada estabelecerem a respeito, resulta dos n.ºs 2 e 3 do art. 1067.º que o fim é determinado pela aptidão do prédio resultante da licença de utilização. Na falta de licença de utilização, quando não exigível, por força do n.º 1 do art. 1070.º, *in fine*, o fim é determinado pelas características do arrendado.

⁵ Note-se que nem sempre a relação locatícia resulta de um contrato. Entre outros casos, o art. 1793.º e o art. 1794.º admitem, para os divórcios e separação judicial de pessoas e bens, a constituição da relação de arrendamento através de sentença judicial. A este respeito, Menezes Leitão, L. M. (2016). *Direito das Obrigações*. 11.ª Edição. Volume III – Contratos em Especial. Coimbra: Almedina, pp. 299-300.

⁶ Conforme Menezes Cordeiro, A. (2014). *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina. pp. 35-36, a estipulação do fim do contrato de locação também releva para outras causas. Tais razões aplicam-se, *mutatis mutandis*, aos contratos de arrendamento. Dentre estas, é de destacar a proteção de interesses do senhorio, que tem a possibilidade de limitar o fim e evitar que o bem seja utilizado de formas que envolvam riscos e desgastes acrescidos, e delimitar o direito do arrendatário, que é obrigado a não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina. Ademais, a estipulação do fim é crucial para determinar o regime aplicável e a interpretação que deve ser feita do contrato.

2. O arrendamento urbano para fins não habitacionais

Enquanto o contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais tem como principal finalidade a habitação, o contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais tem outras finalidades como, entre outras, o arrendamento para fim comercial ou industrial, para o exercício de profissão liberal, para fim desportivo, associativo cultural, recreativo ou político, ou para afixação de publicidade, armazenagem ou estacionamento de viaturas⁷.

A distinção entre arrendamento urbano para fins habitacionais e para fins não habitacionais não é recente. A autonomização do que anteriormente se categorizava como arrendamento comercial iniciou-se com a aprovação do Decreto de 12-nov-1910.

Posteriormente, foi aprovada legislação que reforçou as especialidades do arrendamento. Assim, o Decreto n.º 5:411, de 17 de abril de 1919, dedicava os arts. 52.º a 60.º a normas especiais do arrendamento de estabelecimentos comerciais e industriais, definindo, no art. 52.º, o arrendamento para fim comercial ou industrial como o contratado por comerciante ou industrial para o exercício da sua profissão.

Mais tarde, a Lei 2:030, de 22 de junho de 1948 distinguiu ao longo de todo o seu preceituado legal entre o arrendamento para habitação do arrendamento para fins comerciais, industriais ou para o exercício de profissões liberais.

Por sua vez, a versão original do CC, aprovada pelo DL n.º 47344/66, de 25 de novembro, implementou no art. 1086.º - sob a epígrafe “fim do contrato” – que os fins do arrendamento poderiam ser a habitação, a atividade comercial ou industrial, o exercício de profissão liberal ou outra aplicação lícita do prédio.

Distintamente ao Decreto n.º 5:411, de 17-4-1919, o CC de 1966 definiu, no art. 1112.º, como arrendamento comercial ou industrial o arrendamento de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins diretamente relacionados com uma atividade comercial ou industrial, fixando como critério caracterizador o facto em si, e não o sujeito.

⁷ Pinto Furtado, J. H. (2009). *Manual do Arrendamento Urbano*. 5ª edição revista e actualizada. Volume I. Coimbra: Almedina, p. 318, salienta que o título desta Subsecção está redigido no plural pela existência de várias situações que se podem considerar como não habitacionais. Apesar de a legislação em vigor não distinguir as diversas situações possíveis, na prática tem sido mantida essa referência.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Após a aprovação do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, tal disposição foi reproduzida no seu art. 110.º, apenas com a particularidade de especificar que o arrendamento pode recair sobre prédios ou sobre parte deles.

Com a aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, as várias situações suscetíveis de arrendamento não habitacional fundiram-se numa única categoria, estabelecendo-se a dicotomia entre arrendamento urbano para fins habitacionais e arrendamento urbano para fins não habitacionais⁸. Tal simplificação resultou em que todos os arrendamentos que não beneficiem de um regime legal específico ou não sejam habitacionais assentem no tipo não habitacional.

O arrendamento urbano para fins habitacionais é aquele que mais preocupa o legislador, pois, por estar em causa o direito à habitação, a tutela e proteção do arrendatário justifica uma maior intervenção legislativa e existem preocupações especiais a considerar⁹. Embora o arrendamento não habitacional não exija preocupações tão elevadas, é igualmente importante por ser essencial a uma vivência urbana estável.

O objeto desta investigação jurídica é o arrendamento urbano para fins não habitacionais, pelo que é a esta modalidade que é restringida a sua análise.

O seu regime jurídico está consagrado nos arts. 1108.º a 1113.º, que constitui a Subsecção VIII – “Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais”. Supletivamente, rege-se pelas normas especiais do regime do arrendamento urbano para fins habitacionais e do arrendamento urbano e, por fim, pelas normas gerais da locação.

⁸ Tal alteração e distinção em apenas dois tipos legais era defendida pela doutrina havia algum tempo, como Pinto Furtado, J. H., *opus* (op.), citado (cit.), p. 285. Esta bipartição, no entanto, também foi alvo de críticas por apenas simular simplicidade e não prever as várias situações típicas que podem existir neste âmbito. Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina, p. 354.

⁹ Neste sentido, Guimaraes, M. (2020). “Lar, doce lar”: Os contratos sobre a habitação familiar. Algumas particularidades de regime. *Revista Eletrónica de Direito, N.º 2 (Volume 22)*, pp. 97-98, o direito à habitação constitui um direito fundamental, de natureza social, consagrado no art. 65.º da Constituição da República Portuguesa, que obriga o legislador a adotar medidas e políticas estaduais que assegurem a obtenção de uma habitação, promovam soluções habitacionais económicas para a população com baixos recursos, que apoiem o pagamento de rendas, entre outros.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Todavia, as disposições especiais dedicadas a si nos arts. 1108.º a 1113.º não são aplicáveis a todos os arrendamentos para fins não habitacionais. Com efeito, os arts. 1109.º e 1112.º só são aplicáveis aos arrendamentos comerciais e o art. 1112.º, em parte, só é aplicável aos arrendamentos destinados ao exercício de uma profissão liberal.

Neste sentido, é certo afirmar que, apesar de o art. 1067.º somente distinguir os arrendamentos urbanos em habitacionais e não habitacionais, o ordenamento jurídico continua a prever algumas diferenciações entre o regime do arrendamento para comércio ou indústria e do arrendamento para o exercício de uma profissão liberal.

Como analisado, ao celebrar um contrato de arrendamento as partes gozam de liberdade de estipulação, decorrente do princípio da autonomia privada, embora esta padeça de determinadas restrições legais.

Não obstante, pelas atividades em causa nos contratos de arrendamento não habitacionais serem maioritariamente de natureza económica, não existe, em princípio, uma parte mais fraca. Tal facto, acrescido à menor necessidade de tutela do arrendatário por não se tratar do direito à habitação, permitiu atribuir aos contraentes uma maior liberdade para regular a sua relação.

Por conseguinte, o seu regime é maioritariamente supletivo e confere uma ampla liberdade às partes, refletida no n.º 1 do art. 1110.º. Sem prejuízo das normas imperativas, o referido preceito permite-lhes fixar as regras relativas à duração, à denúncia e à oposição à renovação. Na falta de estipulação, aplicam-se as regras do arrendamento habitacional.

Os aspetos relativos à sua duração são os estipulados pelas partes ou, na falta de estipulação, os legalmente estipulados quanto ao arrendamento para fins habitacionais.

Consequentemente, um contrato de arrendamento para fim não habitacional pode ser celebrado com prazo certo ou por duração indeterminada, sendo que, no silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos¹⁰, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano, conforme proclama o n.º 2 do art. 1110.º.

¹⁰ O prazo supletivo foi reduzido de dez para cinco anos pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, visando encurtar os prazos de vinculação do contrato de arrendamento e, assim sendo, dinamizar este mercado.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Estipulando um prazo de duração, as partes devem atender ao limite máximo de trinta anos, uma vez que do art. 1022.º decorre que o contrato de locação é temporário, com vista a evitar a celebração de contratos de arrendamento por períodos muito longos que se tornariam jurídica e economicamente inconvenientes para os senhorios¹¹.

Além da imperatividade do seu caráter temporário estar expressamente indicada no art. 1022.º, os arts. 1025.º e 1095.º fixam a proibição de a duração dos contratos de locação e de arrendamento urbano para habitação, respetivamente, não poder ser superior a trinta anos. Tal proibição é igualmente aplicável aos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, por força da remissão do n.º 1 do art. 1110.º.

O prazo máximo de trinta anos tem suscitado alguma controvérsia na doutrina que se divide em considerar que este apenas se trata de um limite inicial na estipulação ou de um limite na duração total. Desta forma, alguns autores depreendem que os contratos com prazo certo sujeitos a renovação automática não caducam, renovando-se sucessivamente, mesmo que tal mecanismo leve as relações a uma duração superior a trinta anos. Outros consideram que a renovação legalmente imposta pelos arts. 1054.º e 1096.º só é possível enquanto não estiver esgotado o prazo máximo de duração, pelo que o limite máximo de trinta anos não se trata de um limite inicial na contratação, mas de um limite da duração¹².

Relativamente aos contratos de duração indeterminada, a indeterminação da sua duração não determina a perpetuidade do vínculo e, conseqüentemente, não põe em causa o caráter temporário que caracteriza a locação. O limite temporal assumido no art. 1022.º destina-se, essencialmente, a evitar que se forme uma locação perpétua e, conforme, o art. 1099.º, os contratos de duração indeterminada cessam por denúncia suscitada livremente por qualquer uma das partes, verificadas as condições dos arts. 1100.º a 1104.º. Não existe, assim, qualquer razão para fazer funcionar o limite do art. 1025.º e, se nenhuma das partes denunciar o contrato, este pode registar uma duração superior a trinta anos¹³.

¹¹ Neste sentido, Romano Martinez, P. (2000). *Direito das Obrigações (Parte Especial)*. Coimbra: Almedina, p. 158.

¹² Perfilhando a primeira posição, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina, p. 34 e Pires de Lima, F. & Antunes Varela, J. (1987). *Código Civil Anotado*. 4ª edição revista e atualizada. Volume II. Coimbra: Coimbra Editora, p. 348. Neste mesmo sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), de 19-09-2017, proferido no processo n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1 (Alexandre Reis), disponível em www.dgsi.pt. Perfilhando a segunda posição, Pinto Furtado, J. H., *op. cit.*, p. 45.

¹³ Perfilhando este entendimento, Pinto Furtado, J. H., *op. cit.*, pp. 315-316.

3. Efeitos essenciais do contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento apresenta um conjunto peculiar de obrigações decorrentes das suas características específicas. Entre outras, caracteriza-se por ser um contrato oneroso, comutativo e duradouro.

O seu carácter oneroso advém do facto de a sua celebração implicar sacrifícios patrimoniais de ambas as partes, existindo um nexos ou relação de corresponsabilidade entre as atribuições. O senhorio abdica do gozo do prédio e, reciprocamente, o arrendatário abdica do preço correspondente.

É um contrato comutativo, uma vez que as prestações de ambas as partes são certas e determinadas previamente. É de ressaltar que o seu carácter comutativo se opõe ao aleatório de certos tipos contratuais, caracterizados pela incerteza de, pelo menos, uma das prestações, e a sua subordinação a determinados fatores, em que as partes se submetem a uma álea, isto é, “a uma possibilidade de ganhar ou perder”¹⁴.

Relativamente ao seu carácter duradouro, este advém do facto de o arrendamento gerar relações que se protelam no tempo, ao invés de se extinguirem instantaneamente. Efetivamente, a obrigação de o senhorio proporcionar o gozo do prédio constitui uma prestação contínua, embora a prestação do arrendatário de pagar a renda constitua uma prestação de natureza periódica, por se renovar em sucessivos períodos.

Para além destas, existe outra que é igualmente essencial quando se aborda a temática dos seus efeitos, designadamente a índole bilateral ou sinalagmática. Por apresentar esta característica, o arrendamento gera obrigações recíprocas e interdependentes para ambas as partes, que ocupam simultaneamente a posição de credores e devedores ¹⁵. Essencialmente, o senhorio fica adstrito à obrigação de proporcionar o gozo do prédio e o arrendatário à de prestar a respetiva retribuição.

¹⁴ Neste sentido, Mota Pinto, C., *op. cit.*, p. 403.

¹⁵ Neste sentido, Menezes Leitão, L. M. (2016). *Direito das Obrigações*. 13.^a Edição. Volume I – Introdução da Constituição das Obrigações. Coimbra: Almedina, p. 182, sustenta que o carácter sinalagmático gera uma reciprocidade genética entre as prestações – na medida em que, no momento da constituição do contrato, surgem obrigações recíprocas para ambas as partes, sendo que cada prestação aparece ligada ao surgimento da outra – e funcional – na medida em que do surgimento deste nexos entre as duas surge uma interdependência que se deve manter durante a vida do contrato, sendo que uma prestação não deve ser executada sem a outra e, se uma das prestações se impossibilitar, a outra deve extinguir-se.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Apesar do carácter sinalagmático, tal não significa que seja necessário existir uma estrita equivalência objetiva entre os valores patrimoniais de cada parte. Aquilo que realmente releva é a avaliação e a vontade das partes, que devem estar de acordo em considerar as duas atribuições patrimoniais como correspondente uma da outra¹⁶.

Com a conclusão do contrato surgem um conjunto dos mais variados deveres e direitos para ambas as partes, entre eles o direito de gozo do arrendatário.

O CC não prevê especificamente um elenco legal de direitos, pelo que, para os apurar basta, em princípio, projetar os deveres formulados na esfera da contraparte.

Por sua vez, são vários os preceitos dedicados aos deveres do locador e do locatário, situados expressamente entre os arts. 1031.º a 1046.º.

Os direitos e as obrigações decorrentes deste contrato são fixados, em larga medida, pela lei, mas também podem ser fixados por acordo dos contraentes, onde se admita o princípio da autonomia da vontade e o afastamento das disposições legais de natureza supletiva. A violação de uma disposição legal ou de uma disposição contratual são consideradas incumprimento contratual, nos termos do art. 798.º.

Além de este contrato sujeitar os contraentes a deveres principais e secundários, sujeita-os também a deveres acessórios de conduta que, embora não interessem diretamente à prestação principal, são essenciais à correta execução da prestação. Estes estão genericamente consagrados através do princípio geral estipulado no art. 762.º, que obriga as partes a procederem de boa-fé no cumprimento da obrigação e no exercício do direito correspondente, devendo evitar que a prestação se torne desnecessariamente mais onerosa para o devedor e, complementarmente, proporcionar-lhe a cooperação de que ele razoavelmente necessite para realizar a prestação devida¹⁷.

No regime do arrendamento urbano as obrigações foram densificadas, sendo que, além de serem aplicáveis os arts. 1031.º a 1046.º relativos à locação, são também aplicáveis os arts. 1071.º a 1078.º, prevalecendo sobre aqueles em caso de conflito.

¹⁶ Neste sentido, Mota Pinto, C., *op. cit.*, p. 401. É de ressaltar, todavia, que o desequilíbrio entre as prestações é sempre limitado pela figura da simulação e da usura.

¹⁷ Neste sentido, Antunes Varela, J. (2000). *Das Obrigações em Geral*. 10.ª edição revista e actualizada. Volume I. Coimbra: Almedina, pp. 126-127.

3.1. Obrigações do senhorio

O regime do arrendamento urbano comporta um conjunto de obrigações legais especialmente exigidas ao senhorio que é complementado com as obrigações exigidas ao locador, tendo em conta que este contrato é uma espécie particular da locação¹⁸.

Da noção do contrato de arrendamento decore a principal obrigação do senhorio, que é a de proporcionar a outrem o gozo temporário de um prédio e que constitui o núcleo fundamental da sua prestação. É uma obrigação de conteúdo positivo dado que, nos termos do art. 1031.º, se executa e desdobra nos deveres de entrega da coisa imóvel ao arrendatário¹⁹ e no subsequente dever de lhe assegurar o respetivo gozo para os fins a que se destina.

A par da obrigação positiva de assegurar o gozo do prédio para os fins a que se destina, o senhorio deve, complementarmente, abster-se de praticar quaisquer atos que impeçam ou diminuam o exercício do referido aproveitamento. Este dever encontra-se previsto no n.º 1 do art. 1037.º e é imperativo, apenas podendo ser afastado pela lei, usos ou consentimento pontual do arrendatário.

Todavia, a obrigação que o senhorio assume de proporcionar e assegurar a outrem o gozo do imóvel arrendado não se resume, unicamente, à prestação negativa de não perturbar ou impedir o aproveitamento pelo arrendatário. Efetivamente, o senhorio está identicamente adstrito a realizar prestações destinadas a assegurar e a fazer a manutenção do gozo da coisa para os fins a que ela se destina. Neste sentido, os arts. 1074.º e 1111.º fazem incorrer sobre o senhorio a responsabilidade pela realização de reparações ou outras despesas necessárias à conservação ou à melhoria do prédio, salvo as exceções do art. 1036.º.

¹⁸ Note-se que este capítulo apenas aborda as principais obrigações civis a que fica adstrito o senhorio, sem prejuízo das demais obrigações de si decorrentes, das quais se destacam as obrigações fiscais.

¹⁹ Sendo certo que o CC não define o conceito de “entrega”, no entendimento de Pinto Furtado, J. H., *op. cit.*, pp. 493-494, «serão (...) adaptáveis ao *arrendamento urbano* as diferentes modalidades de *aquisição de posse* susceptíveis de proporcionar o gozo do bem arrendado (...)». Das diferentes modalidades possíveis, destaca-se a tradição material, referida na primeira parte da alínea b) do art. 1263.º, em que o senhorio leva o arrendatário ao prédio, entregando-lhe as chaves de acesso, e a tradição simbólica a que se refere a segunda parte da referida alínea b), em que se dá a mera dação das chaves de acesso. A entrega simbólica é a mais comum no arrendamento, Neste sentido, Menezes Leitão, L. M. (2016). *Direito das Obrigações*. 11.ª Edição. Volume III – Contratos em Especial. Coimbra: Almedina, p. 312.

A par desta, o senhorio pode, ainda, ter a obrigação de suportar os encargos da coisa locada, por força do art. 1078.º. Os encargos são despesas necessárias para o imóvel continuar apto ao seu fim e a responsabilidade do senhorio por estas justifica-se porque ele é o originário titular do direito de gozo que faculta, pelo que lhe incumbe o dever de assegurar ao arrendatário o gozo temporário a que se obrigou. Não obstante, por o arrendamento ser sempre remunerado, as partes podem estipular coisa diferente²⁰.

3.2. Obrigações do arrendatário

A celebração de um contrato de arrendamento acarreta obrigações recíprocas para ambas as partes. Analisadas algumas das obrigações legais do senhorio, cabe analisar as obrigações especialmente previstas que, simultaneamente, recaem sobre o arrendatário²¹.

O art. 1038.º enuncia as prestações a que está sujeito o locatário, igualmente aplicáveis ao arrendatário. O referido preceito, no entanto, apenas elenca as obrigações consideradas mais importantes e congénitas de todos os contratos de locação. Naturalmente, podem surgir outras por via legal ou por via convencional.

A principal obrigação que incumbe ao arrendatário consiste no dever de, periodicamente, retribuir o gozo do imóvel através de uma prestação pecuniária. Esta obrigação resulta do carácter oneroso do contrato de arrendamento e constitui a contraprestação patrimonial do sinalagma do arrendatário, como contrapartida do gozo temporário que lhe é concedido.

O regime do seu cumprimento está estipulado nos arts. 1039.º e seguintes e, particularmente ao regime do arrendamento, nos arts. 1075.º e seguintes.

No âmbito do arrendamento urbano, o art. 1075.º estabelece que a renda a pagar pelo arrendatário é uma prestação pecuniária que se caracteriza pelo seu carácter periódico.

²⁰ Neste sentido, Pinto Furtado, J. H., *op. cit.*, pp. 503-504.

²¹ Para o desenvolvimento da presente investigação jurídica apenas são abordadas as obrigações mais importantes do arrendatário. Para o desenvolvimento das restantes, consultar Menezes Leitão, L. M. (2017). *Arrendamento Urbano*. 8.ª Edição, reimpressão. Coimbra: Almedina, pp. 317-328.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

O seu montante é livremente fixado pelas partes, em virtude da sua autonomia privada, e não está necessariamente sujeito a uma estrita equivalência com a prestação do senhorio, na medida em que o que releva é a avaliação e a vontade dos contraentes.

A violação desta obrigação permite ao senhorio, em harmonia com a natureza do contrato, resolvê-lo com base em incumprimento, conforme os arts. 1048.º e 1083.º.

Por ser um contrato sinalagmático, caracterizado pela reciprocidade e corresponsabilidade das prestações, os arts. 428.º a 431.º previram uma exceção de não cumprimento, desenvolvida no art. 1040.º, que procura repor o equilíbrio contratual, concedendo ao arrendatário o direito à redução da renda inicialmente prevista por privação ou diminuição do gozo da coisa durante a execução do contrato.

A alteração à prestação do arrendatário segue as regras dos n.ºs 1 e 2 do art. 1040.º, segundo as quais, quando a privação ou diminuição do gozo resultar de motivo imputável ao locatário ou a seus familiares, não existe direito a redução da renda por se considerar que prevaleceriam de um facto próprio. Diversamente, quando resultar de motivo imputável ao locador ou a seus familiares, justifica-se a inversão do risco e o locatário tem direito à redução da renda proporcionalmente ao tempo e à extensão das limitações.

Nos casos em que a diminuição ou privação do gozo não seja imputável ao locador ou aos seus familiares, o locatário só tem direito à redução da renda quando a diminuição ou privação exceder um sexto da duração contrato, entendendo-se que até um sexto de prejuízo o risco é apenas do locatário. Excedido esse prejuízo, o risco cabe a ambos.

Algumas decisões consideram que a solução do art. 1040.º equivale a uma manifestação especial da exceção de não cumprimento do contrato, prevista nos 428.º a 431.º, enquanto outras a consideram uma aplicação especial do instituto da alteração das circunstâncias, previsto nos arts. 437.º a 439.º²².

Normalmente, é rejeitada a aplicação do instituto da alteração das circunstâncias no âmbito do arrendamento, tendo em conta que, ao promulgar o art. 1040.º, o legislador

²² Perfilhando a primeira posição, Acórdão do STJ, de 09-12-2008, processo n.º 08A3302 (Nuno Cameira); Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra (TRC), de 18-07-2006, processo n.º 1878/06 (Jorge Arcanjo); Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa (TRL), de 28-03-2017, processo n.º 122/15.3T8HRT.L1-7 (Luís Filipe Pires de Sousa), disponíveis em www.dgsi.pt. Perfilhando a segunda, Acórdão do STJ, de 22-03-1977, processo n.º 066471 (Ferreira da Costa), disponível em www.dgsi.pt, e Romano Martinez, P. (2000). *Direito das Obrigações (Parte Especial)*. Coimbra: Almedina, pp. 177-178.

pretendeu que o risco desses contratos corresse por conta de ambas as partes. No entanto, o recurso a este instituto no quadro do arrendamento não está absolutamente afastado. Efetivamente, tal instituto é excecionalmente aplicável quando ocorrem evoluções negativas de circunstâncias alheias aos contratos e às suas áleas, uma vez que tais situações não se enquadram no risco que o art. 1040.º pretende salvaguardar²³.

Por fim, o pagamento da renda não é o único dever que incumbe ao arrendatário. De facto, entre outros, recai sobre si o dever jurídico de uso efetivo do locado, previsto no n.º 1 do art. 1072.º. Só assim não o é nos casos apontados no n.º 2 do referido preceito legal, em que o não uso pelo arrendatário é lícito por se considerar que estas situações temporárias ou transitórias justificam a sua ausência por tempo superior a um ano.

O não uso efetivo do locado por mais de um ano é causa de resolução do contrato pelo senhorio, conforme a alínea d) do n.º 2 do art. 1083.º, sendo relevante quando, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento.

Esta solução é justificada pelo facto de a não utilização do imóvel implicar a desvalorização do mesmo por não se manter um nível de conservação próprio de um uso regular. Ademais, a hipótese de o arrendatário pagar a renda sem usar efetivamente o locado é uma situação que, do ponto de vista da racionalidade jurídico-económica, não deve merecer a tutela do direito por tempo indefinido e, eventualmente, até se poderia considerar uma situação equiparável à utilização para fim diverso daquele a que a coisa se destina, uma vez que o fim do imóvel, o arrendamento, deixa de ser prosseguido²⁴.

Embora esteja adstrito ao dever de uso efetivo, o arrendatário deve utilizar o prédio apenas para os fins a que se destina, sendo proibido pela alínea c) do art. 1038.º de aplicá-lo a fim diverso, salvo as exceções do art. 1092.º. Compreende-se tal obrigação na medida em que o gozo concedido ao arrendatário é limitado pelo escopo do contrato.

A violação desta obrigação pode revestir um fundamento de resolução do contrato pelo senhorio, conforme a alínea c) do n.º 2 do art. 1083.º.

²³No entender de Menezes Cordeiro, A. (2014). *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina, p. 71, a ideia subjacente ao art. 1040.º é a de regular a distribuição do risco relacionado com eventualidades negativas que atinjam as áleas dos contratos, para além do que seria normal.

²⁴ Neste sentido, Olinda Garcia, M. (2012). *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*. 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, p. 26.

4. Formas de cessação do contrato de arrendamento urbano

4.1. Considerações Gerais

O carácter duradouro acarreta algumas especificidades no que respeita à extinção do contrato de arrendamento²⁵, entre elas a não retroatividade da dissolução, como exceção à regra geral do n.º 1 do art. 434.º.

Efetivamente, a extinção do contrato de arrendamento não tem eficácia retroativa, pelo que só produz efeitos extintivos para o futuro – são os designados efeitos *ex nunc*. Desta forma, não são postas em causa a execução de prestações contratuais verificadas anteriormente à dissolução do vínculo, por força do n.º 1 do art. 277.º e do n.º 2 do art. 434.º, a não ser que exista um vínculo entre as prestações efetuadas e a causa de resolução que justifique a resolução de todas elas.

Conforme o art. 1079.º, o contrato de arrendamento pode extinguir-se através da revogação pelas partes, da resolução, da caducidade, da denúncia ou outras previstas na lei, como a oposição à renovação ou a resolução por alteração das circunstâncias.

As normas sobre a cessação do contrato de arrendamento urbano por resolução, por caducidade e por denúncia são imperativas, pelo que só podem ser afastadas pela lei, por força do art. 1080.º. Destarte, as partes gozam de maior autonomia relativamente às outras formas de cessação do vínculo obrigacional.

O regime sobre a cessação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais apresenta certas particularidades e limites que visam a proteção do arrendatário e a tutela da prossecução da atividade em causa.

Cumprindo, assim, analisar todas as possíveis formas de cessação de um contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais²⁶.

²⁵ Santos Júnior, E. (2012). *Direito das Obrigações I – Sinopse Explicativa e Ilustrativa*. 2ª edição revista e actualizada. Lisboa: AAFDL, p. 105, justifica o regime especial estabelecido para a extinção destes contratos porque, sendo eles de execução duradoura, pretende-se evitar o vínculo perpétuo dos contraentes, uma vez que tal vinculação entraria em conflito com a sua liberdade.

²⁶ Atenta a natureza da presente investigação jurídica, todas as abordagens à forma de extinção do vínculo são necessariamente resumidas. É necessário realçar, no entanto, que o regime que se passa a explicar, especialmente consagrado nos art. 1108.º e seguintes, apenas se aplica aos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados após a entrada em vigor do NRAU. Aos restantes contratos, aplica-se o regime transitório fixado nos arts. 26.º e 28.º da Lei n.º 6/2006.

4.2. Revogação

O vínculo arrendatício pode cessar através da revogação pelas partes, mecanismo expressamente consagrado no art. 1082.º. Em virtude da sua autonomia privada, consagrada no n.º 1 do art. 406.º, os contraentes acordam em pôr termo ao contrato, podendo revogá-lo a todo o tempo e independentemente de quaisquer justificações.

No âmbito do arrendamento urbano, para esta forma de cessação ser eficaz devem as partes reduzir a sua vontade a um acordo escrito, quando não seja imediatamente executado, isto é, com a entrega do prédio e sem compensações, ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias nesse sentido.

4.3. Resolução. O caso particular da alteração anormal das circunstâncias.

O contrato de arrendamento urbano também pode cessar através da resolução do contrato requerida pelo senhorio ou pelo arrendatário, nos termos gerais, com fundamento em incumprimento pela outra parte, como dita o n.º 1 do art. 1083.º.

O exercício do direito de resolução é condicionado pela cláusula geral do n.º 2 que, de forma genérica, aponta para o incumprimento grave das obrigações emergentes do contrato como justa causa de resolução. À luz desta, é fundamento de resolução o incumprimento de deveres contratuais legais ou convencionais que, pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível à outra parte a subsistência do arrendamento.

Por sua vez, a gravidade do incumprimento é auferida tendo em conta a natureza da infração, as consequências provocadas, a reiteração da conduta e a repercussão na manutenção da relação de arrendamento. Naturalmente que, para tal, torna-se necessário considerar todas as circunstâncias relevantes do caso concreto.

O n.º 2, *in fine*, não se basta e consagra um conjunto de incumprimentos contratuais que podem constituir justa causa de resolução pelo senhorio, sem prejuízo de existirem outros, tendo em conta que a enumeração legal é meramente exemplificativa²⁷.

²⁷ Esta solução é, na posição de Menezes Leitão, L. M. (2017). *Arrendamento Urbano*. 8.ª edição. Coimbra: Edições Almedina, p. 141, muito criticável, sendo necessária uma previsão legal mais rigorosa, tendo em conta que a extinção do arrendamento é uma situação em que se verifica grande litigiosidade, e, na falta de rigor, essa litigiosidade tende a aumentar.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Não obstante, a prova de alguma das situações expressamente previstas no n.º 2 não basta para configurar o imediato preenchimento da cláusula geral, tornando-se necessário analisar o caso concreto e verificar se a alegação invocada é grave o suficiente, ou tem consequências suficientemente graves, para tornar inexigível a manutenção do contrato, independentemente de coincidir com as situações aí previstas. Por essa razão o n.º 1 do art. 1084.º impetra que o direito de resolução com fundamento nesses casos só pode ser exercido por via judicial, afastando a via extrajudicial²⁸.

A resolução judicial é realizada através de uma ação de despejo, que consiste no meio processual destinado a fazer cessar a situação jurídica do arrendatário, com as particularidades de regime fixadas pelo art. 14.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

Ademais, os n.ºs 3 e 4 consagram outras situações concretizadoras de fundamentos resolutivos, designadamente a mora do arrendatário igual ou superior a três meses no pagamento da renda ou de certos encargos ou despesas, a oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública e a mora do arrendatário no pagamento da renda, superior a oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.

A sua simples verificação preenche automaticamente a cláusula geral prevista no n.º 2, tornando, por si só, inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, pelo que a resolução com base nesses fundamentos é extrajudicial, conforme o n.º 2 do art. 1084.º.

Relativamente à resolução pelo arrendatário, do n.º 2 do art. 1083.º resulta que qualquer das partes pode resolver o contrato com base em incumprimento que configure justa causa, embora os casos aí elencados serem apenas aplicáveis à resolução pelo senhorio²⁹.

²⁸ Neste sentido, Olinda Garcia, M. (2012). *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*. 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, pp. 30-31 e, na jurisprudência, Acórdão do Tribunal da Relação de Évora (TRE), de 02-05-2019, processo n.º 218/18.0T8ODM.E1 (Albertina Pedroso), disponível em www.dgsi.pt. Em sentido contrário, Menezes Leitão, L. M. (2017). *Arrendamento Urbano*. 8.ª edição. Coimbra: Edições Almedina, pp. 133-134, entende que a alegação e prova dos fundamentos tipificados bastam para preencher o relevo resolutivo do incumprimento, não sendo necessário aferir o preenchimento da cláusula geral, sob pena da inutilidade da enumeração.

²⁹ De encontro a este raciocínio, Magalhães, D. (2008). Nótula sobre a justa causa de resolução do contrato de arrendamento urbano. *Revista Julgar*, N.º 5, p. 34. Acedido a 5 de novembro de 2020, disponível em <http://julgar.pt/wp-content/uploads/2016/05/03-David-Magalh%C3%A3es-resolu%C3%A7%C3%A3o-arrendamento.pdf>.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

O n.º 5 do art. 1083.º prevê, ainda, que o arrendatário pode requerer a resolução com fundamento na não realização de obras pelo senhorio, quando este as deveria realizar e quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto. Tal justifica-se por se considerar que o senhorio incumpriu a sua obrigação de assegurar ao arrendatário o gozo da coisa para os fins a que se destina.

O arrendatário também pode requerer a resolução do contrato, independentemente de responsabilidade do senhorio, nos casos do art. 1050.º.

Ainda no âmbito da cessação do vínculo de arrendamento por resolução, importa abordar a resolução por alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, prevista nos arts. 437.º e seguintes.

Como analisado oportunamente, o contrato de arrendamento é um contrato de execução duradoura, tendo inerente uma base mais largada de confiança e de colaboração entre as partes. Por esta razão, os seus contraentes estão sujeitos a uma maior intensidade das exigências da boa-fé e dos deveres acessórios que dela decorrem, na medida em que um contrato que se protela no tempo é mais suscetível, durante a sua vigência, a alterações anormais das circunstâncias em que as partes contrataram. O instituto da alteração das circunstâncias é, assim, uma manifestação e decorrência das exigências de boa-fé, com maior campo de aplicação nos contratos cujo objeto são prestações duradouras³⁰.

No regime anterior, o art. 64.º do RAU indicava, taxativamente, as situações que permitiam ao senhorio acionar o mecanismo resolutivo. Neste elenco não constava a resolução por alteração das circunstâncias, pelo que surgiu a questão de saber se tal instituto seria aplicável ao arrendamento urbano, permitindo a sua resolução.

Após a entrada em vigor do NRAU, esta dúvida extinguiu-se do regime atual pelo disposto no art. 1079.º, que passou a admitir que o contrato de arrendamento urbano pode cessar por outras causas previstas na lei. Considera-se, portanto, que qualquer parte tem o direito de solicitar a resolução do contrato de arrendamento através do instituto da alteração das circunstâncias, embora seja necessário verificar o cumprimento dos seus requisitos estipulados nos arts. 437.º a 439.º.

³⁰ Neste sentido, Santos Júnior, E., *op. cit.*, p. 107.

4.4. Caducidade

A relação de arrendamento também pode cessar pela caducidade do contrato através da verificação de alguma das circunstâncias elencadas no art. 1051.º, uma vez que a verificação dos factos jurídicos aí elencados, por força do efeito extintivo atribuído pela lei, extingue o vínculo jurídico.

A caducidade do contrato de arrendamento segue o regime geral. No entanto, face à preocupação do legislador em proteger os arrendatários, apresenta algumas especificidades no âmbito de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

Neste sentido, salvo convenção em sentido contrário, terminado o prazo de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, este renovar-se-á automaticamente nos termos do n.º 3 do art. 1110.º. Fica, assim, afastada a caducidade do contrato, que operaria nos termos gerais previstos para a locação, referidos na alínea a) do art. 1051.º. Só assim não o é se as partes celebrarem um contrato por prazo certo não renovável, estabelecerem que o término do prazo acarreta a caducidade do contrato ou celebrarem um contrato de duração indeterminada.

Outro aspeto relevante atenta à não caducidade do arrendamento não habitacional por morte do arrendatário, diversamente à regra de caducidade da locação, estipulada pela alínea d) do art. 1051.º. Efetivamente, nos termos do n.º 1 do art. 1113.º, “o arrendamento não caduca por morte do arrendatário, mas os sucessores podem renunciar à transmissão (...)”. Porém, é necessário, nos termos do n.º 2 do referido artigo, comunicar a morte do primitivo arrendatário ao senhorio, nos termos e prazos previsto no art. 1107.º.

Tratando-se de uma pessoa coletiva, o contrato de arrendamento para fins não habitacionais, em princípio, caduca por extinção da pessoa coletiva, nos termos da alínea d), do n.º 1, do art. 1051.º. Só assim não o é se os contraentes estipularem coisa diferente³¹.

³¹ A doutrina predominante segue o entendimento de que o art. 1113.º não se aplica à extinção de pessoa coletiva, considerando que tal solução legal respeita apenas às pessoas singulares por se referir à “morte”, aos “sucessores” e aos “documentos comprovativos da ocorrência”, realidades que são próprias das pessoas físicas. Neste sentido, Gravato Morais, F. (2006). *Novo Regime do Arrendamento Comercial*. Coimbra: Edições Almedina, SA., p. 141.

4.5. Denúncia

O contrato de arrendamento pode também cessar pela denúncia de uma das partes, aplicável apenas aos contratos de duração indeterminada, mediante a verificação de certas circunstâncias legais³². O cumprimento de tais circunstâncias permite à outra parte adotar as providências de forma a precaver-se para a extinção do vínculo.

No âmbito de um contrato para fins não habitacionais, nos termos do n.º 1 do art. 1110.º, os contraentes são livres de estipular as regras relativas à denúncia, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação.

Todavia, esta liberdade contratual sofreu uma significativa limitação com a adição do art. 1110.º- A ao regime do arrendamento não habitacional, pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, que estabelece algumas regras imperativas aplicáveis à denúncia nos contratos de arrendamento não habitacional de duração indeterminada.

Nos termos do referido artigo, o senhorio apenas pode denunciar o contrato nos casos previstos nas alíneas b) e c), do artigo 1101.º, nomeadamente para demolição do prédio ou realização de obras que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes, onde seja possível a manutenção do arrendamento, ou por denúncia livre, através da qual não é necessário invocar qualquer motivo para pretender a denúncia, desde que a comunicação ao arrendatário respeite uma antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Por se tratar de um prazo tão extenso, a comunicação da denúncia livre estipulada na alínea c) deve ser seguida da confirmação prevista no art. 1104.º, que estabelece a necessidade de uma comunicação posterior do senhorio a confirmar a sua pretensão extintiva, emitida com a antecedência máxima de quinze meses e a antecedência mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação.

Independentemente dos fundamentos, da denúncia do senhorio não pode resultar uma duração do contrato inferior a dois anos, como se depreende do n.º 10 do art. 1103.º.

³² Neste sentido, Pereira Coelho, F. M. (2016). Arrendamento – Direito Substantivo e Processual. *RED – Revista Eletrónica de Direito | Ad Perpetuam Rei Memoriam*, pp. 146-147, sustenta que a possibilidade de denúncia é uma medida de proteção dos contraentes “em face de uma vinculação que (...) poderia tornar-se intolerável”.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

No que respeita à denúncia deduzida pelo arrendatário, são aplicáveis as regras relativas ao arrendamento habitacional, dispostas no art. 1100.º, por força do art. 1110.º. Assim, como estipula o n.º 1 do art. 1100.º, o arrendatário pode denunciar o contrato, a qualquer momento, após seis meses de duração efetiva, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência mínima de 120 dias em relação ao termo pretendido, se, à data da comunicação, este tiver um ano ou mais de duração efetiva, ou com uma antecedência mínima de 60 dias em relação ao termo pretendido, se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efetiva.

O arrendatário pode, ainda, denunciar um contrato com prazo certo nos termos do n.º 3 do art. 1098.º e a todo o tempo caso o senhorio o denuncie nos termos da alínea c) do art. 1101.º, conforme o n.º 2 do art. 1100.º.

Como analisado, no silêncio dos contraentes é aplicado o regime supletivo estabelecido no n.º 2 do art. 1110.º e o contrato considerar-se-á celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano. Sendo que esta solução apenas estabelece prazos de aviso prévio diferentes dos previstos para a denúncia pelo arrendatário habitacional, decorrido um terço do contrato com prazo certo, nos termos do n.º 3 do art. 1098.º, aplicável por força do n.º 1 do art. 1110.º, sustenta-se que, também no contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo, o arrendatário apenas pode fazer uso da denúncia decorrido um terço do prazo inicial de duração do contrato ou da sua renovação³³.

A inobservância destes prazos não prejudica a eficácia da denúncia, desde que o arrendatário proceda ao pagamento das rendas correspondentes ao período de aviso em falta, conforme o n.º 6 do art. 1098.º, aplicável por força do n.º 4 do art. 1100.º.

³³ Neste sentido, Rodrigues Ferreira, J. (2020). Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais. *Revista Eletrónica de Direito, Volume 21 (N.º 1)*, p. 81. Todavia, surge a questão de saber se a denúncia apenas pode ser efetuada findo um terço da duração inicial do contrato ou da sua renovação, acrescendo ao prazo de aviso prévio, ou se os prazos de aviso prévio podem correr simultaneamente com aquele, desde que os efeitos da denúncia apenas se produzam depois de decorrido um terço da duração do contrato. A segunda solução é a que se propugna como mais adequada, tendo em conta o propósito do legislador é o de garantir que o contrato se mantivesse, no mínimo, por um terço da sua duração, e não prorrogar o vínculo.

4.6. Oposição à renovação

A relação de arrendamento também pode cessar por oposição de uma das partes à renovação, sendo uma figura aplicável somente aos contratos com prazo certo.

Como observado anteriormente, as partes gozam de uma ampla liberdade no regime dos contratos de arrendamento não habitacionais. Neste sentido, conforme se depreende do n.º 1 do art. 1110.º, os contraentes são livres de estipular as regras relativas à duração, à denúncia e à oposição à renovação sem prejuízo das normas imperativas.

Todavia, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, restringiu significativamente a liberdade de que as partes gozavam. Assim, embora as regras relativas à duração, à denúncia e à oposição à renovação continuem a ser livremente estabelecidas pelas partes, é necessário ter em conta alguns aspetos imperativos que esta norma acrescentou.

Desde logo, o n.º 3 do art. 1110.º estabelece que, salvo regulação expressa convencionada pelas partes, o arrendamento celebrado por prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração à do termo inicial, ou de cinco anos se esta for inferior, excepcionando-se os contratos de arrendamento para fins especiais transitórios, como o arrendamento para fins turísticos.

Portanto, se o contrato em causa for sujeito a renovação no seu termo, na hipótese de uma das partes não pretender que este mecanismo opere, pode opor-se à renovação.

A oposição à renovação opera nos mesmos termos dos contratos habitacionais, pois, não obstante a epígrafe do art. 1110.º-A se referir a esta forma de cessação no âmbito dos contratos não habitacionais, o seu conteúdo não prevê qualquer regra nesse sentido. Ademais, os arts. 1054.º e 1055.º, apesar de estabelecerem os termos da renovação e oposição à renovação no âmbito de um contrato de arrendamento, têm um campo de aplicação muito limitado, aplicando-se somente aos arrendamentos celebrados antes do NRAU e que se incluíam na alínea e) do n.º 2 do art. 5.º do RAU³⁴.

Posto isto, os termos da renovação e da oposição à renovação da generalidade dos contratos de arrendamento são regulados pelos arts. 1097.º e 1098.º.

³⁴ Neste sentido, Sequeira Santos, E. (2017). In: Prata, A., *Código Civil Anotado*. Volume I. Coimbra: Edições Almedina, S.A., p. 1283.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Neste sentido, o senhorio pode exercer o seu direito de oposição à renovação seguindo as regras e os prazos de aviso prévio do art. 1097.º. Porém, o regime de oposição à renovação pelo senhorio sofreu restrições significativas pela Lei n.º 13/2019, na medida em que este, por força do n.º 4 do art. 1110.º, passou a estar impossibilitado de exercer o seu direito nos cinco primeiros anos após o início do contrato, independentemente do prazo estipulado, ficando esta faculdade reservada exclusivamente ao arrendatário³⁵.

Destarte, a letra da lei afigura-se como uma drástica violação da autonomia privada das partes. É certo afirmar que, para o senhorio, a solução para evitar celebrar contratos que durem mais de cinco anos consiste em usar a faculdade concedida pelos n.ºs 1 e 3 do art. 1110.º, celebrando contratos de arrendamento com prazo certo e excluindo, desde logo, a sua renovação automática no termo do prazo inicialmente estipulado. Só nestas circunstâncias se vislumbra o alcance que é concedido pela expressão vertida no n.º 3 do art. 1110.º, “salvo disposição em contrário”³⁶.

Por seu turno, o arrendatário pode opor-se à renovação com respeito pelos prazos de aviso prévio do arrendamento para fins habitacionais, estipulados no art. 1098.º.

O percurso percorrido através da exposição, breve e sintética, do regime do arrendamento urbano, com especial destaque para o arrendamento não habitacional, serve unicamente para situar o objeto específico do presente estudo. Cumpre, agora, analisar a sua alteração ou resolução desencadeada pela aplicação do instituto da alteração das circunstâncias.

³⁵ É suscitada a questão de saber se o direito de oposição pelo senhorio só surge após os cinco anos ou se os efeitos do seu exercício só ocorrem ao fim do quinto ano de duração do contrato, como resulta do n.º 3 do art. 1097.º para os arrendamentos habitacionais. No entendimento de Rodrigues Ferreira, J., *op. cit.*, p. 85, a segunda solução é a que melhor se coaduna com o espírito da lei, pois pretende-se garantir que o contrato de arrendamento dure, pelo menos, cinco anos, e não impedir o senhorio de exercer o seu direito nos cinco primeiros anos. Essa proibição poderia resultar numa duração mínima do contrato superior àquela que o legislador quis acautelar e que se reflete nos prazos supletivos períodos de renovação dos contratos. Também neste sentido, embora referindo-se ao arrendamento habitacional, Passos, M. (2019). A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo. *Boletim da Ordem dos Advogados. N.º 24*, p. 21. Acedido a 24 de novembro de 2020, disponível em https://portal.oa.pt/media/130361/boletim_ordem-dos-advogados_setembro_2019.pdf.

³⁶ Tal entendimento é seguido por Olinda Garcia, M. (2019). Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019. *Revista Julgar*, p. 11. Acedido a 25 de novembro de 2020, disponível em <http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Altera%C3%A7%C3%B5es-em-mat%C3%A9ria-de-arrendamento-Leis-12-2019-e-13-2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf>.

Capítulo II – O regime jurídico da alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar

1. Considerações Iniciais

A possibilidade de modificação ou resolução de um contrato através da aplicação do instituto da alteração das circunstâncias confronta os princípios fundamentais da autonomia privada e da pontualidade no cumprimento das obrigações com o princípio da boa-fé e a regra *rebus sic stantibus*.

O princípio da autonomia privada coexiste com o princípio da pontualidade no cumprimento das obrigações assumidas, decorrente do princípio *pacta sunt servanda*. Com efeito, o princípio *pacta sunt servanda* atribui força vinculativa aos contratos e explica a regra da sua imodificabilidade por vontade unilateral de um dos contraentes.

A esse respeito consagra o art. 406.º que os contratos devem ser pontualmente cumpridos e só por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos pela lei se podem modificar ou extinguir. Ademais, o obrigado não se pode desonerar, sem consentimento do credor, mediante prestação diversa da que é devida, ainda que a prestação efetuada seja de valor equivalente ou até superior a esta, conforme o art. 837.º. Nos termos do n.º 1 do art. 400.º, tratando-se de uma obrigação genérica, mesmo que a escolha pertença ao devedor, terá ele de escolher segundo juízos de equidade, se outro não tiver sido o critério estipulado.

Acresce que a prestação devedora deve ser realizada integralmente. Assim, o art. 763.º proclama que o credor não pode ser forçado a aceitar o cumprimento parcial, com a ressalva de ser outro o regime convencionado ou imposto por lei ou pelos usos.

Ainda relativamente ao cumprimento da prestação, por força do princípio *pacta sunt servanda* o devedor não pode exigir a redução da prestação estipulada com fundamento na precária situação económica em que o cumprimento o deixaria, nem o tribunal pode facilitar as condições de cumprimento da prestação. Todavia, podem existir obrigações cuja prestação pode variar, por decisão judicial, de harmonia com a evolução de determinados fatores³⁷.

³⁷ Neste sentido, Antunes Varela, J. (2017). *Das Obrigações em Geral*. 12.ª Reimpressão da 7.ª Edição. Volume II. Coimbra: Almedina, pp. 14-18.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Perante o exposto, surge a questão de saber se o regime da alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar é uma exceção ao princípio *pacta sunt servanda*.

Efetivamente, este princípio pode comportar significativos desvios ou limites. De forma a permitir que o conteúdo do contrato se adapte, o instituto da alteração das circunstâncias constitui uma compressão à vinculatividade contratual e à eficácia relativa dos contratos, sendo admitido pelo n.º 1 do art. 406.º e pela regra *rebus sic stantibus*³⁸.

Não obstante a indispensável salvaguarda da segurança do tráfego negocial, é necessário ter em conta que entre o momento da celebração do pacto e o cumprimento das obrigações podem ocorrer perturbações graves nas circunstâncias em que as partes se vincularam. Tais alterações são suscetíveis de opor à rigorosa aplicação do princípio *pacta sunt servanda* um imperativo de justiça, que exige do Direito uma resposta que pode consistir na modificação ou na resolução do contrato.

A realidade objetiva e o contexto envolvente à celebração do negócio jurídico são constitutivas da sua vinculatividade e estão sujeitas à incerteza generalizada que rodeia os contratos. Verificando-se uma alteração anormal da realidade objetiva, para além de qualquer razoável previsibilidade, que afete intoleravelmente o equilíbrio negocial e onere excessivamente uma ou ambas as partes, seria injusto manter inalteradas as obrigações tal como inicialmente assumidas³⁹.

As relações jurídicas cujos efeitos jurídicos se prolongam no tempo são mais suscetíveis a esta eventualidade. Os contratos duradouros podem apresentar lacunas

³⁸ Neste sentido, Almeida Costa, M. J. (2018). *Direito das Obrigações*. 5.ª Reimpressão da 12.ª Edição Revista e Atualizada. Coimbra: Almedina, p. 316 e Pinto Oliveira, N. M. (2011). *Princípios de Direito dos Contratos*. 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, p. 134.

³⁹ Neste sentido, Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 678, reconhece que a vontade contratual não existe em estado puro, antes se constitui associada a um determinado contexto que serviu de base à vontade de contratar. Sousa Antunes, H. (2016). A Alteração das Circunstâncias e os Life Time Contracts. In *Direitos Humanos – Centro de Investigação Interdisciplinar, Pessoa, direito e direitos* (119-131). Campus de Gualtar: Escola de Direito da Universidade do Minho, pp. 122, sustenta que, através desta premissa, se reconhece à dimensão económica do contrato o interesse pela dignidade da pessoa humana e o impacto social que clama por uma resposta justa.

inevitáveis decorrentes da imprevisibilidade associada ao tempo e à dificuldade de prever e regular, *a priori*, exaustivamente todas as cláusulas que se clamem por necessárias⁴⁰.

É neste sentido que se impõe a necessidade de harmonizar a estabilidade e a vinculatividade das relações jurídicas com mecanismos para a sua manutenção, de forma a repor o equilíbrio substancial inicialmente pretendido pelos contraentes.

Desta forma, o princípio da pontualidade no cumprimento das obrigações deve ser conjugado com o princípio da boa-fé, que se inscreve no n.º 2 do art. 762.º, e que, vinculando os contraentes no modo como cumprem os deveres jurídicos e como exercem os direitos correspondentes, assegura o equilíbrio das prestações de forma que não sejam impostas obrigações que se tornam excessivamente onerosas.

Ademais, vigora no Direito Civil a regra *rebus sic stantibus* que permite às partes invocar, como fundamento de alteração ou resolução do contrato, a alteração da situação de facto existente no momento da celebração. Tal regra é acolhida no n.º 2 do art. 252.º – que consagra o erro sobre as circunstâncias que constituem a base do negócio – e no art. 437.º – que consagra o regime jurídico da resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias –, e que se referem à base do negócio como determinante da vontade negocial.

No que diz respeito ao regime da modificação ou resolução do contrato por alteração superveniente das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, previsto nos arts. 437.º e seguintes, este surge como um meio legal idóneo a resolver um problema de execução contratual. Conserva a autonomia privada e a vontade dos contraentes, ao assegurar o equilíbrio das prestações e ao não permitir que seja imposta a uma das partes a execução da sua obrigação num programa contratual que, em resultado de alterações anormais às circunstâncias, se tornou gravemente atentatório da boa-fé⁴¹.

⁴⁰ Neste sentido, Rodrigues, G. W. (2017). A Cláusula de Hardship como forma de Mitigação da Assimetria de Informação nos Contratos Internacionais. *Revista Eletrónica de Direito*, N.º 2. Acedido a 28 de janeiro de 2021, disponível em https://cije.up.pt/client/files/0000000001/10_614.pdf, p. 7. Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados*, Volume III/IV (Ano 69), 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 670, entende que nos contratos de execução diferida ou continuada as partes apenas se vinculam àquele contrato enquanto persista a realidade objetiva vigente no momento da sua celebração.

⁴¹ Neste sentido, Sequeira Santos, E., *op. cit.*, p. 560.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Com efeito, realça o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães (TRG), de 14-05-2014, processo n.º 1726/11.9TBVRL.G1, que, num mundo em que nada mais é absoluto, o contrato, para subsistir, teve que aderir ao relativismo que se tornou condição da sua celebração e subsistência em virtude da incerteza generalizada, da globalização da economia e da imprevisão institucionalizada, sendo que, perante a verificação de alterações profundas e imprevisíveis, no ato da manifestação da vontade das partes, mas que acabam por se tornar uma realidade incontornável capaz de onerar de sobremaneira a situação de jurídica de um dos contraentes, surgiu o instituto objeto do presente estudo⁴².

Este instrumento do Direito é, todavia, supletivo e de *ultima ratio*, podendo ser afastado por outros regimes convencionais e legais.

Os contraentes podem fazer constar do contrato cláusulas de renegociação ou cláusulas de força maior, que se traduzem num acordo prévio de distribuição de riscos que, por serem consideradas as soluções mais ajustadas às características do contrato e à vontade das partes, afastam a distribuição legal.

Através das cláusulas de renegociação, as partes assumem um dever de, com vista a repor o equilíbrio negocial, renegociar perante alterações que prejudiquem a economia do negócio, mas não impossibilite o seu cumprimento e não estejam cobertas pelos riscos próprios do contrato. A doutrina realça que esta é uma obrigação de meios e não de resultado. Além disso, a estipulação destas cláusulas não afasta a possibilidade de resolução, caso se continue a verificar uma desproporção sobrevinda⁴³.

Por sua vez, as cláusulas de força maior são utilizadas para regular a ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e inevitáveis que impossibilitam a prestação. Embora os efeitos da impossibilidade constem dos arts. 790.º e 792.º, uma cláusula de força maior é útil por permitir alargar e restringir estes casos, admitindo às partes a possibilidade de prever ou excluir como força maior casos considerados de onerosidade excessiva⁴⁴.

⁴² Neste sentido, o Acórdão do TRG, de 14-05-2014, processo n.º 1726/11.9TBVRL.G1 (Jorge Teixeira), disponível em www.dgsi.pt.

⁴³ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L. (2001). *A teoria da imprevisão no direito civil português*. Lisboa: Quid Juris, p. 317 e Mayer Feitosa, M. L. (2005). O contrato como regulador e como produtor de riscos. *Revista Prim Facie*, V. 4, N.º 6, 62-85. Acedido a 13 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.ufpb.br/index.php/primafacie/article/view/4507/3392>, p. 76.

⁴⁴ Neste sentido Perestrelo de Oliveira, A. (2020). Cláusulas de força maior e limites da autonomia privada. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Volume LXI, N.º 1, 65-79, pp. 66 e 76. No

Por fim, não se pode deixar de ter em conta o princípio geral da conservação ou aproveitamento do negócio jurídico. Tal princípio encontra-se consagrado no art. 292.º, permitindo a redução dos negócios quando estejam só parcialmente viciados, com aproveitamento da parte não viciada, e no art. 293.º, permitindo a conversão dos negócios viciados em outros, sem vícios. Dele se retira que, se o negócio puder ser aproveitado sem a parte que o desequilibra para além do risco aceitável, deve ser apenas modificado.

Sendo que nenhum princípio jurídico é absoluto, os princípios da autonomia privada e do cumprimento pontual devem ser conciliados com a regra *rebus sic stantibus* e com o instituto da alteração das circunstâncias, indispensáveis para a ordem social⁴⁵.

Desta conjugação decorre que este instituto só admite intervenções nos contratos celebrados quando ocorram perturbações ao desequilíbrio contratual, provocadas por factos superveniente e anormais, e gravemente atentatórias da boa-fé.

2. Breve análise à evolução do instituto

Pese embora aparente uma formulação simples, o instituto da alteração das circunstâncias é uma figura complexa e, para uma melhor compreensão, urge analisar a sua origem. Não cabendo aqui uma análise mais alargada, importa, todavia, ressaltar alguns pontos do seu desenvolvimento⁴⁶.

O tema tornou-se relevante na Idade Média, ponderado pelo direito canónico.

Embora o *Decretum Gratiani* incluía uma passagem de Santo Agostinho, de acordo com a qual uma pessoa não precisaria de cumprir uma promessa de devolver uma espada

entanto, como realça Monteiro Pires, C. (2020). Cláusulas de Preço Fixo, de Ajustamento de Preço e de Alteração Material Adversa (“MAC”) e Cláusulas de Força Maior — revisitando problemas de riscos de desequilíbrio e de maiores despesas em tempos virulentos. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 73-93. Acedido a 20 de fevereiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131416/catarina-monteiro-pires.pdf>, p. 91, na ausência de uma cláusula de força maior, uma prestação impossível não passa a ser possível.

⁴⁵ Neste sentido Oliveira Ascensão, J. (2008). Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. *Pensar – Revista de Ciências Jurídicas, Volume 13, n.º 1*, 7-20. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07, p. 15.

⁴⁶ Para um aprofundado estudo das origens históricas do instituto, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 11-21.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

a uma pessoa que se tornou insana, BARTOLO foi quem divulgou este instituto ao propor a doutrina da *clausula rebus sic stantibus*, que pressupõe que a vigência contratual dependia da manutenção do *status quo* vigente no momento da conclusão do contrato, sem o qual a eficácia dos acordos ficaria comprometida⁴⁷.

Esta doutrina foi seguida no Direito europeu, sendo interrompida pelas influências do Humanismo, no século XVI, e com as influências do Jusracionalismo na codificação francesa. Estes condicionaram a evolução do tema no ordenamento jurídico francês e levaram a que, no século XIX, a maioria das codificações dos países europeus continentais ignorasse a temática da *clausula*.

Como realça Menezes Cordeiro, estas oscilações no tronco comum da cultura jurídica continental explicam, em parte, a diversidade de soluções consagradas, no domínio da alteração das circunstâncias. Com o advento das grandes codificações do séc. XIX, foi quebrada a unidade do pensamento jurídico europeu continental, pelo que o desenvolvimento histórico do tema deve ser dobrado por considerações comparísticas⁴⁸.

No Reino Unido, o instituto foi utilizado nos *coronation cases*, no início do século XX. Foram celebrados contratos de locação de janelas com o pressuposto de que, naquelas ruas, passaria o cortejo da coroação do Rei Eduardo VII. Contudo, tal cortejo foi adiado e desencadeou a resolução de alguns contratos com o fundamento de que uma condição implícita, elevado pelas duas partes à base do contrato, não fora verificada.

No Direito Privado francês, a jurisprudência recusava eficácia jurídica à modificação do circunstancialismo que rodeava a celebração dos contratos, recusando, mesmo perante a instabilidade política, económica e social sentida no país desde 1870, alterar contratos cujo equilíbrio inicial foi gravemente ferido. A exigência do cumprimento escrupuloso dos contratos justifica-se, em parte, na rigidez dogmática e no receio de que os contraentes aproveitassem a possibilidade de modificação para realizar lucros suplementares,

⁴⁷ Neste sentido, Neto, R. L., & Guimarães, M. R. (2016). Times they are a-changin': De novo sobre a alteração superveniente das circunstâncias no direito privado português, no direito europeu e nos instrumentos europeus e internacionais de harmonização do direito privado. *Ars Juris Salmanticensis*, Vol. 4, 147-186. Acedido a 2 de março de 2021, disponível em https://www.researchgate.net/publication/319109530_Times_they_are_achangin'_De_novo_sobre_a_alteracao_superveniente_das_circunstancias_no_direito_privado_portugues_no_direito_europeu_e_nos_instrumentos_europeus_e_internacionais_de_harmonizacao_do_dir, p. 151.

⁴⁸ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, p. 269.

acabando por dificultar a vida económica do país. O Direito Administrativo, no entanto, admitia a doutrina da imprevisão e a possibilidade de rever os contratos de concessão⁴⁹.

Por sua vez, o Direito Italiano, fortemente influenciado pela doutrina alemã e por estudos históricos, passou a admitir a revisão dos contratos, no art. 1467.º do Código Civil de 1942, no âmbito da alteração das circunstâncias.

No que diz respeito ao Direito Alemão, num primeiro momento e sob a influência do jusracionalismo, recusou a figura da alteração das circunstâncias.

Ainda no século XIX, contudo, WINDSCHEID introduziu a teoria subjetiva da pressuposição, sustentando que o vínculo contratual apenas deveria ser mantido com a prevalência da realidade existente no momento em que as partes celebraram o contrato. Todavia, a consagração de tal teoria foi recusada no CC alemão de 1896 e, a partir daí, surgiram numerosas tentativas doutrinárias de enquadramento da alteração das circunstâncias, sendo de destacar que, entre estas oscilações entre teorias objetivas e subjetivas, a doutrina propôs, com algum sucesso, a ideia da inexigibilidade⁵⁰.

Em oposição à pressuposição e envolta num panorama de instabilidade decorrente da Primeira Guerra Mundial, surgiu, também na Alemanha, a teoria da base do negócio.

Proposta por OERTMANN, a base do negócio consiste na “representação de uma parte, patente na conclusão de um negócio e reconhecida pela contraparte eventual, da existência ou do surgimento futuro de certas circunstâncias sobre cuja base se firma a vontade”⁵¹. Alteradas estas circunstâncias, desapareceria a base do negócio e a boa-fé exigiria a adaptação ou a resolução do contrato.

Em comum com a teoria da pressuposição, de WINDSCHEID, apresentava um cariz subjetivo. Diversamente, para WINDSCHEID a pressuposição, para ser eficaz, basta ser cognoscível pela contraparte, enquanto para OERTMANN devia ser conhecida ou comum.

⁴⁹ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 14-15.

⁵⁰ Para o desenvolvimento destas teorias e críticas de que foram alvo, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 17-20.

⁵¹ Citando Oertmann, P. (1921), *Die Geschäftsgrundlage: Ein neuer Rechtsbegriff*. Leipzig: A. Deichert, p. 37, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, p. 281.

Desde logo, esta teoria suscitou as mais variadas críticas e, novamente, a oscilação doutrinal entre as construções subjetivas e objetivas ⁵².

Assim, LARENZ sugeriu, em 1951, uma construção segundo a qual a base do negócio poderia ser entendida num sentido subjetivo e num sentido objetivo. A base do negócio entendida num sentido subjetivo compreende a representação que uma ou ambas as partes, no momento da celebração do pacto, fizeram de fatores relevantes à sua motivação para negociar, pelo que, alterando-se tais circunstâncias, seria contrário à boa-fé uma delas exigir à outra o cumprimento. Simultaneamente, a base do negócio seria entendida objetivamente, compreendendo o conjunto de circunstâncias cuja existência ou manutenção, com ou sem consciência das partes, é necessária para a manutenção do vínculo contratual e do seu escopo. É relevante a alteração quando provoque uma perturbação da equivalência das prestações que ultrapasse o risco normal do contrato ou quando determine a frustração do seu fim, inimputável a qualquer parte⁵³.

Embora alvo de várias críticas, a construção de LARENZ é significativa pela sua necessidade de se socorrer de elementos auxiliares, como a perturbação da equivalência das prestações em termos não cobertos pelo risco normal do contrato ou a frustração do fim negocial, que impossibilite o objeto das prestações⁵⁴.

A pressão das graves alterações económicas e sociais desencadeadas por cada uma das Grandes Guerras contribuíram para que a jurisprudência reconhecesse, de forma definitiva, a eficácia da alteração das circunstâncias e adotasse a base do negócio.

Não obstante o exposto, a doutrina tem procurado definir uma melhor delimitação do núcleo problemático da alteração das circunstâncias que são relevantes para efeitos dos arts. 437.º a 439.º através da redução dogmática deste instituto. Com efeito, apenas após a redução dogmática do instituto e a sua diferenciação perante figuras afins surge uma melhor fixação deste regime jurídico.

⁵² Para mais desenvolvimentos sobre a evolução e das críticas à doutrina da base do negócio, consultar Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 27 a 30.

⁵³ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 260.

⁵⁴ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 262. Para mais desenvolvimentos acerca da visão de Larenz e as críticas que suscitou, Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A., pp. 185-188.

3. Redução dogmática da alteração das circunstâncias

3.1. A alteração das circunstâncias e o erro

Um dos fatores que permite delimitar o núcleo fundamental do instituto da alteração superveniente das circunstâncias é o erro. A problemática da alteração das circunstâncias difere da problemática do erro, porquanto o erro se traduz num erro na declaração ou num vício na formação da vontade.

Um erro na declaração consiste, nos termos do art. 247.º, na divergência não intencional entre a vontade declarada e a vontade real do declarante.

Por sua vez, um erro-vício na formação da vontade consiste numa falsa representação da realidade de motivos determinantes que conduziram as partes a contratar ou na subsistência de certas realidades, cuja evolução era previsível, mas que não se verificam ou que evoluem em sentido diferente do pressuposto pelas partes. O erro nos motivos determinantes da vontade pode existir quanto à pessoa do declaratório ou ao objeto do negócio, conforme o art. 251.º, ou, quanto a nenhum deles, haver erro sobre os motivos, conforme n.º 1 do art. 252.º.

Existindo um erro sobre uma realidade falsamente representada onde as partes fundaram a sua decisão de contratar, o n.º 2 do art. 252.º qualifica tal situação como um erro sobre a base do negócio, que pode incidir sobre factos anteriores ou contemporâneos à celebração do pacto negocial, ao qual deve ser aplicado o regime da resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias previsto nos arts. 437º e seguintes

Para efeitos dos arts. 437.º e seguintes, apenas releva a alteração superveniente e imprevisível, que modifica as circunstâncias em que ambas as partes fundaram a decisão de contratar e que incide sobre factos posteriores à celebração do pacto⁵⁵.

O erro, em particular o erro sobre a base do negócio, e a alteração das circunstâncias são, portanto, figuras distintas.

⁵⁵ Distinguindo o erro na base negocial e a alteração anormal das circunstâncias, Acórdãos do TRL, de 07-04-2016, processo n.º 635-13.1TVLSB.L1-8 (Ilídio Sacarrão Martins), e de 18-09-2014, processo n.º 400/14.9YRLSB.L1-2 (Ondina Carmo Alves), disponíveis em www.dgsi.pt.

3.2. A alteração das circunstâncias e a impossibilidade do cumprimento

A impossibilidade do cumprimento surge como outro dos fatores delimitadores do regime da alteração das circunstâncias.

Anteriormente à consagração legal da alteração das circunstâncias, a doutrina sentiu necessidade de recorrer ao instituto da impossibilidade para cobrir as situações de imprevisão.

Ultrapassada esta dificuldade com a consagração legal do instituto da alteração das circunstâncias, não cabem no instituto dos arts. 437.º e seguintes as alterações que acarretam a impossibilidade superveniente do cumprimento de qualquer uma das obrigações contratuais.

A impossibilidade surge no n.º 1 do art. 790.º por causa não imputável ao devedor, com aparente eficácia extintiva da obrigação, e no n.º 1 do art. 801.º, tornando responsável o devedor, nos casos em que esta lhe é imputável⁵⁶.

A impossibilidade pode ser inicial, no caso de operar no momento da celebração, ou superveniente, no caso de se manifestar apenas após a celebração do contrato. A impossibilidade inicial desencadeia a nulidade do negócio, nos termos do n.º 1 do art. 280.º, porquanto a impossibilidade superveniente desencadeia a extinção da obrigação, quando a impossibilidade ocorra por causa não imputável ao devedor, nos termos do n.º 1 do art. 790.º, ou a sua extinção com aplicação das regras do incumprimento, quando a impossibilidade ocorra por causa imputável ao devedor, nos termos do n.º 1 do art. 801.º⁵⁷.

Com efeito, apenas cabem no regime dos arts. 437.º a 439.º as alterações que criam ao devedor dificuldades ou custos agravados no cumprimento das suas obrigações.

O regime da alteração das circunstâncias está, assim, nitidamente demarcado da impossibilidade de cumprir.

⁵⁶ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2010). *Tratado de Direito Civil*. Volume II, Tomo IV. Coimbra: Edições Almedina, p. 179.

⁵⁷ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2010). *Tratado de Direito Civil*. Volume II, Tomo IV. Coimbra: Edições Almedina, p. 181.

3.3. A alteração das circunstâncias e o risco

O instituto da alteração das circunstâncias é demarcado do risco.

Ao contratar, os contraentes assumem determinados riscos inerentes ao modelo contratual em causa e apenas uma alteração que os exceda é suscetível de caber no instituto em análise.

É de notar, todavia, que a alteração imprevisível pode estar coberta por normas de distribuição de risco, aplicáveis em determinadas matérias. Tornando-se impossível uma das prestações em sede de contratos bilaterais, nos quais as partes assumem, simultaneamente, a posição de devedor e de credor, o risco é distribuído pelas partes e o credor fica desobrigado da contraprestação, nos termos dos arts. 793º e 795º.

O CC consagra, no entanto, normas especiais sobre o risco relativas à locação. O risco decorrente da celebração de contratos de locação corre por conta dos dois intervenientes, nos termos do art. 1040º, que procura repor o equilíbrio contratual ao permitir alterar a prestação do locatário face à menor utilidade da contraprestação⁵⁸.

Porém, a privação ou diminuição não imputável ao locador nem aos seus familiares só permite a redução da renda no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato, conforme se pode retirar da leitura do n.º 2 do art. 1040º.

Por imperativos de justiça, a norma que atribua o risco de danos supervenientes a uma das partes afasta o regime dos arts. 437º e seguintes. Tal solução justifica-se porque, além de assentar numa lógica de justiça que faz com que a possibilidade de dano superveniente corra por conta do sujeito que receba uma vantagem, as normas de risco são requeridas pelas exigências de segurança. Como relembra MENEZES CORDEIRO, a alteração das circunstâncias, pelo contrário, é um remédio de equidade e de saída imprevisível⁵⁹.

No mesmo sentido, LUÍS FERNANDES sustenta que, em virtude da sua autonomia privada, as partes são livres de fazer suportar, por um dos contraentes, alterações supervenientes que, tipicamente, exigiriam outras distribuições. Na ausência dessa

⁵⁸ Neste sentido, Sequeira Santos, E., *op. cit.*, p. 1267.

⁵⁹ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 43-44.

estipulação e como contrapartida da responsabilidade que acompanha a autonomia privada, cada contrato, sobretudo quando a sua execução se prolonga no tempo, envolve uma certa margem de risco que as partes não podem ignorar⁶⁰.

O legislador reconheceu que o risco delimita negativamente este instituto ao estabelecer, no art. 437.º, que a alteração só é relevante quando esta não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato. Ressalva, desta forma, as regras gerais aplicáveis sobre o risco, que prevalecem ao regime da alteração das circunstâncias.

O art. 438.º aflora a primazia do risco, afastando a aplicação do instituto quando a parte que dele se reclama se encontra em mora. Segue a esteira do n.º 1 do art. 807.º, que inverte o risco na esfera do devedor, por esse evento ser imputável à parte que beneficia do critério da normal repartição do risco.

Destarte, o regime dos arts. 437.º e seguintes só é aplicável à alteração que provoque consequências não cobertas pelas normas ou cláusulas de distribuição do risco.

3.4. A alteração das circunstâncias e a tutela da confiança

O recurso ao princípio da tutela da confiança é outro fator que permite demarcar o instituto da alteração das circunstâncias.

As normas legais de tutela de confiança formam um instrumento de tutela de determinadas situações jurídicas, previstas especificamente no Código, e que concretizam um princípio geral de tutela da confiança, por força de valores fundamentais da ordem jurídica, em particular da boa-fé. Estas normas surgem, portanto, intrinsecamente relacionadas com valores fundamentais da ordem jurídica e a uma regra objetiva da boa-fé, sendo o seu principal objetivo assegurar uma solução justa por falta de dispositivos.

Em ambos os casos, contudo, a interferência que o princípio da tutela da confiança pode ter no âmbito de aplicação do regime da alteração das circunstâncias não é a mesma.

Com efeito, nos casos em que não exista disposição específica, o princípio geral da proteção da confiança assume natureza supletiva, enquanto a alteração das circunstâncias

⁶⁰ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, pp. 267-268.

goza de um regime legal expressamente previsto. Portanto, a tutela da confiança do contraente afetado por uma alteração imprevisível nunca pode ir além das medidas estatuídas nos arts. 437.º e seguintes, uma vez que são estes preceitos que fixam a tutela de que ele é merecedor⁶¹.

Nos casos em que existe um regime concreto estabelecido para tutela da confiança, quando relacionada com a alteração das circunstâncias, esse regime prevalece sobre o dos arts. 437.º e seguintes.

Ademais, a tutela da confiança, por força da boa-fé, distribui o risco e concentra-o na esfera da pessoa a quem a confiança foi imputada pelo Direito, pelo que o contraente que leve outro a crer numa certa evolução factual pode ser responsabilizado, em nome da boa-fé, por abuso do direito, e não por uma situação de alteração das circunstâncias. Desta forma, existe uma prevalência de situações que configurem um abuso de direito sobre a alteração das circunstâncias⁶².

Face ao exposto, o regime concreto estabelecido para tutelar a confiança prevalece sobre as regras de alteração das circunstâncias.

3.5. A alteração das circunstâncias e a interpretação contratual

Por último, outro dos seus fatores delimitadores é a vontade das partes e a interpretação contratual. Concluindo a interpretação contratual que as partes estipularam soluções no domínio do risco ou da alteração superveniente das circunstâncias, é afastado o regime do art. 437.º que tem, por isso, natureza supletiva⁶³.

Todavia, surge a questão de saber se a omissão de tratamento da alteração das circunstâncias se trata de uma lacuna negocial, colmatável segundo a integração do negócio, de acordo com aquilo que contraentes, de boa-fé, teriam estipulado.

⁶¹ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 271.

⁶² Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 52-59 e 61.

⁶³ Considera Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A., p. 180, que o problema da alteração das circunstâncias é, em primeira linha, mas não exclusivamente, um problema de risco e de interpretação e integração do negócio jurídico.

O instituto da alteração das circunstâncias atua sobre uma regulação menos adequada face à ocorrência de uma alteração das circunstâncias determinantes da celebração do contrato. Perante uma alteração desse tipo, não existe qualquer lacuna negocial, pois, embora o cumprimento do contrato se revele injusto, é possível executá-lo. Com efeito, o instituto intervém no negócio, não para o integrar, mas para o corrigir⁶⁴.

Este regime, aplica-se, portanto, a contratos válidos que, em virtude de alterações supervenientes e imprevisíveis das circunstâncias, e que, não envolvendo impossibilidade de prestar, acarretam consequências não cobertas pela regulamentação das partes, pela distribuição legal do risco ou pela tutela da confiança, conflituando com postulados básicos do sistema, expressos pela locação da “boa-fé”⁶⁵.

4. Soluções nos principais ordenamentos jurídicos

Decorrente das oscilações na cultura jurídica continental, o instituto da alteração das circunstâncias apresenta soluções diversas nos vários ordenamentos jurídicos.

A doutrina italiana, influenciada pela alemã, admite no art. 1467.º do *Codice Civile* italiano de 1942 a revisão dos contratos por superveniência. Tal artigo dispõe que nos contratos de execução continuada ou periódica, ou de execução diferida, caso a prestação de uma das partes se torne excessivamente onerosa devido à ocorrência de eventos extraordinários e imprevisíveis, pode a parte que deva tal prestação pedir a resolução do contrato. A resolução não pode, contudo, ser pedida se a onerosidade integrar a álea normal do contrato. Acrescenta que contraparte pode evitar a resolução, oferecendo a modificação equitativa dos termos contratuais.

⁶⁴ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 350. Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 274, considera não ser correto considerar a omissão de tratamento como uma lacuna negocial.

⁶⁵ Realça Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], p. 63, que estes postulados podem compreender ideias de colaboração, de igualdade ou de certos direitos fundamentais, na medida em que a colaboração apela para o escopo dos contratos, a prosseguir por ambas as partes e que perde o sentido quando modificações o distorçam, e que os direitos fundamentais recordam que, apenas em casos limite, podem, pela execução de um contrato, ser postos em causa os valores fundamentais do ordenamento.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

MENEZES CORDEIRO refere que a lei italiana se afastou da *clausula rebus sic stantibus* do Direito Comum, da imprevisão administrativa francesa e das teorias alemãs e, diversamente, recorreu a uma ideia de onerosidade excessiva, entendida pela jurisprudência como uma consagração do conceito de pressuposição⁶⁶.

A solução italiana difere substancialmente da portuguesa relativamente aos conceitos adotados, na medida em que a primeira assenta no conceito de onerosidade excessiva e na abrangência da álea do contrato, e a segunda assenta na verificação de que a exigência das obrigações assumidas afete gravemente os princípios da boa-fé e que a alteração não esteja abrangida pelos riscos próprios do contrato. Não obstante, o resultado da aplicação acaba por ser semelhante.

No Direito Alemão, apesar de a doutrina alemã ter sido um dos principais fatores para o desenvolvimento deste instrumento jurídico, só foi positivado no *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) recentemente, na sequência da grande reforma de 2001/2002⁶⁷.

A alteração das circunstâncias passou a estar codificada no § 313 do BGB, sob a epígrafe “Perturbação da base do negócio” (*Störung der Geschäftsgrundlage*). Tal norma determina que, caso se verifique que as circunstâncias que constituíram a base do contrato sofreram uma alteração superveniente e significativa, e se entenda que as partes não o teriam celebrado, ou teriam celebrado com um conteúdo diferente se tivessem previsto tal mudança, o contrato pode ser alterado, desde que, tendo em conta as circunstâncias do caso concreto e, em particular, a distribuição contratual ou legal do risco, não possa ser exigível o cumprimento inalterado do seu conteúdo. Neste sentido, o dispositivo também considera existir uma alteração das circunstâncias nos casos em que representações essenciais à celebração do pacto, que se tornaram a base do negócio, se revelam falsas.

O referido preceito adiciona, por fim, que se a modificação não for possível ou se mostre inexigível para uma das partes, o contraente prejudicado pode resolver o contrato.

⁶⁶ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, pp. 270-271.

⁶⁷ Não obstante, até aí a doutrina do desaparecimento da base do negócio apresentava um grande nível de sofisticação e autonomia no direito alemão, sendo incluída no princípio da boa-fé, previsto no § 242 (*Treu und Glaube*), conforme. Neto, R. L., & Guimarães, M. R., *op. cit.*, pp. 164-165.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Embora a consagração legal desta solução visasse a consignação dos princípios já reconhecidos pela jurisprudência, foi além daquilo a que se propunha e distinguiu e, assim, admitiu, as figuras da alteração subsequente de circunstâncias e da carência inicial de circunstâncias basilares. Menezes Cordeiro alega que a última figura é muito próxima do erro sobre a base do negócio, sendo difícil estabelecer uma fronteira entre ambas⁶⁸.

À semelhança da solução da solução portuguesa, prevalece o convencionado pelas partes e a existência de regras especiais e de regras sobre a impossibilidade ou sobre perturbações da prestação.

Relativamente à solução francesa, apesar de admitir desde cedo a teoria da imprevisão em sede do direito administrativo, o *Code Civil* só consagrou a resposta à alteração das circunstâncias em 2016. Até à consagração legal, prevaleceu a resistência do princípio da imutabilidade do contrato e um grande recurso à convenção das partes sobre o restabelecimento do equilíbrio perturbado com a alteração das circunstâncias, mediante a fixação de cláusulas de renegociação.

Com o aditamento do art. 1195.º, pela *Ordonnance n. 2016-131 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations*, o contraente cuja execução da prestação se torna excessivamente onerosa, não tendo este aceitado assumir esse risco, pode requerer a renegociação se essa excessiva onerosidade resultar de uma alteração das circunstâncias, imprevisível aquando da celebração do contrato. O referido preceito ressalva, no entanto, que o contraente prejudicado continua adstrito ao dever de executar as suas obrigações durante as negociações⁶⁹.

No final, em caso de recusa ou fracasso do processo de negociação, as partes podem resolver o contrato, à data e nas condições que estabelecerem, ou solicitar ao juiz que proceda à alteração.

⁶⁸ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, p. 316.

⁶⁹ Neste sentido, Luz dos Santos, H. (2017). Reflexões Sobre o Direito do Jogo Lusófono: A Propósito do Contrato de Jogo e Aposta e do Crédito para Jogo e Aposta em Casino. *Administração*, Volume XXX, N.º 118, 205-253. Acedido a 3 de abril de 2021, disponível em https://www.safp.gov.mo/wcmpro/groups/public/@safp/@ext/@article/documents/web/wcm_067139.pdf, p. 217, nota de rodapé n.º 38, sustenta que esta solução foi consagrada no seio de uma reforma do Direito das Obrigações francês e que acolheu, em letra de lei, o intenso labor da jurisprudência francesa, a “imprevisão civil”, equivalente funcional da “alteração das circunstâncias”, e o requisito objetivista da “onerosidade excessiva” das obrigações, utilizado na solução italiana prevista no art. 1467.º do CC.

A norma é supletiva, sendo admitida a derrogação pela vontade dos contraentes.

Na Grécia, o efeito da alteração imprevisível das circunstâncias é regulado no art. 388.º do CC de 1940, que, à semelhança da solução portuguesa estabelecida no art. 437.º, recorre à expressão do princípio da boa-fé. Nos seus termos, caso se verifique que a prestação do devedor se tornou demasiado onerosa, em virtude de uma alteração imprevisível nos factos que fundamentaram a decisão de contratar, analisados sob a perspetiva dos princípios da boa-fé e da boa prática comercial, o tribunal pode, a pedido do prejudicado, resolver o contrato no todo ou na parte que ainda não foi executada.

A sua aplicação pressupõe, destarte, que o contrato seja bilateral, que a alteração ocorra após a sua celebração, que as causas que desencadearam a alteração sejam excepcionais e imprevisíveis e que as suas consequências tornem a execução da prestação do devedor tão onerosa que, em comparação com a prestação da outra parte, seja contrário à boa-fé exigir o cumprimento dessas obrigações.

No ordenamento jurídico brasileiro o problema é regulado no art. 478.º do CC que, inspirado no italiano, prevê a extinção contratual por força da onerosidade excessiva.

Sob a epígrafe “resolução do contrato por onerosidade excessiva”, estabelece como requisitos que esteja em causa um contrato de execução continuada ou diferida. Tal contrato pode ser objeto de resolução caso uma das prestações se torne excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a contraparte, em virtude de “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis”⁷⁰.

A solução primeira será, portanto, a resolução do contrato, sendo que, apenas num segundo momento, a modificação é permitida por iniciativa da contraparte que, nos termos do art. 479.º, pode opor-se ao pedido de resolução oferecendo a modificação

⁷⁰ No entender de Siebeneichler de Andrade, F. (2020). O impacto da Pandemia da Covid-19 para a teoria do contrato no Direito Civil Brasileiro: uma oportunidade para um modelo solidarista de relação contratual?. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, v. 25, 421-437, p. 431, a solução brasileira poderia ter-se espelhado no modelo do direito português que utilizou a fórmula “alteração anormal”, de contornos mais flexíveis do que “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis”. Ademais, conforme Neto, R. L., & Guimarães, M. R., *op. cit.*, pp. 169-170, o legislador brasileiro, influenciado pelo italiano, adotou o critério da onerosidade excessiva – um modelo que, apesar de ainda subsistir, não prevaleceu a nível mundial –, sendo que seria preferível adequar a realidade brasileira ao que se vem estabelecendo mundialmente. Nesse sentido, considerar o risco próprio do contrato ou a álea normal, tendo em conta que a mera verificação de acontecimentos “ordinários e imprevisíveis” não parece ser satisfatório para verificar a excessividade do ónus.

equitativa das condições iniciais do negócio. Seria preferível que o dever de renegociar fundado na boa-fé promovesse a tentativa de adaptação do contrato como solução primeira. Ao invés, a possibilidade de renegociação funciona, na lide, como medida processual anterior à dissolução⁷¹.

Por fim, a norma omite a relevância da mora do devedor e a relevância dos riscos inerentes ao contrato. Todavia, não obstante esta omissão, OLIVEIRA ASCENSÃO nota que esta matéria está implicitamente relacionada com a do risco, tendo em conta que «resulta da qualificação dos acontecimentos como extraordinários e imprevisíveis: não é extraordinário o que está dentro dos riscos normais do contrato»⁷².

Uma abordagem às soluções internacionais deve passar, necessariamente, pelos instrumentos de uniformização do direito privado europeu. Neste âmbito, surgem os *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* e os *Principles of European Contract Law*.

Os *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* (Princípios UNIDROIT Relativos aos Contratos Comerciais Internacionais) estabelecem regras gerais aplicáveis a contratos comerciais internacionais, caso as partes tenham acordado que o seu contrato será regulado por eles, por princípios gerais de direito, pela *lex mercatoria*, ou similares ou caso as partes não tenham escolhido nenhuma lei para regular o seu contrato. Estes princípios podem, também, ser usados para interpretar ou suplementar instrumentos internacionais de direito uniforme ou leis nacionais e podem servir de modelo para legisladores.

O art. 6.2.1. reafirma o princípio *pacta sunt servanda* ao estabelecer que, caso o cumprimento de um contrato se torne mais oneroso para uma das partes, tal parte continua obrigada a cumprir o contrato, ressalvadas as situações de *hardship*.

Com efeito, o art. 6.2.2. indica que existe *hardship* quando sobrevêm fatos que alteram fundamentalmente o equilíbrio do contrato e (a) os fatos ocorrem ou se tornam

⁷¹ Neste sentido, Mayer Feitosa, M. L., *op. cit.*, p. 75.

⁷² Neste sentido, Oliveira Ascensão, J. (2008). Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. *Pensar – Revista de Ciências Jurídicas*, Volume 13, n.º 1, 7-20. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07, p. 12.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

conhecidos da parte em desvantagem após a formação do contrato, (b) não poderiam ser razoavelmente considerados pela parte em desvantagem no momento da formação do contrato, (c) que os factos estejam fora do controlo da parte em desvantagem, e (d) o risco pela superveniência dos fatos não foi assumido pela parte em desvantagem.

Em situações de *hardship*, o art. 6.2.3., orientado preferencialmente para a renegociação do contrato, permite que a parte em desvantagem requeira renegociações, indicando os fundamentos nos quais se baseia. A renegociação, no entanto, não a libera de cumprir o contrato.

Por sua vez, os *Principles of European Contract Law* (Princípios do Direito Europeu dos Contratos) são aplicados como regras gerais do direito dos contratos nas Comunidades Europeias e podem fornecer soluções para eventuais questões quando o sistema ou as regras aplicáveis não o façam.

No art. 6:111 regulamentam a alteração das circunstâncias, destacando o requisito da excessiva onerosidade e reafirmando o princípio *pacta sunt servanda*, ao prever que a parte é obrigada a cumprir as suas obrigações mesmo se a execução se tornar mais onerosa. No entanto, o n.º 2 exceciona que as partes devem encetar negociações com o objetivo de adaptar ou de resolver o contrato quando a sua execução se tornar excessivamente onerosa, em virtude de uma alteração das circunstâncias verificadas após a conclusão do contrato, sendo que a possibilidade dessa alteração não poderia ser razoavelmente considerada no momento da conclusão do contrato e que o risco não deveria ser suportado pela parte afetada porque se encontra fora da esfera normal de risco.

Esta é uma solução semelhante à solução dos arts. 6.2.1, 6.2.2. e 6.2.3 dos Princípios UNIDROIT Relativos aos Contratos Comerciais Internacionais, colocando em primeiro plano a obrigação de renegociar o contrato com o fim de o reequilibrar ou de o resolver, sendo que os contraentes não estão imperativamente vinculados a obter um resultado positivo.

5. Solução interna: ordenamento jurídico português

5.1. Considerações iniciais

O regime jurídico da alteração das circunstâncias é considerado um instrumento fundamental de adaptabilidade das relações negociais que se prolongam no tempo, permitindo, supletivamente, garantir uma execução justa do contrato. Este permite alterar ou dispensar, o cumprimento do contrato, voltando a equilibrar as posições jurídicas que, em virtude de uma alteração anormal das circunstâncias determinantes da decisão de contratar, sofreram uma perturbação gravemente atentatória dos princípios da boa-fé.

No ordenamento jurídico português, o tema colocou-se por via doutrinária tendo surgido várias orientações até à sua consagração legal. Influenciado maioritariamente pela doutrina alemã e por fatores científicos e culturais, dos quais se destacam as guerras e as crises financeiras, o CC português passou a consagrar nos arts. 437.º a 439.º o instituto de resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar.

O art. 437.º foi criado como uma solução de *ultima ratio*, baseado num modelo de cláusula geral fundada na boa-fé, pelo que a solução dos casos concretos dependem da interpretação casuística dos seus elementos, de acordo com as regras do art. 236.º, e da adaptação do julgador-intérprete, que pode compatibilizar a disposição legal com situações que o legislador não conseguiu prever.

Embora este instituto seja uma forma de proteção da atividade económica e de quem confia num determinado conjunto de circunstâncias, que são a base do negócio, e que, por razões de boa-fé e de justiça, não pode ser obrigado a cumprir integralmente as mesmas obrigações se a base do negócio sofre uma radical alteração de facto ou de Direito, por outro os tribunais devem proceder com cautela na sua aplicação, de forma a evitar abalos na confiança e na segurança que rodeia os vínculos contratuais e a salvaguardar, o máximo possível, a delineação contratual que resulta da autodeterminação dos contraentes⁷³.

⁷³ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p 327 e Galvão Telles, I., *op. cit.*, p. 371.

5.2. Pressupostos e requisitos cumulativos de aplicação do instituto

O instituto da alteração das circunstâncias foi consagrado como uma solução ao desequilíbrio provocado pela perturbação da realidade que vinculou o contrato.

Embora admita a resolução ou modificação do contrato em termos propositadamente genéricos, para que, em cada caso, o tribunal, atendendo à boa-fé e à base do negócio, possa conceder ou não a resolução ou modificação, a lei alude a um conjunto rigoroso de requisitos para a sua aplicação⁷⁴.

Os requisitos da sua aplicação são cumulativos e decorrem da letra dos arts. 437.º e seguintes. Estes são capazes de conciliar a estabilidade do contrato com a sua justiça interna e recaem sobre i) uma perturbação nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, ii) a anormalidade dessa alteração, iii) que essa alteração provoque a lesão de um dos contraentes; iv) que essa lesão torne a exigência do cumprimento inalterado do contrato gravemente atentatório dos princípios da boa-fé, v) a não inclusão da alteração nos riscos próprios do contrato e vi) que a parte lesada não esteja em mora no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou⁷⁵.

Uma larga maioria das decisões jurisprudenciais apenas mencionam e analisam os cinco primeiros requisitos. No entanto, a solução que melhor coaduna com a lei é a de que a exigência de ausência da mora da parte lesada constitui um requisito – embora negativo, porquanto retira relevância a situações em que se verificam os restantes requisitos⁷⁶.

⁷⁴ Como notam Pires de Lima, F. & Antunes Varela, J., *op. cit.*, p. 413 e, na jurisprudência, o Acórdão do STJ, de 28-03-2006, processo n.º 06A301 (Azevedo Ramos), disponível em www.dgsi.pt.

⁷⁵ Realçando a necessidade da sua verificação cumulativa, sob pena de não se poder recorrer ao instituto, Romano Martinez, P. (2015). *Da Cessação do Contrato*. 3ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A.. p. 152 e Linhares Dias, P. (2017). Notas civilísticas no reequilíbrio financeiro dos contratos públicos. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 77)*, 883-917. Acedido a 23 de abril de 2021, disponível em https://portal.oa.pt/media/130430/paulo-linhares-dias_roa_iii_iv_2017-12.pdf, p. 895.

⁷⁶ No primeiro sentido, o Acórdão do STJ, de 10-04-2018, processo n.º 16/14.0TVLSB.L1.S1 (Pinto de Almeida), Acórdão do TRE, de 24-09-2020, processo n.º 5760/18.0T8STB.E1 (Tomé Ramião), Acórdão do TRL, de 20-09-2016, processo n.º 3674/14.1TBOER.L1-7 (Maria da Conceição Saavedra), entre outros, disponíveis em www.dgsi.pt. Mencionando a exigência de inexistência de mora pela parte lesada, Acórdão do STJ, de 23-01-2014, processo n.º 1117/10.9TVLSB.P1.S1 (Granja da Fonseca), disponível em www.dgsi.pt.

5.2.1. Perturbação nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar

O primeiro requisito exige que estejam em causa circunstâncias existentes no momento da celebração do contrato e determinantes da decisão de contratar de ambas as partes. O preceito legal refere-se a estas como aquelas «em que as partes fundaram a decisão de contratar», expressão que a doutrina maioritária entende que acolhe a ideia de base do negócio, sendo de destacar a posição de VAZ DA SERRA nos trabalhos preparatórios do Código⁷⁷.

A fórmula legal consagrada e o acolhimento da ideia de base do negócio – ainda que esta tenha o seu teor subjetivo rejeitado – é importante por possibilitar a distinção das circunstâncias relevantes relativamente à divergência entre o negócio jurídico e a realidade verificada, indicando que aquilo que releva são as superveniências objetivas, exteriores aos contraentes, e afastando a relevância de aspirações subjetivas.

Com efeito, refere o Acórdão do STJ, de 23-01-2014, processo n.º 1117/10.9TVLSB.P1.S1, que a base do negócio no domínio da alteração das circunstâncias tem carácter objetivo, na medida em que não se reconduz a “uma imaginária falsa representação psicológica da manutenção de tais circunstâncias”. Por sua vez, o Acórdão do TRG, de 15-10-2020, Processo n.º 1119/15.7T8GMR.G2, concluiu que a aplicação deste instituto está dependente da subjetividade das circunstâncias, por ser o contrato que está em causa e, nesse sentido, serem ambos os contraentes afetados⁷⁸.

Para serem, todavia, atendíveis, as circunstâncias determinantes da vontade negocial devem ser conhecidas pelo outro contraente ou, pelo menos, cognoscíveis, através dos elementos existentes, segundo um juízo de razoabilidade.

Além disso, reconhece a jurisprudência maioritária, em particular o Acórdão do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1, e pelo Acórdão do TRL, de 14-06-

⁷⁷ A título exemplificativo, Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A., p. 181 e Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, pp. 321 seguintes.

⁷⁸ Neste sentido, Acórdão do STJ, de 23-01-2014, processo n.º 1117/10.9TVLSB.P1.S1 (Granja da Fonseca), e Acórdão do TRG, de 15-10-2020, processo n.º 1119/15.7T8GMR.G2 (Afonso Cabral de Andrade), disponíveis em www.dgsi.pt. Na doutrina, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 65-66.

2017, processo n.º 163/09.0TTLSB-A.L1-4, que estas circunstâncias determinantes da vontade de contratar devem assumir uma relevância tal que, se fossem outras, as partes não teriam contratado ou teriam contratado, ou pretendido fazê-lo, em termos distintos. Esta pressuposição ou convicção inexacta tem de ser, todavia, comum aos contraentes⁷⁹.

Como analisado, ao contratar as partes têm em conta a realidade objetiva que as envolve, formando, através dela, a sua vontade negocial. Tais circunstâncias são, assim, determinantes da decisão de contratar com determinado conteúdo, pelo que, alterando-se significativa e prejudicialmente após a celebração do contrato, seria injusto manter os contraentes vinculados ao sinalagma que tem como referente essa realidade.

5.2.2. A anormalidade da alteração das circunstâncias

Surge, neste sentido, outro dos requisitos para que a alteração superveniente seja relevante: é necessário que seja anormal. A alteração considera-se anormal quando existe um desvio da evolução normal das circunstâncias que se verificavam no momento da celebração e que os contraentes não conseguiram prever nem acautelar as suas consequências, pelo que, embora o preceito não o preveja como o Código Civil italiano, grego e brasileiro, este requisito é correntemente relacionado à imprevisibilidade⁸⁰.

São várias as decisões judiciais que rejeitaram a aplicação do instituto da alteração das circunstâncias por considerarem que a alteração se fazia sentir quando as partes celebraram o contrato, pelo que era previsível e, portanto, não pode ser considerado preenchido o requisito da sua anormalidade. Entre estas decisões encontra-se a do Acórdão do TRG, de 08-06-2017, processo n.º 577/13.0TJVNF-A.G1⁸¹.

⁷⁹ Esta reserva é reconhecida, na jurisprudência, pelo Acórdão do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), e pelo Acórdão do TRL, de 14-06-2017, processo n.º 163/09.0TTLSB-A.L1-4 (José Feteira), disponíveis em www.dgsi.pt, entre outros. Na doutrina, a título exemplificativo, Mota Pinto, C., *op. cit.*, pp. 610-611.

⁸⁰ Neste sentido, Pires de Lima, F. & Antunes Varela, J., *op. cit.*, p. 413 e Romano Martinez, P. (2015). *Da Cessação do Contrato*. 3ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A., p. 151. Para Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, pp. 290-291, nota de rodapé 77, não seria necessário recorrer ao conceito da imprevisibilidade, tendo em conta que uma alteração não seria anormal se fosse previsível.

⁸¹ Exemplificativamente, Acórdão do TRG, de 08-06-2017, processo n.º 577/13.0TJVNF-A.G1 (Alexandra Rolim Mendes), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Todavia, dentro da jurisprudência encontram-se algumas decisões importantes no que diz respeito à anormalidade. Refere o Acórdão do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1, que a lei não exige que se trate de acontecimento imprevisível, mas que a alteração o fosse. Por sua vez, o Acórdão do STJ, de 24-10-2013, Processo n.º 653/07.9TBLGS.E2.S1, e o Acórdão do TRL, de 03-07-2007, Processo n.º 648/2007-1, admitem que o critério da anormalidade legalmente estabelecido permite abranger hipóteses em que a alteração pode ser previsível, desde que seja excepcional ou anómala⁸².

A solução que melhor coaduna com o espírito da lei é que a qualificação deste requisito sob os contornos da anormalidade da alteração, além de permitir alargar o preenchimento do requisito aos efeitos da ocorrência, permite também afastar um entendimento restritivo do n.º 1 do art. 437.º.

De facto, praticamente todos os acontecimentos são, atualmente, abstratamente previsíveis, o que não significa que devem ser necessariamente qualificados como normais. Deve ser considerado anormal aquilo que é abstratamente imprevisível e aquilo que é abstratamente previsível, mas de verificação inesperada em face dos elementos à disposição dos contraentes no momento da conclusão do negócio⁸³.

Não obstante, o juízo da anormalidade da alteração impõe, simultaneamente, a exigência de inimputabilidade ao contraente lesado. Propugna-se que o legislador acautela esta exigência ao recorrer ao amplo conceito de anormalidade, isto porque não se consideram anormais os efeitos da alteração que o lesado causou ou que poderia ter evitado, adotando um grau razoável de diligência. Este raciocínio é desenvolvido pelo Acórdão do STJ, de 13-11-2014, processo n.º 138/2001.S1, que sustenta que a alteração deve configurar um obstáculo imprevisto e anómalo ao normal desenvolvimento do contrato, exterior à vontade das partes e por elas não controlável, pelo que não relevam factos decorrentes de circunstâncias imputáveis à parte que se considera lesada⁸⁴.

⁸² Neste sentido, os Acórdãos do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), e de 24-10-2013, processo n.º 653/07.9TBLGS.E2.S1 (Tavares de Pereira), e Acórdão do TRL, de 03-07-2007, processo n.º 648/2007-1 (Rui Vouga), disponíveis em www.dgsi.pt.

⁸³ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 436-437.

⁸⁴ Neste sentido, Acórdão do STJ, de 13-11-2014, processo n.º 138/2001.S1 (Mário Mendes), disponível em www.dgsi.pt, e, na doutrina, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em*

5.2.3. A lesão de um dos contraentes

A alteração superveniente e anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar só é relevante para efeitos deste instituto se dela resultar uma lesão para uma das partes⁸⁵.

Essa lesão corresponde a uma perturbação da equação contratual inicialmente prevista e estipulada pelas partes.

Destaca-se, neste sentido, a posição do Acórdão do TRL, de 03-07-2007, processo nº 648/2007-1, que sustenta que este requisito se encontra verificado nos casos em que a conservação do contrato se torne demasiado onerosa para uma das partes, numa perspetiva económica ou numa perspetiva de riscos pessoais ou de excessivos sacrifícios de natureza não patrimonial⁸⁶.

5.2.4. A afetação grave dos princípios da boa-fé

Por si só, no entanto, a existência de uma perturbação entre as prestações não é condição suficiente da aplicação deste regime, sendo necessário que atinja uma certa relevância e envergadura.

Neste sentido, o n.º 1 do art. 437.º exige, para a aplicação do instituto, que a exigência das obrigações assumidas pela parte lesada, em consequência do desequilíbrio provocado pela alteração, seja gravemente atentatória dos princípios da boa-fé⁸⁷.

especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 441-442.

⁸⁵ Sustentando que o requisito de lesão grave, séria ou significativa, extraído pela doutrina como condição da modificabilidade dos contratos, parece ultrapassada, Linhares Dias, P., *op. cit.*, p. 899, que, aliás, sustenta que o direito dispõe de institutos jurídicos mais precisos para tutela da parte lesada, pelo que seria mais adequado prever o desequilíbrio da relação contratual como condição de modificação.

⁸⁶ Assim, o já mencionado Acórdão do TRL, de 03-07-2007, processo nº 648/2007-1 (Rui Vouga), disponível em www.dgsi.pt.

⁸⁷ Neste sentido Linhares Dias, P., *op. cit.*, pp. 900-901 e Oliveira Ascensão, J. (2008). Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. *Pensar – Revista de Ciências Jurídicas*, Volume 13, n.º 1, 7-20. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07, pp. 16 e 26-27, criticam esta solução, atentando que é errado continuar a recorrer ao expediente da boa-fé, utilizado pelos intérpretes germânicos na ausência de base legal, pois seria considerar que o vício está em exigir o cumprimento, desfocando-se a questão do gravame ao equilíbrio ou justiça do conteúdo.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Caracterizando-se como um elemento intrínseco à aplicação do instituto da alteração das circunstâncias, o princípio da boa-fé exige, para que o prejuízo seja considerado relevante neste âmbito, que as alterações causem um desequilíbrio intolerado na equação económica subjacente à disciplina contratual.

A aferição da inexigibilidade do cumprimento depende, portanto, da ponderação dos princípios da boa-fé, sendo que apenas relevam circunstâncias que incidam diretamente sobre o equilíbrio prestacional, estando excluídos os prejuízos que se traduzam numa mera perda do lucro esperado ou num ganho inesperado para a contraparte, sem dano próprio para o lesado⁸⁸.

Não obstante não serem fixados legalmente os valores ou a dimensão necessária para que se considere um prejuízo relevante, a jurisprudência tem sido rigorosa com a intensidade do dano considerado relevante e, assim, tem entendido que o mesmo deve ser de certa envergadura, tendo em conta as características do contrato e os montantes acordados pelas partes.

Com efeito, o Acórdão do TRL, de 14-06-2012, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2-2, decidiu que a diminuição em mais de 50% dos proveitos da venda de vinho é suscetível de, não se alterando ou resolvendo o negócio jurídico em juízo, afetar gravemente os princípios da boa-fé. No mesmo sentido, um Acórdão do mesmo Tribunal, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6, concluiu que a execução de um contrato de arrendamento não habitacional, cujo arrendatário registou perdas acentuadas superiores a 85%, era suscetível de causar uma lesão de gravidade tal que se revelaria contrária à boa-fé exigir o cumprimento das obrigações assumidas no contrato.

Considerando que uma diminuição de 30% não era suscetível de tornar a exigência da manutenção do contrato contrária à boa-fé, o mencionado Acórdão do TRL, de 03-07-2007, Processo n.º 648/2007-1, afasta, portanto, a aplicação deste instituto.

Torna-se crucial, no entanto, a decisão do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-09-2003, processo n.º 03A1169, que concluiu que a perda de 10% da área que inicialmente a parte arrendatária contratou corresponde a uma perda em cerca de 10%

⁸⁸ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 459.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

sobre o valor da remuneração, por se tratar de uma montra e, portanto, uma área fundamental ao negócio explorado na loja. Assim, o referido Acórdão sustenta que, tendo em conta essa diminuição, o contrato deve ser alterado, por força do instituto dos arts. 437.º e seguintes, e as prestações mensais devidas pelo arrendamento devem sofrer uma redução quantitativa de 10%, correspondente ao valor da perda⁸⁹.

Importa notar que a averiguação da inexigibilidade de cumprimento é afastada pelo requisito da inimputabilidade dos efeitos da ocorrência ao lesado, nos casos em que este tenha à sua disposição mecanismos ou alternativas jurídicas adequadas ao controlo do dano sofrido⁹⁰.

Assim, não se justifica a modificação ou resolução por alteração superveniente das circunstâncias quando seja possível ao lesado controlar a dimensão dos danos através da denúncia do contrato ou da oposição à sua renovação, ou quando seja possível encontrar uma solução alternativa, sem incorrer em despesas ou esforços que excedam o grau de diligência que seria exigível naquelas circunstâncias concretas.

A jurisprudência, em particular os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1, e de 25-11-2004, Processo n.º 04B3733, salientam, por fim, que para que o dano sofrido pelo lesado seja relevante é ainda necessário que a alteração das circunstâncias verificada tenha para com ele uma relação de causalidade adequada entre a perturbação do equilíbrio negocial e o acontecimento anormal, tornando-se necessário demonstrar factualmente a correlação direta entre ambos⁹¹.

⁸⁹ Os acórdãos retro citados do TRL, de 14-06-2012, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2-2 (Sérgio Almeida), de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), e de 03-07-2007, processo n.º 648/2007-1 (Rui Vouga), e do STJ, de 30-09-2003, processo n.º 03A1169 (Reis Figueira), encontram-se disponíveis em www.dgsi.pt.

⁹⁰ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 456.

⁹¹ Assim, Acórdãos do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), e de 25-11-2004, processo n.º 04B3733 (Salvador da Costa), Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15-02-2012, processo n.º 1971/06.9TVPRT.P1 (Augusto de Carvalho), disponíveis em www.dgsi.pt. Na doutrina, Mota Pinto, C., *op. cit.*, p. 609.

5.2.5. A não inclusão da alteração nos riscos próprios do contrato

Não basta, contudo, que se verifique uma alteração anormal nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar e que, dessa alteração, resulte a inexigibilidade das obrigações assumidas pelo contraente lesado, por afetar gravemente os princípios da boa-fé e desequilibrar o equilíbrio contratual inicialmente estabelecido pelas partes. Essa alteração deve ultrapassar o risco normal do contrato, não podendo estar compreendida nas suas flutuações normais ou nos riscos contemplados na álea própria daquele contrato em concreto, incluindo os riscos estabelecidos pelas partes.

Através deste elemento, a lei confere natureza supletiva ao presente instituto, na medida em que prevalece sobre si o regime legal ou convencional do risco. Além disso, permite delimitá-lo temporalmente, uma vez que, executado o contrato, qualquer superveniência corre por conta das esferas jurídicas em que incida, estando coberta pelos riscos próprios do contrato e afastando, assim, uma alteração manifestada fora da vigência contratual⁹².

Como relembra MARIANA FONTES DA COSTA, o problema subjacente a este instituto é, essencialmente, um problema de distribuição de riscos contratuais que procura responder à questão sobre quem deve suportar o risco da discrepância superveniente entre a realidade envolvente à decisão de contratar e a realidade entretanto materializada⁹³.

Ao contratar, as partes acautelam situações de incerteza e, simultaneamente, assumem um conjunto de riscos, em particular quando estão em causa contratos cuja execução se prolonga no tempo.

Embora existam várias normas que incidem sobre a problemática da distribuição de riscos contratuais, como os institutos da interpretação e integração do contrato, do erro, da impossibilidade, da mora do credor e do enriquecimento sem causa, o instituto da alteração das circunstâncias goza de um âmbito próprio de aplicação, sendo aplicável a casos extemos em que a aplicação das regras de distribuição do risco contratual – segundo as quais o risco recai sobre a parte que se encontra em melhor posição para minimizar a

⁹² Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, p. 325.

⁹³ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 373.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

probabilidade de verificação da alteração ou a extensão dos danos – conduzem a resultados que descaracterizam o equilíbrio contratual⁹⁴.

Desta forma, este instituto da alteração aplica-se na falta de estipulações negociais ou de normas que procedam à alocação do risco ou, nos casos em que estas existam, nas situações em que se verifique que os princípios da boa-fé continuam a relevar-se gravemente afetados após a sua aplicação⁹⁵.

É importante notar que a solução convencional prevalece sobre o instituto da alteração das circunstâncias quando se verifique que esta não conflitua com o equilíbrio da economia contratual, sob pena de se aplicar a solução legal dos arts. 437.º e seguintes.

No que respeita à solução legal, encontram-se estipuladas no art. 796.º as regras relativas aos riscos próprios do contrato, aplicáveis a ocorrências que podiam ser previstas pelas partes, segundo as regras da experiência. Diversamente, nos casos em que a ocorrência é de tal modo anormal e exterior ao controlo do lesado, com efeitos imprevisíveis e incontroláveis, que qualquer operador diligente a atuar no mercado não teria como prever e estabelecer medidas de salvaguarda, considera-se que a ocorrência ultrapassa os riscos próprios do contrato e deve ser aplicada a solução legal do art. 437.º⁹⁶.

Uma das situações que pode configurar um risco que ultrapassa os riscos próprios do contrato são as perturbações da coexistência social que afetam a grande base do negócio. Por derivarem da realidade social, ultrapassam o controlo das partes e os riscos inerentes

⁹⁴ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 377-381. Acrescenta a Autora, contrariamente ao sustentado pela doutrina maioritária, que o instituto da alteração das circunstâncias não tem um âmbito de *ultima ratio*, devendo prevalecer sobre o regime do abuso de direito e de enriquecimento sem causa, na medida em que é vocacionado especialmente para dar resposta justa e adequada em matéria de perturbação da base do negócio.

⁹⁵ Neste sentido, Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 347 e Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 386-387, que considera que entre as regras contratuais e legais da distribuição de risco e o regime legal da alteração superveniente das circunstâncias se estabelece uma relação de complementaridade, e não de exclusão.

⁹⁶ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 402.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

ao normal tráfego jurídico, pelo que, de forma geral e abstrata, não se encontram cobertas pela alocação contratual ou legal de riscos⁹⁷.

Nestes casos, a alocação integral do prejuízo provocado pela alteração a um dos contraentes seria de uma tremenda injustiça, na medida em que os riscos derivados da realidade social devem ser suportados por todos os que partilham dessa mesma realidade. Porém, na impossibilidade, insuficiência ou atraso dessa solução, cabe ao julgador decidir o modo de distribuir o prejuízo e garantir soluções aos casos que surgem⁹⁸.

Complementarmente, a legislação estabeleceu normas específicas de alocação do risco a alguns tipos contratuais, pelo que o intérprete deve analisar o seu efeito sobre a distribuição de riscos inerentes ao contrato, em sede de alteração superveniente das circunstâncias.

No caso particular da locação, as disposições legais relativas à distribuição do risco encontram-se especialmente previstas no art. 1040.º.

Em especial no que respeita a este tipo contratual, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra (TRC), de 05-11-2013, processo n.º 1167/10.5TBACB-E.C1, realça que, no fundo, a averiguação deste requisito em sede da locação reside em demonstrar a existência de riscos que excedam a álea normal definida supletivamente no art. 1040.⁹⁹.

Na averiguação dos riscos que excedem a disciplina do negócio jurídico, o intérprete deve avaliar os elementos subjetivos disponíveis.

O montante da prestação acordado pelas partes pode ter um papel essencial, uma vez que quanto maior a margem de risco assumida, menor é o valor que o contraente está

⁹⁷ Escreve Carneiro da Frada, M. (2020). A alteração das circunstâncias à luz do COVID-19: teses e reflexões para um diálogo. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 153-163. Acedido a 5 de maio de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131420/manuel-carneiro-da-frada.pdf>, p. 154, que as modificações (bruscas) de uma condicionante geral da coexistência social têm um impacto generalizado na possibilidade e na forma da interação e de cooperação de um número indeterminado de sujeitos.

⁹⁸ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 404, e Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 683.

⁹⁹ Conforme Acórdão do TRC, de 05-11-2013, processo n.º 1167/10.5TBACB-E.C1 (José Avelino Gonçalves), disponível em www.dgsi.pt.

disposto a associar à prestação que lhe compete na execução do contrato, e pode, igualmente, gozar de um importante papel na relevação do conhecimento e assunção pela contraparte da finalidade individual da parte lesada¹⁰⁰.

Exemplificativamente, no caso dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, em especial o arrendamento comercial, o preço da renda é, em larga medida, fixado em função da afluência ou importância de determinada rua ou zona onde se encontra o imóvel locado, constituindo um forte indicador de que os senhorios não ignoram e, inclusive, assumem como elemento determinante na fixação da prestação contratual que a finalidade dos arrendatários é a de desempenhar a sua atividade não habitacional naquele locado pela afluência que aquele habitualmente tem.

O tipo contratual adotado desempenha, simultaneamente, um importante papel na delimitação dos riscos próprios do contrato e dos interesses típicos de cada parte.

O risco inerente a cada contrato varia de acordo com o tipo negocial adotado. Em princípio, o sujeito não aceita suportar integralmente um risco que não pode prever e que se encontra fora da sua esfera de controlo e cuja ocorrência despoja o contrato de toda a utilidade que, em termos de finalidade típica, lhe poderia trazer¹⁰¹.

Com efeito, o risco inerente a um determinado tipo contratual é aquele que é tolerável e, de algum modo, previsível, de acordo com os elementos e as circunstâncias existentes no momento da conclusão do negócio.

Excecionam-se, no entanto, os contratos aleatórios que apresentam uma forte exposição ao risco ou que, inclusive, têm o risco por objeto. Todavia, mesmo nestes, o sujeito apenas aceitou suportar um determinado risco considerado para a fixação do equilíbrio prestacional.

¹⁰⁰ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 412-414.

¹⁰¹ Sublinhando a importância da distribuição do risco inerente ao tipo contratual na forma de repercussão de uma alteração superveniente das circunstâncias nos diversos contratos, Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 636 e Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 416.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Como analisado, o que releva para a aplicação deste instituto é que o equilíbrio contratual, tal como foi querido pelas partes, tenha sido posto em causa.

Neste sentido, embora o art. 437.º seja omissivo quanto a estes, a aplicação do instituto não fica absolutamente excluída quanto a estes, bastando que seja ultrapassada a margem da sua álea e que se verifique um desequilíbrio da economia contratual.

Este é o entendimento da doutrina e da jurisprudência maioritária, que declaram que o facto de estar em causa um contrato aleatório não afasta a aplicação do regime da alteração de circunstâncias sempre que se considerem que os riscos verificados são estranhos à álea estipulada ou que excedam a margem razoável de risco daquele concreto contrato, colocando gravemente em causa o equilíbrio contratual.

Neste sentido, destacam-se as posições dos Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-06-2017, processo n.º 540/11.6TVLSB.L2.S1, e de 26-01-2016, processo n.º 876/12.9TVLSB.L1.S1, que, embora admitindo que os contratos de *swap* são contratos aleatórios, tendo em conta a maior dificuldade de prever os fenómenos suscetíveis de se repercutirem nos efeitos decorrentes da sua execução, não ficam afastados da aplicação do instituto dos arts. 437.º e seguintes¹⁰².

Também o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto (TRP), de 22-05-2019, processo n.º 12356/17.1T8PRT-A.P1, não afasta a possibilidade de um dos contraentes num contrato de fiança se fazer valer do presente instituto, alegando que, não obstante estes contratos serem, por natureza, um contrato de risco cuja finalidade é o de resguardar o credor do risco de não poder obter do devedor a satisfação do seu crédito, é possível existirem circunstâncias imprevisíveis posteriormente à prestação da fiança suscetíveis de obstar a execução da garantia, apesar de tais hipóteses serem mais reduzidas¹⁰³.

¹⁰² Assim, Acórdãos do STJ, de 22-06-2017, processo n.º 540/11.6TVLSB.L2.S1 (Tomé Gomes), e de 26-01-2016, processo n.º 876/12.9TVLSB.L1.S1 (Gabriel Catarino), Acórdão do TRL, de 08-05-2014, processo n.º 531/11.7TVLSB.L1-8 (Ilídio Sacarrão Martins), disponíveis em www.dgsi.pt. Na doutrina, Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 668; Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 279; Romano Martinez, P. (2015). *Da Cessação do Contrato*. 3ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A.. p. 152 e Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 344.

¹⁰³ Neste sentido, Acórdão do TRP, de 22-05-2019, processo n.º 12356/17.1T8PRT-A.P1 (Paulo Dias da Silva), disponível em www.dgsi.pt.

Concluindo a análise a este requisito, a aferição da relevância da lesão depende do conteúdo negocial e da modalidade do contrato em causa. Fica, assim, excluída a aplicação do instituto nos casos em que as alterações supervenientes e anormais se encontrarem cobertas pelos riscos inerentes de determinados contratos ou assumidos contratualmente pelas partes. Nos casos em que existam soluções legais ou convencionais de alocação do risco contratual, o instituto da alteração das circunstâncias não fica totalmente afastada, caso, após a aplicação das mencionadas soluções, se verifique que o equilíbrio contratual tal como inicialmente estabelecido pelas partes continua a ser gravemente afetado e a ferir os princípios da boa-fé.

Neste sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10-10-2013, processo n.º 1387/11.5TBBCL.G1.S1 (Granja da Fonseca), considerou que as alterações provocadas por uma alteração superveniente das circunstâncias não estão cobertas pelo risco próprio do contrato em juízo, uma vez que o lesado, ao celebrar o contrato, não representou a possibilidade da alteração superveniente, e, simultaneamente, as consequências do seu cumprimento ultrapassam o grau de risco nele previsto e com que as partes poderiam razoavelmente contar. Alegou, atendendo à boa-fé, que não seria razoável exigir o cumprimento de um contrato que foi celebrado com base noutras circunstâncias e, nesse sentido, pretender que apenas o lesado fosse onerado pelos efeitos nefastos¹⁰⁴.

5.2.6. Ausência de mora da parte lesada no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou

Por fim, o direito de resolução ou de modificação do contrato é excluído pelo art. 438.º em caso de mora do lesado à data da verificação da alteração das circunstâncias. Com efeito, embora a alteração verificada não resulte diretamente da conduta do lesado, a sua repercussão sobre o contrato está relacionada com o atraso no cumprimento da obrigação devida, sendo-lhe imputável a ocorrência. Com efeito, aquele que se coloca em mora não pode aspirar a qualquer proteção resultante de factos supervenientes¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Neste sentido, Acórdão do STJ, de 10-10-2013, processo n.º 1387/11.5TBBCL.G1.S1 (Granja da Fonseca), disponível em www.dgsi.pt.

¹⁰⁵ Neste sentido, Pires de Lima, F. & Antunes Varela, J., *op. cit.*, p. 415.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Baseando-se nesta premissa, o Acórdão do STJ, de 27-01-2015, processo n.º 876/12.9TBBNV-A.L1.S1, decidiu que ao negócio jurídico em juízo não seria aplicável o presente instituto tendo em conta que, além de não se encontrarem preenchidos outros requisitos, a parte que pretende prevalecer-se deste regime encontra-se em incumprimento contratual, decorrente da mora no pagamento de prestações¹⁰⁶.

A aplicação desta disposição não pode, todavia, ser generalizada e absoluta.

Na verdade, a mora só deve relevar para efeitos do art. 438.º quando, com o seu comportamento faltoso, o lesado tenha colocado o contrato sujeito à alteração das circunstâncias, não devendo aproveitar a quem se coloca nessa situação. Nos casos em que a alteração afetaria de qualquer modo o contrato, independentemente de mora, ou nos casos em que o cumprimento foi retardado em consequência da verificação de uma situação de impossibilidade temporária da prestação, inimputável ao devedor, não fica afastada a hipótese de o mesmo recorrer ao presente instituto.

Com efeito, o art. 438.º carece de uma interpretação restritiva, na medida em que vedar o recurso a este instituto apenas porque o lesado se encontrava em mora à data da alteração das circunstâncias, sendo-lhe inimputável a mora ou em situação em que, inevitável e independentemente de mora, o contrato seria afetado gravemente pela alteração das circunstâncias, seria injusto e desproporcional. A apoiar esta posição surge a regra sobre o risco em caso de mora, disposta no art. 807.^{o107}.

¹⁰⁶ Neste sentido, Acórdão do STJ, de 27-01-2015, processo n.º 876/12.9TBBNV-A.L1.S1 (Fonseca Ramos), disponível em www.dgsi.pt.

¹⁰⁷ Neste sentido, Oliveira Ascensão, J. (2008). Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. *Pensar – Revista de Ciências Jurídicas*, Volume 13, n.º 1, 7-20. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07, pp. 17-18; Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 342; Pinto Oliveira, N. M., *op. cit.*, p. 578 e Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 445.

6. As grandes alterações das circunstâncias

Embora o art. 437.º não diferencie, o jurista alemão KEGEL introduziu a distinção entre pequenas e grandes alterações das circunstâncias. Na primeira categoria incluem-se alterações com um impacto social e circunstâncias circunscritas a determinadas relações jurídicas, enquanto na segunda se incluem intensas modificações das condições sócio-económicas vigentes numa determinada sociedade, alheias a condutas das partes e que afetam um grande conjunto de indivíduos e uma multiplicidade de relações¹⁰⁸.

A jurisprudência portuguesa tem sido cautelosa na aplicação deste instituto perante as grandes alterações, optando por uma análise criteriosa e extremamente rigorosa no preenchimento dos seus requisitos, tendo em consideração que as consequências da sua intervenção podem extravasar uma dimensão meramente jurídica e assumir um grande impacto político ou social.

Apesar de nunca negar expressamente a aplicação do instituto a acontecimentos com fortes impactos políticos, económicos ou sociais generalizados e suscetíveis de serem qualificados como perturbações da grande base do negócio, tais como aqueles desencadeados pela Revolução de 25 de abril de 1974 ou os acontecimentos dela derivados, o fecho da bolsa, as nacionalizações e os acontecimentos decorrentes da descolonização, o Supremo Tribunal de Justiça invocou, na larga maioria das decisões que proferiu, expedientes técnicos ou a falta de preenchimento dos requisitos cumulativamente impostos pelos arts. 437.º e 438.º para fundamentar as sucessivas rejeições do direito à modificação ou resolução dos contratos¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Para Reis Luís, S. (2020). A alteração anormal das circunstâncias: o artigo 437.º do Código Civil e a situação pandémica: reflexos contratuais. *Revista Julgar*, N.º 7. Acedido a 23 de maio de 2021, disponível em <http://julgar.pt/a-alteracao-anormal-das-circunstancias-o-artigo-437-o-do-codigo-civil-e-a-situacao-pandemica-reflexos-contratuais/>, p. 9, esta distinção não assume qualquer relevo legal nem tem o merecido relevo jurisprudencial, pois onde o legislador não distingue não caberá ao intérprete fazê-lo. Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, p. 327, destaca, no entanto, que as grandes alterações se enquadram no regime do art. 437.º e que, perante a sua ocorrência, existe uma maior facilidade na aplicação do preceito, na medida em que os seus requisitos verificam-se com maior clareza. Não existe divergência jurisprudencial acerca deste aspeto, pese embora, sustentando que o art. 437.º abrange tanto as alterações da pequena ou da grande base negocial, Acórdão do TRL, de 14-06-2017, processo n.º 163/09.0TTLSB-A.L1-4 (José Feteira), disponível em www.dgsi.pt.

¹⁰⁹ Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 72-74, e Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 364-365, expõe as decisões jurisprudenciais que ilustram esta conclusão.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Os acontecimentos desencadeados pela crise económico e financeira de 2009-2014 encontraram um cenário jurisprudencial mais magnânimo à aplicação deste regime pelas suas repercussões generalizadas no tecido empresarial português, embora continue a existir uma ideia de prudência¹¹⁰.

A prudência das decisões judiciais é particularmente intensa quando estão em causa grandes alterações suscetíveis de afetar um universo alargado de contratos. Esta posição cautelosa justifica-se, essencialmente, pela preocupação com a segurança do tráfego jurídico, acrescida ao reconhecimento das consequências macroeconómicas que pode ter uma decisão judicial de reconhecimento de relevância a uma alteração superveniente das circunstâncias sobre um determinado setor ou sociedade em que se insere¹¹¹.

Perante uma modificação suscetível de integrar a grande base do negócio todas as situações singulares colocadas judicialmente merecem, em princípio, tratamento análogo, por força do n.º 3 do art. 8.º. A regulação deve, por isso, ser genérica, sendo necessária a intervenção do legislador¹¹².

¹¹⁰ Neste sentido, o Acórdão do STJ, de 10-04-2018, processo n.º 16/14.0TVLSB.L1.S1 (Pinto de Almeida), o Acórdão do TRC, de 13-05-2014, processo n.º 1097/12.6TBMGR.C1 (Artur Dias), o Acórdão do TRE, de 05-11-2020, processo n.º 2799/18.9T8LLE-A.E1 (Emília Ramos Costa), o Acórdão do TRL, de 18-09-2014, processo n.º 400/14.9YRLSB.L1-2 (Ondina Carmo Alves), o Acórdão do TRP, de 24-03-2020, processo n.º 5985/13.4TBMAI.P1 (Lina Batista), que, embora admitindo a crise económico-financeira como uma alteração das circunstâncias, rejeitaram a aplicação do instituto por não se verificarem os restantes requisitos. O Acórdão do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), e o Acórdão do TRL, de 08-05-2014, processo n.º 531/11.7TVLSB.L1-8 (Ilídio Sacarrão Martins), reconheceram a resolução de contratos com fundamento na alteração do contexto financeiro gerada pela crise de 2008. Na doutrina, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 367 e Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, pp. 683-684. Em sentido contrário, sustentando que as crises financeiras, pela sua natureza cíclica não constituem verdadeiras alterações das circunstâncias, Acórdão do TRC, de 05-11-2013, processo n.º 1167/10.5TBACB-E.C1 (José Avelino Gonçalves), e Acórdão do TRG, de 08-11-2018, processo n.º 3109/17.8T8BRG.G1 (José Dias Cravo), todos disponíveis em www.dgsi.pt. Nota Monteiro Pires, C. (2016). Limites dos esforços e dispêndios exigíveis ao devedor para cumprir. *Revista da Ordem dos Advogados, Ano 76*, 105-136. Acedido a 27 de maio de 2021, disponível em https://portal.oa.pt/media/130278/catarina-monteiro-pires_revista-da-ordem-dos-advogados-2016-8.pdf, p. 134, que, enquanto mecanismo corretor de desequilíbrios, continua a sobressair uma ideia de prudência e de cautelosa aplicação pelos tribunais portugueses.

¹¹¹ Neste sentido, Gomes, J. F. (2020). Contratos de M&A em tempos de pandemia: impossibilidade, alteração das circunstâncias e cláusulas MAC, hardship e força maior. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 365-390, p. 371.

¹¹² Apresentando a mesma conclusão, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 363 e Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de*

A intervenção legislativa é considerada a solução mais adequada para os acontecimentos com repercussões alargadas sobre diversas relações contratuais. Apenas na falta ou insuficiência de uma solução legal especialmente ajustada é que os tribunais, prosseguindo a sua tarefa de assegurar o acesso à justiça, devem fazer a devida apreciação casuística a cada contrato sobre que sejam chamados a pronunciar, independentemente de as decisões judiciais individuais apresentarem um potencial para gerar efeitos macroeconómicos tão perturbadores como a próprio perturbação que lhes está na base¹¹³.

Os acontecimentos suscetíveis de serem considerados como uma grande alteração das circunstâncias devem, igualmente, ser submetidos aos requisitos dos arts. 437.º e seguintes para o contraente lesado poder exercer o seu direito de modificação ou de resolução do contrato, uma vez que a legislação não autonomiza esta situação.

Perante a ocorrência de perturbações da grande base do negócio, os requisitos deste instituto verificam-se com maior clareza, na medida que uma perturbação deste tipo tem maior probabilidade de exceder os riscos próprios do contrato, sendo de admitir, em regra, que um operador comercial razoável consentiria no condicionamento do contrato a uma modificação que pusesse em causa as próprias condições da existência social. O mesmo se aplica ao juízo da anormalidade, atendendo à tendencial imprevisibilidade dos fenómenos catastróficos e, sobretudo, da sua dimensão, bem como à sua exterioridade face à esfera de responsabilidade e controlo do lesado¹¹⁴.

Todos os requisitos devem, portanto, ser analisados casuisticamente com a maior cautela, pois uma perturbação da grande base do negócio não significa, por si só, que a exigência posterior da prestação afeta gravemente os princípios da boa-fé.

Direito Civil. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina, p. 329. Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 284, acompanha o pensamento de Menezes Cordeiro, destacando que existem razões para apoiar a prudência da jurisprudência e o rigor na avaliação dos requisitos do art. 437.º e só perante situações de clamorosa injustiça se impõe a consideração das consequências emergentes das grandes alterações de circunstâncias.

¹¹³ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 370 e Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, pp. 689-690.

¹¹⁴ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 371.

7. Os meios de resposta

Verificados cumulativamente os requisitos do instituto, o contraente lesado dispõe, segundo a letra da lei, de um «direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade». Desta forma, é ao contraente lesado que cabe, num primeiro momento, a escolha da forma de atuação.

Esta não é, contudo, uma escolha absoluta, uma vez que, tendo optando pela resolução contratual, a contraparte tem a possibilidade de, nos termos do n.º 2 do art. 437.º, opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação.

A determinação dos meios de reação da parte afetada, todavia, não é uma questão pacífica, surgindo a questão de saber se existe alguma hierarquia entre eles.

A solução alemã oferece primazia à modificação ou adaptação do contrato e, apenas de acordo com os critérios do n.º 3 do § 313 do BGB, concede à parte prejudicada a possibilidade de requerer a sua resolução. Diversamente, as soluções italiana e brasileira apenas concedem à parte afetada o direito de pedir a resolução do contrato, sendo que a contraparte poderá evitá-la, pedindo a modificação do contrato.

No ordenamento português, a doutrina divide-se, sendo que as posições dominantes suportam a primazia da modificação contratual em detrimento da resolução, aproveitando-se do princípio do aproveitamento do contrato. Por sua vez, outros autores sustentam que podem existir situações em que a única solução é a resolução, ficando excluída a modificação quando não se mostre viável fazê-la segundo juízos de equidade¹¹⁵.

A solução que melhor coaduna com a lei é que, efetivamente, a parte prejudicada com a alteração pode escolher entre a modificação ou a resolução contratual¹¹⁶.

¹¹⁵ No primeiro sentido, Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 691. Apoiando a segunda corrente, Monteiro Pires, C. (2020, maio). *Da Renegociação à Alteração das Circunstâncias*. Comunicação apresentada no Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados, Lisboa; Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 295 e Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 491.

¹¹⁶ Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 294 sustenta, no entanto, que embora o regime legal ofereça à parte lesada a possibilidade de optar entre a resolução ou a modificação, teria sido preferível prever a

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Requerendo, desde logo, a resolução, o n.º 2 do art. 437.º consagra, dado o carácter drástico da decisão, uma exceção material a favor da contraparte, que se concretiza na faculdade, que lhe é reconhecida, de se opor à resolução, desde que aceite a modificação do negócio segundo critérios de equidade¹¹⁷.

Não é possível, no entanto, que o contraente se oponha à modificação requerida originariamente pelo lesado, declarando aceitar a resolução. Esta solução, que se apresenta como a mais adequada ao teor da norma, é também aquela que melhor se compatibiliza com a salvaguarda da relação jurídica associada ao contrato¹¹⁸.

Esclarecida esta questão, surge a necessidade de abordar o modo como operam estas faculdades, sendo que tanto a doutrina como a jurisprudência portuguesa divergem.

Propugnando que o modo de operar da resolução deve ser judicial, alguns autores e decisões invocam razões de segurança jurídica, a necessidade de preenchimento dos rigorosos requisitos dos arts. 437.º e 438.º, a possibilidade conferida à contraparte de, nos termos do n.º 2 do art. 437.º, se opor ao pedido de resolução, e ao facto de o art. 439.º remeter para o regime comum da resolução por incumprimento, contido nos arts. 432.º a 436.º, apenas depois de resolvido o contrato. Tal significa, no seio desta visão, que o regime remetido é aplicável somente no que diz respeito aos efeitos da resolução e que, assim sendo, o lesado não pode resolver o contrato mediante declaração à contraparte¹¹⁹.

Em sentido diverso, outros autores sustentam que é possível a resolução extrajudicial, fundamentando que a regra geral estipulada no n.º 1 do art. 436.º, aplicável ao regime da

subsidiariedade da resolução, possível apenas quando a modificação não afaste as consequências da alteração das circunstâncias ou quando não seja possível adaptar o contrato seguindo critérios de equidade.
¹¹⁷ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 299, considera que esta exceção material estabelece a primazia da modificação do contrato sobre a sua resolução, se a parte contra quem esta é invocada assim o entender.

¹¹⁸ Neste sentido, a posição maioritária da doutrina portuguesa. Exemplificativamente, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, pp. 489-490; Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 295. Diversamente, entende Oliveira Ascensão, J. (2008). *Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. Pensar – Revista de Ciências Jurídicas, Volume 13, n.º 1, 7-20*. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07, pp. 14-15, que nos casos de modificação substancial do contrato tem a contraparte o direito de requerer a sua resolução, não podendo ser imposto um contrato alterado que esteja fora do que alguém aceitou.

¹¹⁹ Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, p. 296, Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 347, nota de rodapé n.º 3 e Acórdão do STJ, de 10-12-1996, processo n.º 96A470 (Fernandes Magalhães), disponível em www.dgsi.pt.

alteração das circunstâncias por força do art. 439.º, é que a resolução baseada em incumprimento é extrajudicial, e que, caso existisse necessidade judicial, deveria existir expressa previsão legal, por força do princípio da liberdade de forma, estipulado no art. 219.º. Ademais, o sistema português é de base extrajudicial, não se vendo motivo para afastar este modelo em relação à alteração das circunstâncias, tanto mais perante o teor remissivo do art. 439.º, bem como a possibilidade que é dada à parte contrária em recorrer ao tribunal se discordar da existência de um direito resolutivo com fundamento em alteração das circunstâncias, de modo a evitar a resolução sem fundamento¹²⁰.

No que respeita à modificação, esta opera judicial ou extrajudicialmente, segundo juízos de equidade. No caso de não existir acordo quanto ao seu teor, a mesma não pode operar extrajudicialmente, uma vez que o contraente lesado não goza de um crédito ou de um direito potestativo de alterar extrajudicialmente o contrato¹²¹.

É de notar, contudo, que a modificação deve ser realizada apenas na medida em que elimine o risco de grave atentado contra a boa-fé que a execução pontual implicaria, não se tratando de repor o equilíbrio inicial do contrato, mas apenas de assegurar a distribuição, por ambas as partes, dos prejuízos excedentes associados ao cumprimento inalterado do contrato por força da ocorrência dessa alteração¹²².

O direito de requerer a modificação ou a resolução contratual não admite conhecimento officioso, pelo que o juiz fica limitado ao pedido judicialmente formulado. Nos casos em que o tribunal se encontre em face da alternativa da resolução ou da

¹²⁰ Neste sentido, Monteiro Pires, C. (2013). Efeitos da Alteração das Circunstâncias. *O Direito*, n.º 145, Volumes I e II, 181-206. Almedina, p. 188, Barreto Menezes Cordeiro, A. (2020). Artigo 437.º (Condições de admissibilidade). In Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (61-67). Lisboa: AAFDL, p. 65, e Acórdãos do TRL, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), e de 15-05-2014, processo n.º 468/12.2TCFUN.L1-2 (Ezaguy Martins), disponíveis em www.dgsi.pt.

¹²¹ Neste sentido, Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A., p. 194. Sustentando a via judicial, Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 347, nota de rodapé n.º 3, e Acórdão do STJ, de 25-11-2004, processo n.º 04B3733 (Salvador da Costa), disponível em www.dgsi.pt.

¹²² Neste sentido, Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, pp. 302-303 e Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 496. Sustentando que se trata de repor o equilíbrio inicial, Barreto Menezes Cordeiro, A. (2020). Artigo 437.º (Condições de admissibilidade). In Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (61-67). Lisboa: AAFDL, p. 66.

modificação, deve optar pela resolução se verificar que com a alteração das circunstâncias o contrato perdeu a sua razão de ser ou não possa restabelecer-se um equilíbrio justo¹²³.

Por fim, não cabe ao juiz impor uma igualdade material entre as posições económicas dos contraentes. O ordenamento jurídico admite certos desequilíbrios, desde que exista um mínimo de justiça no conteúdo contratual e desde que essa seja a vontade das partes que, no âmbito da sua autonomia privada e dentro dos limites legais, acordam livremente as suas prestações e assumem os seus compromissos e riscos¹²⁴.

8. A invocabilidade do instituto da “alteração das circunstâncias” à luz da pandemia Covid-19 aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais

Celebrado validamente o contrato, o seu conteúdo é assumido e tutelado pela ordem jurídica como vinculativo, de forma a estabilizar o tráfego negocial. Todas as relações contratuais cuja execução não é instantânea estão, todavia, sujeitas ao risco de verificação de uma ocorrência que perturbe o seu equilíbrio, pelo que a função estabilizadora reconhecida ao contrato deve ser conjugada com uma eventual adaptação necessária à conservação da justiça.

No estudo da presente investigação jurídica estão em causa os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, de média ou de longa duração, e que, vulneráveis à pandemia Covid-19, acabaram expostos e afetados pelo contexto político, social e económico envolvente.

A pandemia da Covid-19 alterou profundamente o plano normal e corrente do funcionamento das relações jurídicas, transformando-o num plano absolutamente excepcional que, por tal razão, exige uma adaptação do raciocínio jurídico.

¹²³ Neste sentido, Pires de Lima, F. & Antunes Varela, J., *op. cit.*, p. 414 e Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 348, e Acórdão do TRP, de 03-05-2011, processo n.º 1663/09.7TJPRT.P1 (Fernando Samões), disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁴ Neste sentido, Oliveira Ascensão, J. (2008). Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. *Pensar – Revista de Ciências Jurídicas*, Volume 13, n.º 1, 7-20. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07, p. 12.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Podem existir soluções convencionais que procedam à distribuição desse risco e, no caso particular do arrendamento, embora existam regras especialmente definidas no art. 1040.º que versam sobre esse âmbito, estas foram pensadas para situações de riscos próprios do contrato, que as partes podiam prever segundo as regras da experiência.

No entanto, a pandemia da Covid-19 é de tal modo anormal e exterior ao controlo dos contraentes, com efeitos imprevisíveis e incontrolláveis, que qualquer operador diligente não teria como prever e estabelecer medidas de salvaguarda e, por isso, se considera que a ocorrência ultrapassa os riscos próprios do contrato.

Além do mais, este é um caso extremo em que a aplicação das soluções convencionais ou das soluções legais de distribuição do risco contratual – quer a solução do art. 1040.º, quer a solução excepcional promulgada pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril – podem conduzir a resultados que descaracterizam o equilíbrio da economia negocial, pelo que pode ser necessário recorrer aos arts. 437.º e seguintes para a resolução ou modificação do contrato por alteração superveniente das circunstâncias.

Importa, portanto, analisar a aplicação deste instituto aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais perturbados pela pandemia da Covid-19.

O Acórdão do STJ, de 25-05-1982, processo n.º 069959, recusou a aplicação do art. 437.º, fundamentando que um contrato de arrendamento não poderia ser resolvido por alteração das circunstâncias por tal causa não estar taxativamente enumerada no art. 1093.º (entretanto alterado), e, caso existisse esse direito, poderia fazer-se valer através da ação especial de despejo, à luz do anterior art. 971.º do CPC¹²⁵.

Não obstante, o recente Acórdão do TRG, de 15-10-2020, processo n.º 1119/15.7T8GMR.G2, que apreciou um caso de resolução de um contrato de arrendamento comercial, considerou que não se verificavam as circunstâncias a que alude o art. 437.º, apenas porque “para poder ser aplicado o instituto referido é necessário que a alteração anormal seja objetiva, e não subjetiva, ou seja, que atinja as circunstâncias em que ambas as partes fundaram a decisão de contratar, atingindo o próprio contrato, e não

¹²⁵ Neste sentido, Acórdão do STJ, de 25-05-1982, processo n.º 069959 (M. Santos Carvalho), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

que apenas atinja uma das partes contratuais”. Por conseguinte, nenhum obstáculo viu na aplicação do instituto a um contrato de arrendamento comercial¹²⁶.

O Acórdão ainda mais recente do TRL, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6, também não vê tal obstáculo, fundamentando que este instituto é uma figura jurídica de carácter geral que se aplica a qualquer relação contratual, não se vislumbrando qualquer razão para excluir o contrato de arrendamento do respetivo âmbito de aplicação. Tal decisão judicial permitiu a resolução do contrato em causa¹²⁷.

Sendo que a solução que melhor se coaduna com a lei é que o contrato de arrendamento é compreendido no âmbito de aplicação deste instituto, cumpre aferir se a intervenção estatal em resposta à Pandemia da Covid-19 é suscetível de constituir uma alteração relevante das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar.

É de ressaltar, no entanto, que a aplicação deste instituto está sujeita à verificação dos rigorosos requisitos supra analisados e, nesse sentido, um verdadeiro juízo acerca da sua aplicabilidade a um contrato só pode ser feito com base numa análise casuística.

A lei oferece ao contraente lesado, nos termos do n.º 1 do art. 437.º, a possibilidade de resolver, ou modificar o contrato segundo juízos de equidade, se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, 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.

Como analisado, o primeiro requisito para a alteração ser relevante é que esta incida sobre as circunstâncias objetivas em que ambas as partes fundaram a decisão de contratar, também designadas por base do negócio. Estas circunstâncias devem ser consideradas de tal forma essenciais à decisão de contratar que, prevendo a sua modificação, as partes, de acordo com os ditames da boa-fé, não teriam celebrado o contrato ou teriam celebrado noutros termos.

¹²⁶ Neste sentido, Acórdão do TRG, de 15-10-2020, processo n.º 1119/15.7T8GMR.G2 (Afonso Cabral de Andrade), disponível em www.dgsi.pt.

¹²⁷ Neste sentido, Acórdão do TRL, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Como é do conhecimento geral, um elevado número de contratos, em particular os contratos de arrendamento para fins não habitacionais, foram, ao longo do último ano, fortemente afetados pela pandemia da Covid-19.

Com efeito, a 31 de dezembro de 2019 foram identificados os primeiros casos da doença provocada pelo vírus SARS-CoV-2, em Wuhan, na República Popular da China, tendo a Organização Mundial da Saúde (OMS) designado a doença de Covid-19.

Este surto rapidamente deflagrou à escala global e paralisou todo o mundo, sendo declarada pela Organização Mundial da Saúde (OMS) como uma Emergência de Saúde Pública de Âmbito Internacional, a 20 de janeiro de 2020, e, face à sua rápida propagação e desenvolvimento, como pandemia, a 11 de março de 2020¹²⁸.

Analisando todos os efeitos dela decorrentes – em especial a legislação excecional aprovada como uma forma de resposta e de contenção do progresso da pandemia – este é um dos exemplos mais adequados para uma evidente alteração das circunstâncias objetivas em que as partes fundaram a decisão de contratar e não existem dúvidas de que a pandemia é, em abstrato, suscetível de integrar este instituto.

Representa, aliás, uma grande alteração da base negocial, por ser uma emergência sanitária que eclodiu repentina e drasticamente e que obteve respostas legais que modificaram bruscamente a condicionante geral da coexistência social, com impacto generalizado na possibilidade e na forma de interação e de cooperação de um indeterminado número de sujeitos e de contratos¹²⁹.

Efetivamente, a alteração das circunstâncias que perturbou este tipo contratual não é, em si, a pandemia Covid-19, mas antes a intervenção estatal que se traduziu na aplicação de medidas restritivas de prevenção e mitigação do contágio do vírus e do colapso do Serviço Nacional de Saúde (SNS)¹³⁰.

¹²⁸ Neste sentido, Serviço Nacional de Saúde (2020). *Covid-19 / Pandemia*. Acedido a 31 de maio de 2021, disponível em <https://www.sns.gov.pt/noticias/2020/03/11/covid-19-pandemia/>.

¹²⁹ No mesmo sentido, Carneiro da Frada, M. (2020). A alteração das circunstâncias à luz do COVID-19: teses e reflexões para um diálogo. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 153-163. Acedido a 5 de maio de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131420/manuel-carneiro-da-frada.pdf>, p. 154 e Menezes Cordeiro, A. (2020). COVID-19 e boa-fé. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 23-43, p. 41.

¹³⁰ Neste sentido, o Acórdão do TRC, de 13-05-2014, processo n.º 1097/12.6TBMGR.C1 (Artur Dias), disponível em www.dgsi.pt, decidiu que a alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Este acontecimento eclodiu de uma forma inesperada e arrebatadora. Entre os fatores a considerar, encontra-se a natureza e a dimensão global da ocorrência, a sua imprevisibilidade generalizada e o facto de radicar em causas independentes que ultrapassam o poder de atuação e influência dos especialistas que, até aqui, conseguem controlar a grande maioria das doenças que surgem¹³¹.

Praticamente a nível global foi aprovado um conjunto de legislação excecional nas mais variadas áreas que visavam prevenir, conter, mitigar e tratar a propagação do vírus, em especial progressivas restrições ao funcionamento das instituições públicas e privadas, à liberdade de deslocação e, em alguns casos, limitações fronteiriças.

Estas medidas tiveram impactos desmedidos na economia e num grande número de relações jurídicas.

Em Portugal, destaca-se o Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, que declarou o estado de emergência, com fundamento na verificação de uma situação de calamidade pública.

Nessa sequência, o Governo regulamenta a aplicação do Estado de Emergência através de medidas que visam conter a transmissão do vírus e a expansão da doença. Assim, com a promulgação do Decreto da Presidência do Conselho de Ministros n.º 2-A/2020, de 20 de março, que entrou em vigor no dia 22 de março de 2020, regula matérias de aplicação a contratos específicos.

Através deste diploma legal, foi determinado o encerramento de um vasto conjunto de instalações e de estabelecimentos abertos ao público, que constam do anexo I integrado ao respetivo diploma, designadamente atividades no âmbito do comércio a retalho, prestação de serviços, restauração e similares.

o contrato pode resultar da alteração da legislação existente à data do negócio, como de acontecimentos políticos ou da modificação repentina do sistema económico vigente. Essas situações são aquelas sobre as quais as partes não construíram quaisquer representações mentais, mas que são imprescindíveis para que, através do contrato, se atinjam os fins visados pelas partes. No mesmo sentido, os Acórdãos do STJ, de 09-03-2010, processo n.º 445/07.5TBAGD.C1.S1 (Moreira Alves), e de 30-01-1985, processo n.º 072023 (Amaral Aguiar), bem como do TRP de 22-05-2019, processo n.º 12356/17.1T8PRT-A.P1 (Paulo Dias da Silva), disponíveis em www.dgsi.pt.

¹³¹ Elencando estes fatores, Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>, p. 683.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Estas suspensões não se aplicam às atividades no âmbito do comércio a retalho que disponibilizem bens de primeira necessidade ou outros considerados essenciais, nem se aplica às atividades de prestação de serviços em estabelecimentos abertos ao público que disponibilizem bens de primeira necessidade ou outros considerados essenciais e que constam do anexo II. É de notar, todavia, que o ato legislativo permite aos estabelecimentos de comércio por grosso ou outros que disponibilizem bens e aos estabelecimentos de restauração e similares manter a respetiva atividade, para, respetivamente, efeitos exclusivos de entrega ao domicílio ou de disponibilização de bens ao postigo e para confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, estando dispensados da respetiva licença para confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Como bem se compreende, nem todos os estabelecimentos apresentam condições para funcionar em regime de disponibilização de bens à porta ou ao postigo ou de entrega ao domicílio, pelo que foram muitos os estabelecimentos que se viram na impossibilidade de manter a sua atividade e, mesmo aqueles que apresentam essas condições e gozaram desta faculdade cedida pela lei, registaram uma queda abrupta inevitável na sua faturação.

Por sua vez, com a entrada em vigor da Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, de 30 de abril, no dia 3 de maio de 2020, esta restrição foi atenuada com a possibilidade de acesso ao interior do estabelecimento pelo público, para os estabelecimentos de comércio a retalho e de prestação de serviços que disponham de uma área igual ou inferior a 200 metros quadrados e uma entrada autónoma e independente pelo exterior.

Estas medidas têm sido, posterior e sucessivamente, revogadas e/ou prorrogadas por outros diplomas legislativos e encontram-se fortemente dependentes do desenvolvimento da propagação da doença.

A situação pandémica mantém-se e, mesmo depois de autorizada a reabertura da larga maioria dos estabelecimentos, a atividade comercial continuou reduzida e limitada, em virtude das determinações legais às suas atividades e à falta de clientes ou utentes.

Logicamente, as suas vendas e atividades reduziram drasticamente, comparando com os períodos homólogos anteriores, e, muitas vezes, não chegam para suportar os custos mínimos da sua atividade.

No âmbito de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais, as partes assentaram a sua decisão de contratar para, nos imóveis locados, funcionarem estabelecimentos ou outros, com um plano de atividades devidamente elaborado, atendendo à procura de clientes ou utentes e ao seu pleno funcionamento, com o objetivo último da viabilidade económica dos negócios dos senhorios e dos arrendatários.

Ademais, o montante a pagar de renda é fixado pelas partes como o valor que consideram justo e equilibrado, tendo em conta a contrapartida que é proporcionada e que visa ao arrendatário prosseguir determinado fim.

Desta forma, ambas atendem às condições normais de mercado para formar a sua vontade negocial. Estas são as circunstâncias objetivas que envolvem o contrato no momento da sua celebração e que, por isso, se tornam determinantes da formalização do pacto.

Como analisado, para estas circunstâncias gozarem de relevância jurídica para efeitos dos arts. 437.º a 439.º, devem ser conhecidas pela contraparte ou, pelo menos, cognoscíveis, e devem assumir uma relevância tal que, prevendo a sua alteração ou extinção, as partes não teriam celebrado o contrato nos termos em que o fizeram.

Tendo a atividade de arrendamento para fim não habitacional uma expectativa de lucro ou de vantagem para ambas as partes, seria de concluir que a vontade do arrendatário, à data da celebração do contrato, se orientaria no sentido de não aceitar qualquer restrição que pudesse influenciar negativamente o gozo do imóvel que lhe foi proporcionado pelo contrato ou, tendo conhecimento dessas limitações ou proibições, não acordar com o montante de renda fixado inicialmente, mas outro montante, proporcional às limitações ou restrições que eventualmente pode vir a sofrer¹³².

Acresce que a expectativa de exercer plenamente a sua atividade – ou pelo menos não a ver tão drasticamente limitada – pode ser considerada como uma circunstância conhecida ou cognoscível pela contraparte, segundo os princípios da boa-fé.

¹³² Nota Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 371, que, perante uma perturbação da grande base do negócio, é mais fácil comprovar a natureza bilateral do contrato, na medida em que, pela dimensão dos seus efeitos, dificilmente se colocará a questão do seu desconhecimento ou não cognoscibilidade pela parte contrária

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Alterado o contexto socioeconómico e jurídico e as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, com a descida abrupta de clientes ou utentes e, simultaneamente, a obrigatoriedade legal de encerramento ou de funcionamento parcial da atividade que exerce no local arrendado, por força da legislação aprovada na sequência da pandemia para conter a progressão do vírus, seria injusto manter o arrendatário vinculado ao sinalagma que tem como referente a realidade existente no momento da celebração do pacto. As circunstâncias que estiveram na base da sua decisão de contratar foram completamente e imprevisivelmente alteradas.

Além disso, como observado, para a alteração das circunstâncias determinantes à vontade de contratar das partes ser relevante deve, ainda, ser considerada uma alteração anormal, que se desvia da evolução normal das circunstâncias e que as partes não tinham como prever.

Apesar de a ciência sustentar o carácter cíclico das pandemias e estas serem, portanto, abstratamente previsíveis, a verdade é que a sua verificação pode ser considerada inesperada por não existirem elementos à disposição dos contraentes que permitam antever, pelo homem médio ou pelos especialistas em saúde pública ou epidemiologia, o momento em que estas ocorrerão ou a intensidade dos seus efeitos.

À semelhança das crises financeiras que são consideradas cíclicas na moderna economia capitalista e, como tal, abstratamente previsíveis pelos operadores comerciais, também perante estas dificilmente existem elementos que permitem conhecer o momento temporal e a intensidade dos seus efeitos¹³³.

Este é, necessariamente, um juízo casuístico, sendo que no caso concreto da pandemia Covid-19, nada fazia prever, nos primórdios da doença, que a mesma se propagaria tão rapidamente a nível global, que produziria efeitos tão gravosos nas economias nacionais e que se iria prolongar por um período tão elevado de tempo, o

¹³³ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 439 e a maioria da jurisprudência consideram que a crise económico-financeira de 2008 constitui um acontecimento grave, imprevisível e anormal para efeitos de alteração das circunstâncias. Exemplificativamente, Acórdão do STJ, de 10-10-2013, processo n.º 1387/11.5TBBCL.G1.S1 (Granja da Fonseca), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

mesmo não se podendo afirmar nos meses posteriores, nos quais as previsões foram sendo ajustadas à realidade¹³⁴.

Além do mais, as doenças pandémicas são imponderáveis numa sociedade em que a maior parte das doenças é controlável e está controlada. Os surtos que não são tão facilmente controláveis apresentam, apesar de tudo, uma natureza geográfica circunscrita, como o SARS, a Gripe das Aves, a Gripe Suína, a Síndrome Respiratória do Médio Oriente, o Vírus Ébola, entre outros¹³⁵.

Auxiliando a sustentar a anormalidade da alteração da base negocial objetiva, surgem as respostas e medidas legislativas excepcionais, em particular o regime de diferimento no pagamento das rendas, estabelecido na Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril¹³⁶.

A pandemia da Covid-19 é, portanto, suscetível de ser considerada um fator natural, incontrollável e imprevisível pelas partes, e, evidentemente, provocou alterações anormais nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar no âmbito do arrendamento para fins não habitacionais¹³⁷.

Relativamente à inimputabilidade do lesado, em princípio o problema coloca-se, não ao nível da responsabilidade pela ocorrência dos danos, mas sobretudo ao nível da

¹³⁴ Este entendimento foi consagrado no mencionado Acórdão do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), disponível em www.dgsi.pt, a propósito da crise económico-financeira de 2008.

¹³⁵ Neste sentido, Mello, A. S. (2020). Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil). *Jurismat: Revista Jurídica*, N.º 12, 247-255, p. 250 e Barreto Menezes Cordeiro, A. (2020). Artigo 437.º (Condições de admissibilidade). In Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (61-67). Lisboa: AAFDL, p. 66.

¹³⁶ Neste sentido, Duarte, D. P. (2020, abril). O contrato de mútuo. In Centro de Investigação de Direito Privado, *2.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Contratos em especial e responsabilidade*, 21-29. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa., p. 26 e Oliveira, M. P. (2020, abril). Moratória Bancária. In Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 16-20. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa., p. 17.

¹³⁷ O Acórdão do STJ, de 26-01-2016, processo n.º 876/12.9TVLSB.L1.S1 (Gabriel Catarino), disponível em www.dgsi.pt, declara, aliás, que “(...) as crises são inerentes ao sistema capitalista e só situações de gravidade extrema como uma guerra um colapso induzido por fatores naturais e incontrolados pela natureza (humana ou natural) pode conferir uma referente de exterioridade a uma crise do sistema”. Costa, M. F. (2020). *A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio*. Observatório Almedina. Acedido a 3 de junho de 2021, disponível em <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>, lembra, no entanto, que podem surgir dúvidas quanto à anormalidade da perturbação nos contratos celebrados após janeiro de 2020, com o agravamento da situação pandémica, que se foi afirmando progressivamente, embora num espaço curto de tempo.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

delimitação da diligência que era exigível na adoção de medidas razoáveis de mitigação dos danos¹³⁸.

Concluindo que legislação excecional aprovada para dar resposta à pandemia é suscetível de consubstanciar uma alteração anormal nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, surge a importância de verificar se a exigência das obrigações assumidas pela parte lesada, após a ocorrência da alteração, afeta gravemente os princípios da boa-fé.

Assim, só releva para efeitos dos arts. 437.º e seguintes a alteração nas circunstâncias que provoque fortes perturbações na equação contratual e que a subsistência da sua vinculação tal e qual como inicialmente estipulada pelas partes aumente o grau de esforço do lesado no cumprimento da sua obrigação do lesado.

Antes de mais, é necessário que exista e que se demonstre factualmente uma relação direta de causalidade entre a ocorrência da pandemia e o prejuízo decorrente no cumprimento do contrato, sendo de concluir que as soluções legislativas extraordinárias aprovadas durante este período afetaram diretamente a atividade dos arrendatários não habitacionais e o equilíbrio negocial¹³⁹.

Relativamente ao prejuízo relevante, não é de considerar a mera perda do lucro esperado ou um ganho inesperado para a contraparte, sem dano para o lesado, mas sim num acréscimo de exigência que afete gravemente o equilíbrio contratual, não existindo um valor legal, doutrinal ou jurisprudencialmente fixado.

No contrato de arrendamento para fins não habitacionais, o prejuízo associado à exigência do cumprimento inalterado do contrato traduz-se na redução do património do lesado e na afetação do equilíbrio contratual, atenta a natureza pecuniária das prestações e o motivo económico que subjaz à alteração.

¹³⁸ Neste sentido, Costa, M. F. (2020). *A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio*. Observatório Almedina. Acedido a 3 de junho de 2021, disponível em <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>.

¹³⁹ Alguns acórdãos rejeitaram a aplicação do instituto da alteração das circunstâncias por não ficar demonstrada a causalidade entre a alteração das circunstâncias e o objeto do contrato. Exemplificativamente, Acórdão do STJ, de 10-01-2013, processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), disponível em www.dgsi.pt. Realçando a necessidade da correlação direta entre os dois, Acórdão do STJ, de 30-03-2017, processo n.º 1320/11.4TVLSB.L1.S1 (João Trindade), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

O equilíbrio do negócio foi estabelecido pelas partes que, pelo arrendamento de determinado imóvel, fixaram uma quantia certa. O senhorio, ao propor a renda que considera mais adequada, tem em conta as despesas que terá com a propriedade e os valores médios do mercado, mas, também, as vantagens que o arrendatário pode retirar pelas características e pela localização do imóvel. Por sua vez, o arrendatário contrata por acreditar que a vantagem obtida com a sua exploração naquele locado (independentemente dos custos e gastos que irá despende no decorrer da sua atividade) supera o montante da contraprestação e, ainda, o permite lucrar e suportar eventuais riscos que ele identifica como potenciais prejuízos acrescidos.

Naturalmente que o senhorio ao propor o montante que espera receber como contrapartida do arrendamento, e o arrendatário ao negociá-lo ou aceitá-lo, o fizeram contando que o arrendatário poderia exercer plenamente a sua atividade não habitacional no imóvel arrendado, com a adesão de clientes ou outros agentes importantes que eram de esperar pela localização do imóvel em determinado local.

Sendo o contrato de arrendamento um contrato oneroso, o objetivo final é o proveito económico para ambas as partes.

Exigir aos arrendatários que cumpram integralmente com a sua obrigação de pagamento da renda até ao fim do contrato, tal como originariamente contratualizada, nestes casos em que ficaram legalmente proibidos ou limitados de exercer a sua normal atividade e, muitas vezes, impossibilitados de faturar, contraria gravemente os princípios da boa-fé, uma vez que existirá um vultuoso prejuízo para estes que, inclusive, podem ficar numa situação de difícil recuperação económica.

Exigir a manutenção inalterada do contrato nestas condições seria gravemente atentatório dos princípios da boa-fé¹⁴⁰.

Verificada a suscetibilidade de as alterações decorrentes da pandemia Covid-19 serem consideradas uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar e a possibilidade de esta afetar de tal forma a economia negocial

¹⁴⁰ Neste sentido, Acórdão do TRL, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), disponível em www.dgsi.pt, que, aliás, considera que “(...) exigir a manutenção do contrato em tais condições, seria apenas acumular uma dívida de rendas, sem previsibilidade de qualquer retorno de faturação com viabilidade para cobrir essa dívida”.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

que manter o contrato inalterado seria gravemente atentatório dos princípios da boa-fé, para a parte lesada poder resolver ou modificar o contrato recorrendo ao instituto da alteração das circunstâncias é necessário que se verifique que a alteração ultrapassa o risco normal do contrato.

O contrato de arrendamento é um contrato comutativo, pelo que não se coloca o problema inerente à questão de o instituto se poder aplicar a contratos aleatórios, cujo risco é uma característica inerente à sua álea¹⁴¹.

A aferição dos riscos próprios dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais implica uma importante tarefa de interpretação da economia negocial estabelecida pelas partes no entendimento comum de equilíbrio e de reciprocidade. Assim, face à natureza subsidiária do instituto da alteração das circunstâncias na distribuição de riscos, serão objeto de especial atenção do intérprete as cláusulas contratuais e as normas legais específicas das quais resultam consequências ao nível da distribuição de riscos entre os contraentes¹⁴².

Como analisado, o instituto legal da alteração das circunstâncias goza de uma relação de complementaridade, e não de exclusão, face às estipulações contratuais e legais que versam sobre a distribuição do risco.

A existência de estipulações negociais ou legais que versam sobre a distribuição do risco não afasta a aplicação deste instituto no caso de se verificar que os princípios da boa-fé continuam a revelar-se gravemente afetados, após a sua aplicação¹⁴³.

A alteração das circunstâncias ocorrida na sequência da deflagração da crise pandémica não dever ser considerada como abrangida pelos riscos próprios do contrato.

Com efeito, a pandemia da Covid-19, enquanto perturbação da grande base do negócio, surgiu inesperadamente e com efeitos gravosos, constituindo uma situação de saúde pública global que desencadeou uma série de restrições legais a todos os níveis, e,

¹⁴¹ Não obstante, a solução que melhor coaduna com o ordenamento jurídico português é a de que, efetivamente, o instituto da alteração das circunstâncias pode ser aplicado aos contratos aleatórios, desde que a alteração exceda a álea normal subjacente a este tipo contratual.

¹⁴² Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 384.

¹⁴³ Neste sentido, Acórdão do TRC, de 31-01-2006, processo n.º 3930/05 (Cura Mariano), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

por isso, não pode ser considerada como uma flutuação previsível da atividade ou como um risco normal do negócio.

É um caso particular e excepcional que, salvo interpretação diversa, não está relacionado com os riscos próprios de um determinado tipo contratual ou da esfera particular de uma das partes do contrato, mas que diz respeito a toda a comunidade.

Na verdade, é um risco que ultrapassa o razoável e que, de algum modo, era imprevisível e incontrolável na conjuntura vigente à data da celebração do contrato. Ao contratar, o lesado certamente não representou a possibilidade de sofrer tais dificuldades, em sequência de uma pandemia que, certamente, também não previu.

Resulta do exposto que, perante um caso em que se recorre ao instituto da alteração das circunstâncias com base na crise pandémica provocada pela Covid-19, se encontram, em princípio e de forma abstrata, preenchidos os requisitos para aplicação do instituto em causa para a modificação ou resolução do contrato dando-se, obviamente, preferência para o instituto da modificação contratual.

A principal especificidade no que diz respeito às consequências da verificação de uma situação de alteração superveniente das circunstâncias encontra-se no modo de distribuição dos prejuízos sofridos pelo lesado.

No caso particular da locação, um eventual problema em sede de distribuição do risco deve ser resolvido pelas regras especiais deste tipo contratual, estipuladas no art. 1040.º. No caso concreto das alterações decorrentes da pandemia, a regra a seguir seria a estipulada no n.º 2, porquanto a redução da renda só teria lugar no caso de a privação ou diminuição do gozo da coisa locada não seja imputável ao locador nem aos seus familiares e exceder um sexto da duração do contrato.

Todavia, a alteração provocada pela Covid-19 é tão excepcional que não deve ser resolvida segundo as regras comuns de distribuição do risco próprias, uma vez que a regra do art. 1040.º não foi pensada para resolver este tipo específico de risco¹⁴⁴.

¹⁴⁴ Neste sentido, Carneiro da Frada, M. (2020). A alteração das circunstâncias à luz do COVID-19: teses e reflexões para um diálogo. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 153-163. Acedido a 5 de maio de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131420/manuel-carneiro-da-frada.pdf>, p. 154. Em sentido contrário, Reis Luís, S., *op. cit.*, p. 11, sustenta que, por a questão ser resolvida por normal legal de cariz geral – como é o caso do art. 1040.º – e por o instituto da alteração das circunstâncias ser uma

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Além do mais, como analisado, perante uma grande alteração das circunstâncias que afetam toda a comunidade, a regulação deve ser genérica, sendo necessária a intervenção do legislador¹⁴⁵.

O Estado Português tem procurado dar resposta à pandemia através da criação de diplomas legislativos orientados a certos contratos e setores.

Uma análise à aplicação deste instituto aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais deve, por isso, de abordar a legislação excecional promulgada em sede de arrendamento como forma de eximir ou de mitigar a dificuldade do cumprimento das obrigações decorrente das medidas legislativas estabelecidas pelo Governo.

Neste sentido, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, prevê um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, atendendo à situação epidemiológica provocada pela doença COVID -19¹⁴⁶.

Particularmente no que respeita ao arrendamento não habitacional, estabelece o art. 7.º do referido diploma a possibilidade de o arrendatário diferir o pagamento das rendas mensais vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os doze meses posteriores ao término desse período, em prestações não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda do mês em

solução de *ultima ratio*, em princípio não é necessário recorrer a este. Na jurisprudência, o Acórdão do STJ, processo n.º 066471, de 22-03-1977 (Ferreira da Costa), disponível em www.dgsi.pt, sustenta que a aplicabilidade do art. 437.º é afastada por disposições especiais respeitantes ao arrendamento, nomeadamente pelos arts. 1032.º e 1040.º.

¹⁴⁵ Não obstante, perante a impossibilidade, insuficiência ou atraso dessa solução, o julgador deve decidir os casos que lhe são apresentados e de que modo deve distribuir um prejuízo em que muito excede o controlo dos contraentes, a cujos danos ninguém pode pretender eximir-se à custa de outrem e que não devem conduzir a permitir benefícios a uma das partes com prejuízo da outra. Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 370 e Carneiro da Frada, M. (2020). A alteração das circunstâncias à luz do COVID-19: teses e reflexões para um diálogo. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 153-163. Acedido a 5 de maio de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131420/manuel-carneiro-da-frada.pdf>, p. 156.

¹⁴⁶ Este regime também é aplicável, nos termos do n.º 2 do art. 1.º, a outras formas contratuais de exploração de imóveis, nas quais estão incluídas os contratos de arrendamento de lojas em centros comerciais, os contratos mistos com contrato de arrendamento, como, por exemplo, os contratos de portaria, e, eventualmente, contratos de cedência de imóveis para alojamento local, conforme Rei, M. R. (2020, abril). Arrendamento. In Centro de Investigação de Direito Privado, 2.º *Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Contratos em especial e responsabilidade*, 38-42. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, p. 40.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

causa, quando se verificarem os requisitos especiais estipulados no art. 7.º, ou seja, quando se tratem de estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços que tenham sido encerrados por determinação legal, no quadro da pandemia, e estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

O disposto neste diploma apenas difere o tempo de cumprimento da obrigação dos arrendatários durante o estado de emergência e no primeiro mês subsequente.

Além disso, estabelece normas que não são vinculativas, ficando ao critério de cada arrendatário recorrer a este apoio, desde que cumpram com os requisitos estipulados.

Assim, enquanto o Decreto da Presidência do Conselho de Ministros n.º 2-A/2020, de 20 de março, estabelece uma obrigação de encerramento e a proibição de invocação desse fundamento para denúncia, resolução ou outra forma de extinção dos arrendamentos não habitacionais, a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, não dispensa a obrigatoriedade de os arrendatários realizarem a sua contraprestação, ainda que diferida, sem que se proporcione a possibilidade de exercer a sua atividade.

O regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional, consagrado pela Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, foi, todavia, objeto de posteriores alterações, tendo em conta a evolução da situação pandémica.

Neste sentido, a Lei n.º 17/2020, de 29 de maio, altera a possibilidade de os arrendatários puderem diferir o pagamento das rendas vencidas pelos meses em que, ao abrigo de determinação legal ou medida administrativa, seja determinado o encerramento de instalações ou a suspensão de atividades. Perante esta situação, o período de regularização das rendas deve iniciar-se a 1 de setembro de 2020, ou após o término do mês subsequente àquele em que cessar o impedimento se anterior a esta data, e não pode ultrapassar o mês de junho de 2021.

Por sua vez, a Lei n.º 45/2020, de 21 de agosto, dispôs a possibilidade de o arrendatário diferir o pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, nos meses em que, ao abrigo de determinação legal ou medida administrativa seja determinado o encerramento das

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

instalações ou a suspensão da respetiva atividade, ou, por fim, nos três meses subsequentes àquele em que ocorra o levantamento da imposição do encerramento das instalações ou da suspensão da atividade. Nestes casos, o diferimento não pode aplicar-se a rendas vencidas após 31 de dezembro de 2020, sendo que a regularização da dívida deve iniciar-se a 1 de janeiro de 2021 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2022, efetuada em 24 prestações sucessivas, juntamente com a renda vencida em cada um desses meses.

Posteriormente, a Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro, adita o art. 8.º-B, que decreta que os arrendatários de estabelecimentos comerciais encerrados, por determinação legal ou administrativa, desde março de 2020 e ainda encerrados a 1 de janeiro de 2021, e cujo pagamento das rendas vencidas em 2020 tenha sido diferido, podem voltar a diferir o respetivo pagamento. O mesmo regime se aplica às rendas vencidas em 2021, correspondentes ao período em que os estabelecimentos se encontram encerrados. Nestas situações, o período de regularização da dívida tem início a 1 de janeiro de 2022 e prolonga-se até 31 de dezembro de 2023, efetuado em 24 prestações sucessivas, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa. Neste âmbito, urge esclarecer que o legislador afasta a possibilidade de constituição de falta ou de mora no pagamento das rendas em causa.

Considera-se, por demais, que estes diplomas legislativos não solucionam o problema de muitos arrendatários, na medida em que mantêm sobre si a obrigação do pagamento das rendas durante os períodos em que a faturação foi muito inferior ao normal e, em muitos casos, inexistente, e implica o agravamento da situação de endividamento, por adiar a dívida para um período em que o arrendatário, longe de ter recuperado, ainda se encontra num período mais difícil, face ao acumulado de dívida e prejuízo.

Aliás, em algumas situações os arrendatários são obrigados a pagar quantias elevadíssimas de renda mensal, quantias essas que dificilmente lhes estariam acessíveis e que dificilmente recuperam face à brutal quebra de rendimentos que, em alguns casos, não cobrem as despesas inerentes ao exercício das suas atividades.

Acompanhando o direito de determinados arrendatários requererem o diferimento no pagamento das rendas, o legislador determinou a suspensão da produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento, quer habitacional, quer não habitacional, efetuadas pelo senhorio. Esta solução extraordinária, cujo principal intuito passa pela

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

salvaguarda dos contratos de arrendamento e pela proteção dos arrendatários, encontra-se inicialmente prevista no art. 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, e reporta-se exclusivamente ao período durante o qual vigorem as medidas aprovadas no âmbito da pandemia.

Mais tarde, a Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, alargou o conjunto destas situações à caducidade, à revogação, à oposição à renovação, e à desocupação nos termos do art. 1053.º do CC. A partir daqui os seus efeitos nos contratos de arrendamento ficaram igualmente suspensos, não apenas durante a vigência das medidas aprovadas no âmbito da pandemia, mas também nos 60 dias subsequentes à sua cessação.

O período legal durante o qual ficam suspensos os efeitos da cessação dos contratos de arrendamento foi prorrogado até 30 de setembro de 2020, pela Lei n.º 14/2020, de 9 de maio. Além disso, a referida Lei adita o art. 8.º-A, alargando a suspensão às instalações e aos estabelecimentos comerciais encerrados por medida legal ou administrativa.

Por sua vez, a Lei n.º 58-A/2020, de 30 de setembro, prorroga o período de suspensão até 31 de dezembro de 2020 e adiciona que a mesma fica dependente do regular pagamento das rendas devidas nesses meses, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto no artigo 8.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, relativo ao diferimento do pagamento das rendas.

A Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro, passa a dispor, por último, que os efeitos da cessação ou desocupação se encontram suspensos até 30 de junho de 2021.

Apesar do notável esforço do legislador português em tentar dirimir os efeitos da pandemia nos contratos de arrendamento, contrabalançando os interesses da salvaguarda contratual e a proteção dos arrendatários, a verdade é que o sinalagma típico do contrato de arrendamento sofreu uma rutura e a intervenção legislativa extraordinária é suscetível de agravar esse desequilíbrio nas prestações.

Não obstante os senhorios continuarem a prestar a sua obrigação de ceder o imóvel arrendado, na medida em que os arrendatários não foram obrigados a retirar os bens que detinham e o senhorio continuou sem usar ou gozar desses espaços que, juridicamente, se mantiveram na esfera do arrendatário, a legislação extraordinária fez cair unicamente

sobre os arrendatários o risco da prestação impossibilitada ou limitada, porquanto os manteve vinculados ao pagamento da renda e ao cumprimento das suas obrigações¹⁴⁷.

No que toca à distribuição do risco, por imperativos de justiça, a possibilidade de dano superveniente corre por conta do sujeito que recebe uma vantagem¹⁴⁸.

Tratando-se de contratos com prestações recíprocas, em que qualquer dos sujeitos ocupa a posição de credor e de devedor, isso significa que a parte impedida de receber a prestação que lhe é devida, mas cuja obrigação se mantém, fica desvinculada de a cumprir, nos termos dos arts. 793.º e 795.º.

Perante uma grande alteração das circunstâncias como a provocada pela pandemia da Covid-19, a repercussão jurídica deve ser repartida de harmonia com um princípio de igualdade. No entanto, a cada tipo de contrato corresponde uma estrutura de distribuição de risco que carece de ser considerada, consoante as repercussões e as circunstâncias dos sujeitos envolvidos, devendo ser respeitado o equilíbrio e a proporcionalidade de base do contrato, tal como pretendido originariamente pelas partes¹⁴⁹.

Ao invés de repartir os riscos e respeitar o equilíbrio da equação económica do contrato, a legislação extraordinária em sede de arrendamento dispersou pelos arrendatários as perdas económicas sofridas pelos senhorios – que, não obstante, continuaram a pagar as despesas fixas da propriedade – e vinculou os mesmos a partilhar os riscos próprios da atividade de arrendamento, porque os obriga – embora de forma diferida – a pagar as rendas relativas ao tempo em que os estabelecimentos estiveram fechados. Os arrendatários terão, portanto, que suportar os riscos dos seus próprios negócios, decorrentes das perdas totais de faturação sofridas durante o período de suspensão ou de limitação das suas atividades, e terão de suportar os riscos dos negócios

¹⁴⁷ Neste sentido, Ataíde, R. (2020). O Direito dos contratos privados face à presente crise pandémica. Alguns problemas, em especial, a impossibilidade económica temporária. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 681-715, p. 689. Em sentido contrário, sustentando que não está em causa a quebra total do sinalagma, introduzida pelo legislador, Reis Luís, S., *op. cit.*, p. 14.

¹⁴⁸ Neste sentido, Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n], pp. 43-44.

¹⁴⁹ Neste sentido, Carneiro da Frada, M. (2020). A alteração das circunstâncias à luz do COVID-19: teses e reflexões para um diálogo. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III (Ano 80)*, 153-163. Acedido a 5 de maio de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131420/manuel-carneiro-da-frada.pdf>, pp. 156-157.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

explorados pelos seus senhorios, que passam pela atividade de arrendamento, o que é contrário aos ditames da boa-fé¹⁵⁰.

Face ao exposto, é de concluir que, independentemente da legislação ordinária ou extraordinária aprovada, não fica afastado o recurso ao art. 437.º se se continuar a verificar uma grave perturbação do equilíbrio contratual¹⁵¹.

Como relembra Madalena Peres trelo de Oliveira, «[a concessão generalizada de uma moratória] É um regime que confere segurança e certeza jurídicas e socializa o risco da pandemia por via da sua repartição equitativa. No entanto, não afasta a aplicação do regime civil geral»¹⁵², sendo que os arrendatários mantêm a possibilidade de se valer do regime civil da alteração das circunstâncias e de renegociar o contrato.

¹⁵⁰ Neste sentido, Ataíde, R., *op.cit.*, p. 690. Sustentando que onerar exclusivamente uma das partes seria contrário aos ditames da boa-fé e, que uma das partes viesse exigir as obrigações assumidas pela outra sem se dispor ela própria a arcar com o risco que também lhe compete, consubstanciaria um abuso do direito, Acórdão do TRL, de 08-05-2014, processo n.º 531/11.7TVLSB.L1-8 (Ilídio Sacarrão Martins), e Acórdão do STJ de 10-10-2013, processo n.º 1387/11.5TBCL.G1.S1 (Granja da Fonseca), disponíveis em www.dgsi.pt. Monteiro Pires, C. (2020). Cláusulas de Preço Fixo, de Ajustamento de Preço e de Alteração Material Adversa (“MAC”) e Cláusulas de Força Maior — revisitando problemas de riscos de desequilíbrio e de maiores despesas em tempos virulentos. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 73-93. Acedido a 20 de fevereiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131416/catarina-monteiro-pires.pdf>, p. 79, citando Weller, M. P. & Lieberknecht, M. & Habrich, V. (2020). Virulente Leistungsstörungen – Auswirkungen der Corona-Krise auf die Vertragsdurchführung. *NJW*, 1017, p. 1021, sustenta que, no caso da pandemia, os prejuízos e riscos não devem ser transferidos de uma parte para a outra, mas partilhados.

¹⁵¹ O Acórdão do TRL, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), disponível em www.dgsi.pt, sustenta que a legislação excecional não afastou a aplicação do art. 437.º. Como sustenta Barreto Menezes Cordeiro, A. (2020, abril). Alteração das Circunstâncias. In Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 28-34. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, p. 33, os tribunais devem intervir perante a invocação do art. 437.º se as medidas legislativas implementadas não equilibrarem as posições contratuais. No mesmo sentido, Costa, M. F. (2020). *A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio*. Observatório Almedina. Acedido a 3 de junho de 2021, disponível em <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>, sustenta que o instituto pode e deve ser chamado a dar resposta aos casos para os quais a legislação extraordinária não fornece resposta adequada aos desequilíbrios ocorridos. Por sua vez, Rei, M. R., *op. cit.*, p. 41 sustenta que não é possível às partes, no contrato de arrendamento, recorrerem ao regime da alteração das circunstâncias, na medida em que a legislação excecional promulgada como resposta à pandemia da Covid-19 traduz a disciplina que o legislador entendeu adequada crise, sendo que em situações de grande alteração da base negocial deve existir uma intervenção legislativa em detrimento da decisão judicial individual a cada situação. Em sentido semelhante, Pereira, M. L. (2020, abril). Mora do Credor. Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 21-26. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, p. 26.

¹⁵² Embora tal declaração tenha sido realizada em sede das moratórias bancárias, tem-se por igualmente válida nas moratórias promulgadas em sede de arrendamento, conforme Oliveira, M. P. (2020, abril). Moratória Bancária. In Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 16-20. Lisboa: a Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa., p. 17.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Propugna-se, portanto, que os contratos de arrendamento não habitacionais em vigor devem sofrer uma modificação, tendo em conta as alterações anormais que afetaram as circunstâncias em que os contraentes firmaram a decisão de contratar. Neste sentido, os senhorios e os arrendatários devem procurar soluções construtivas e pragmáticas no diálogo, optando por alterações baseadas em juízos de equidade, que devem ser proporcionais à afetação do benefício económico que o contrato se destinou a garantir aos arrendatários.

A solução extraordinária que visou, sobretudo, proteger a posição jurídica e financeira dos arrendatários, pode colocá-los a enfrentar situações económicas difíceis, a médio e longo prazo, até mesmo em situações ruinosas de acumulação de dívidas e prejuízos que comprometem as suas atividades. A redução da renda significa uma solução mais equitativa e razoável. As próprias partes, em especial os credores das rendas, parecem entender que a solução legal não é totalmente equilibrada, tendo sido vários os processos de renegociação encetados no sentido de reduzir ou suspender rendas¹⁵³.

Não sendo possível o acordo extrajudicial de modificação do contrato, o juiz deve procurar a distribuição equitativa dos prejuízos que resultam da alteração das circunstâncias, eliminando a situação de inexigibilidade do cumprimento em que se encontra o lesado¹⁵⁴.

Salvaguardando a necessária análise casuística, é de prever que a atual pandemia representa uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, suscetível de afetar gravemente a equação negocial estabelecida e, nesse

¹⁵³ Neste sentido, Reis Luís, S., *op. cit.*, p. 15, e Real, F. D. (2020). *Time Out Lisboa vai encerrar temporariamente*. Acedido a 11 de junho de 2021, no Website Time Out: <https://www.timeout.pt/lisboa/pt/noticias/time-out-market-lisboa-vai-encerrar-temporariamente-110920>. Sustentando, no entanto, que a resolução é a melhor solução nestes casos, Acórdão do TRL, de 08-04-2021, processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), disponível em www.dgsi.pt, pois o arrendatário libertar-se-ia de uma eventual situação económica ruínosa e insustentável de dívida e prejuízo e o senhorio, recuperando a propriedade plena sobre o seu ativo imobiliário, teria a possibilidade de o arrendar novamente a uma atividade mais resistente aos efeitos da crise pandémica, pois, não obstante a situação de crise motivada pela pandemia, continua a haver alguma procura e, também, embora para espetáculos, Ataíde, R., *op. cit.*, p. 694.

¹⁵⁴ Neste sentido, Costa, M. F. (2020). *A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio*. Observatório Almedina. Acedido a 3 de junho de 2021, disponível em <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

sentido, tornar a exigência do cumprimento inalterado do contrato gravemente atentatória dos princípios da boa-fé.

Por tudo quanto fica exposto, abstratamente, justifica-se a aplicação do instituto dos arts. 437.º a 439.º, que oferece à parte lesada a possibilidade de i) requerer a modificação do contrato, segundo juízos de equidade; ou ii) requerer a resolução do contrato.

Nos termos do n.º 1 do art. 342.º, existe um ónus de prova para aquele que quer prevalecer-se do instituto. Assim, aquele que pretender a modificação ou a resolução do contrato de arrendamento, com fundamento na alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, deve alegar e provar os requisitos dos arts. 437.º e 438.º¹⁵⁵.

¹⁵⁵ Com efeito, a parte deve alegar e provar os factos integradores dos requisitos do instituto de que se quer prevalecer, sob pena de o tribunal não atender ao seu pedido. Neste sentido, Acórdão do STJ, de 08-06-2017, processo n.º 2118/10.2TVLSB.L1.S1 (Maria dos Prazeres Bizarro Beleza), e Acórdão do TRP, de 03-05-2011, processo n.º 1663/09.7TJPRT.P1 (Fernando Samões), disponíveis em www.dgsi.pt.

Capítulo III – O dever de renegociar

1. O princípio geral da renegociação dos contratos

1.1 Fundamentos

Por fim, importa abordar a questão da existência, ou não, de um dever implícito de renegociação dos termos e cláusulas inicialmente contratados, ainda que não exista estipulação expressa dos contraentes nesse sentido, adaptando o contrato às novas circunstâncias que os contraentes não conseguiram prever.

O dever de renegociar surgiu da ponderação, no Direito Alemão, de apurar se, nos termos e nos fundamentos previstos para o instituto da alteração das circunstâncias, devem as partes manter a relação contratual e modificar o contrato em conformidade com as novas circunstâncias.

Inicialmente, perante a ausência de uma norma que consagrasse expressamente a resolução ou modificação do contrato em virtude de perturbações da base do negócio, alguns autores alemães sustentam que, da conjugação do § 242 e do § 313 BGB, resulta um dever legal de renegociar o contrato, com base no princípio da boa-fé, e assente na lógica de que os contraentes são responsáveis pelo conteúdo do contrato e conhecem melhor do que ninguém as possibilidades da sua adaptação e os respetivos efeitos.

Diversamente, outros autores rejeitam que perante as exigências sistemáticas do § 313 BGB, possa resultar do § 242 BGB um dever de renegociar o contrato perante as perturbações da base do negócio, sendo que contra tal dever invocam também os riscos de um comportamento oportunista da contraparte e a ameaça que tal imposição pode significar para o princípio da autonomia privada¹⁵⁶.

Embora o texto do § 313 BGB, à semelhança dos arts. 437.º a 439.º do CC português, não faça qualquer referência à existência de uma obrigação legal de renegociar em caso de alteração superveniente das circunstâncias, o *Bundesgerichtshof* (Tribunal de Justiça Federal da Alemanha), embora não no âmbito da alteração das circunstâncias, reconheceu a existência de um dever de renegociar, numa decisão de 30-09-11, n.º V ZR 17/11. Nesse

¹⁵⁶ Citando os vários autores alemães, Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A, pp. 194-195.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

sentido, afirma que do § 313 BGB decorre o direito de alterar o contrato, que constitui uma obrigação contratual de cooperação cuja violação legitima reivindicações por danos¹⁵⁷.

O dever jurídico de renegociação tem lugar previamente à aplicação da solução oferecida pelo art. 437.º e, neste âmbito, assume um carácter procedimental, através do qual as partes tentam chegar a acordo, não tendo obrigatoriamente que apresentar um resultado dessas negociações¹⁵⁸.

Como analisado, no exercício da sua autonomia privada os contraentes são livres de renegociar o contrato a todo o tempo, com vista a promover o reequilíbrio da equação económica, estabelecendo um regime mais adequado ao contrato que celebram e ao seu contexto. Podem, desde logo, estipular cláusulas de renegociação, através das quais assumem a obrigação de procurar um novo acordo, bem como, a qualquer momento, acordar na modificação do contrato, perante uma alteração disruptiva do seu equilíbrio.

Apurando-se a existência implícita de uma obrigação de renegociar o contrato, é exigível às partes a renegociação do contrato segundo os ditames impostos pela *culpa in contrahendo*, cuja violação faz incorrer o lesante numa obrigação de indemnizar pelos danos causados¹⁵⁹.

¹⁵⁷ Conforme decisão de *Bundesgerichtshof*, de 30-09-2011, n.º V ZR 17/11, disponível em <https://openjur.de/u/258147.html>

¹⁵⁸ Sustentando que o dever de renegociação vincula os contraentes relativamente a um procedimento de negociação, e não propriamente à obrigação de chegar a um acordo, Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 762.º (Princípio geral). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 69-78). Lisboa: AAFDL, p. 74; Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A, p. 196; Monteiro Andrade, D. J. (2020). O Dever de Renegociar em Tempos de Covid-19 e como lidar com os Contratos Administrativos. *Revista Eletrónica da Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro, Volume III, N.º 1*. Acedido a 3 de outubro de 2021, disponível em <https://revistaeletronica.pge.rj.gov.br/index.php/pge/article/view/113>. DOI 10.46818/pge.v3i1.113, p. 15, e Perestrelo de Oliveira, A., & Perestrelo de Oliveira, M. (2020). In: Menezes Cordeiro, A., Resolução Parcial, Dever de Renegociar e Modificação Contratual em Contexto de Covid-19 (541-559). *Revista de Direito Civil, Ano V, N.º 3/4*. Lisboa: Edições Almedina, S. A., p. 555. Pereira de Brito, M. L. (2013). *Da Alteração das Circunstâncias à Cláusula de Hardship: a emergência do princípio geral da renegociação dos contratos* (Dissertação de Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas). Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra: Coimbra, p. 126, refere mesmo que este apenas concede à parte afetada o direito de renegociar, isto é, o direito de exigir que se iniciem as negociações, e não propriamente que se chegue a um acordo.

¹⁵⁹ Neste sentido, Costa Gonçalves, D. (2020). Crise e renegociação dos contratos no Direito português e brasileiro – Algumas reflexões. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 149-185. Lisboa, Alameda da Universidade, pp. 152-153.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

O instituo da *culpa in contrahendo*, consagrado no art. 227.º, permite a imputação de danos ocorridos no contexto de uma negociação com fundamento na violação culposa de deveres contratuais impostos pela boa-fé, tais como o dever de informação, lealdade e proteção¹⁶⁰.

Nesta senda, no ordenamento jurídico português, o fundamento legal do dever jurídico de renegociação do contrato, do qual pode resultar um princípio geral da renegociação dos contratos, encontra abrigo no princípio e nas exigências da boa-fé preceituadas no n.º 2 do artigo 762.º, segundo o qual todos os contratos devem ser cumpridos de boa-fé¹⁶¹.

A boa-fé surge, assim, como uma norma orientadora da conduta nas relações contratuais, tendo como subjacentes os deveres acessórios de conduta que devem presidir e acompanhar todas as relações contratuais. Tais visam assegurar a concretização dos valores fundamentais da ordem jurídica e entre eles podem ser encontrados os deveres de informação, de lealdade e de proteção.

Perante um cenário de perturbação contratual por força de uma alteração das circunstâncias, intensificam-se os deveres acessórios de lealdade e de proteção, na medida em que os primeiros obstam a que as partes adotem comportamentos que desequilibrem as prestações, e os segundos evitam a ameaça de danos mútuos para ambas as partes.

Assim, do princípio da boa-fé pode ser retirado um dever de as partes procurarem, em termos extrajudiciais, a readequação contratual, encetando em negociações sérias para adaptar o contrato às circunstâncias reais e mitigar os prejuízos que a parte afetada possa sentir mantendo-se inalterada a sua obrigação.

¹⁶⁰ Neste sentido, Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 227.º (Culpa na formação dos contratos). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 7-16). Lisboa: AAFDL, pp. 8-9.

¹⁶¹ Neste sentido, Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 762.º (Princípio geral). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 69-78). Lisboa: AAFDL, p. 74. e Perestrelo de Oliveira, A., & Perestrelo de Oliveira, *op. cit.*, p. 551.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

A atuação de boa-fé é um conceito preenchido casuisticamente, porquanto se reflete num dever ético-social de agir com lealdade e diligência, exigível aos contraentes em função da realidade social e económica em que os contratos são celebrados¹⁶².

O dever de renegociação assenta, ainda, na ideia de cooperação, da tutela da confiança, das expectativas das partes e da manutenção do contrato, com vista ao restabelecimento do equilíbrio contratual, o que implica, consequentemente, que as partes devam optar por acordar modificação do contrato (se tal for possível e exequível).

A obtenção de um novo acordo através do processo negocial evita a intervenção de um terceiro sobre o equilíbrio e a própria disciplina contratual, que, aliás, gera uma postura tímida dos tribunais na aplicação do instituto da alteração das circunstâncias¹⁶³.

As partes devem procurar apresentar propostas razoáveis para adaptarem o contrato às circunstâncias reais, sendo que, não sendo possível o encontrar um ponto em comum, só a equidade, cujo julgamento reclama a intervenção judicial, pode operar na conversão de um crédito à modificação do contrato¹⁶⁴.

Todavia, a ponderação da existência de um dever jurídico de renegociação e do princípio geral correspondente tem suscitado algumas críticas.

Uma das críticas é a de que o reconhecimento de uma obrigação de renegociação dos termos livremente pactuados pode gerar o risco de interferir em preceitos contratuais essenciais para a estrutura do sistema contratual e o temor generalizado de um efeito seriamente invasivo da esfera da autonomia privada. Desta forma, deve ser encontrado, diante do caso concreto, um ponto de equilíbrio entre a intervenção judicial e a autonomia privada, garantindo a idoneidade do contrato como um instrumento da autonomia privada como um meio para a realização das atividades económicas dos contraentes¹⁶⁵.

¹⁶² Neste sentido, Castro, M. O. (2020). Impacto das medidas de combate ao coronavírus (SARS-COV-2) no cumprimento dos contratos. In: Castro, M. O. & Godinho, I. F., *Covid-19 e o Direito* (7-28). Porto: Edições Universitárias Lusófonas, p. 18.

¹⁶³ Conforme nota Monteiro Andrade, D. J., *op. cit.*, p. 21.

¹⁶⁴ Neste sentido, Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A, p. 196. Em sentido contrário, alegando que o devedor ou o credor que não adotem uma conduta conforme ao referido dever, não apresentando ou não aceitando propostas razoáveis, respetivamente, não pode prevalecer-se do instituto da alteração das circunstâncias, Pinto Oliveira, N. M., *op. cit.*, pp. 134-135 e 582-583.

¹⁶⁵ Neste sentido, Mayer Feitosa, M. L., *op. cit.*, pp. 76 a 78.

Com efeito, existe uma mudança na estrutura do sistema contratual, uma vez que surgem novas formas de contratar que reclamam novas necessidades, mas o reconhecimento de um dever de renegociação não é violador dos princípios contratuais, porquanto continua a salvaguardar o princípio *pacta sunt servanda* e a autonomia privada.

Por outro lado, a intervenção judicial ou legislativa neste âmbito pode traduzir-se no reforço da vinculação bilateral, levando ser as partes, em primeira via, a resolver os problemas resultantes do desequilíbrio da execução contratual e a alcançar os interesses inicialmente convencionados.

Perante a obrigação de as partes encetarem num processo de renegociação, esforçando-se para alcançar objetivos comuns e, de boa-fé, minimizarem as perdas, não desrespeita o princípio o *pacta sunt servanda*, porquanto a obrigação de renegociar permite que se alcance a solução a que as partes teriam chegado se tivessem previsto a ocorrência do evento perturbador. Além disso, permite que o contrato se mantenha, ainda que redefinido, mas de forma a se efetivarem os interesses contratuais das partes, com base no que se inicialmente se previu, por oposição à resolução abrupta do contrato¹⁶⁶.

Outra das críticas que pode suscitar a aceitação deste dever é a inexistência de base legal que o fundamente, bem como a sua desnecessidade, porquanto as partes poderiam ter previsto a renegociação no contrato e existe uma enorme probabilidade de, findo o processo de renegociação, ainda sentirem necessidade de recorrer à via judicial.

Relativamente à inexistência de base legal, como analisado, as exigências da boa-fé que acompanham um negócio jurídico são fundamento suficiente para justificar a existência deste dever. Com efeito, atenta a função regulatória do Direito, este por vezes tarda na salvaguarda das transformações da realidade social, sendo que é neste espaço de vagueza legislativa que a boa-fé surge para aquilatar as falhas do sistema¹⁶⁷.

No que diz respeito à desnecessidade de um direito de renegociar, os contraentes dificilmente conseguem prever a ocorrência de determinados acontecimentos, mas é certo que preferem a conservação da estabilidade contratual, em vez de suportar as consequências de uma resolução precoce, e a realização dos seus interesses, que podem

¹⁶⁶ Neste sentido, Pereira de Brito, M. L., *op. cit.*, p. 128.

¹⁶⁷ Neste sentido, Castro, M. O., *op. cit.*, p. 15.

ter implicado investimentos avultados, que pressupõem a manutenção do contrato por um determinado período de tempo. A possibilidade de renegociar funciona para, de alguma forma, tutelar o contrato e evitar a fase da resolução¹⁶⁸.

Neste sentido, é também suscitado um perigo do oportunismo da parte favorecida, implicando uma negociação desigual na reposição do equilíbrio contratual. Todavia, embora se reconheça que a obrigação de renegociar deve impor-se quando exista uma alteração profunda do equilíbrio contratual, correndo o risco de impelir a parte desfavorecida a aceitar um conteúdo que pode não lhe ser tão favorável, se as negociações falharem existe sempre uma via judicial que avalia a existência de tal situação e não deixa de ter em conta o comportamento anterior das partes. Considera-se, aliás, que, consagrando a existência de um dever de renegociar, evita-se o oportunismo da parte favorecida, que deve renegociar de boa-fé, sob pena das consequências que pode sofrer com a eventual obstrução ao progresso das negociações¹⁶⁹.

Por tudo o exposto, o reconhecimento do dever jurídico de renegociar e do correspondente princípio faz face às exigências de certas modalidades contratuais que relevam no contexto contratual, bem como importa igualmente no contexto atual de sucessivas crises económicas, sociais e políticas potencialmente geradoras de alterações nas circunstâncias subjacentes à vontade de contratar e que as partes não podiam prever.

Corroboram, aliás, para esta solução os ideais da conservação e estabilidade dos contratos, da autonomia da vontade e da boa-fé, assim como a preferência das partes e a realidade expressa na contratação internacional, sobretudo nos contratos de longa duração, que implicam uma forte ideia de cooperação.

¹⁶⁸ Neste sentido, Pereira de Brito, M. L., *op. cit.*, p. 124.

¹⁶⁹ Neste sentido, Pereira de Brito, M. L., *op. cit.*, p. 125.

1.2. Os contornos do dever de renegociar: noção e procedimento

O dever de renegociar pode ser definido como um esforço das partes para iniciar negociações e adaptar o contrato às alterações substanciais que o mesmo haja sofrido.

Ainda que o seu fundamento seja legal, é qualificado pela relação negocial e, portanto, traduz-se numa obrigação acessória implícita existente em todos os contratos, caso se verifique uma situação de desequilíbrio superveniente decorrente de uma alteração anormal das circunstâncias¹⁷⁰.

O seu conteúdo traduz-se na reposição do equilíbrio contratual genético ou originário, perante as novas circunstâncias que se apresentam. Assim, a renegociação deve obedecer a três momentos metodológicos.

Para o efeito, é necessário, começar por interpretar o contrato. Através da sua interpretação é possível apurar o equilíbrio originário do contrato, caracterizado como aquele que as partes entenderam ser suficiente para formar a sua vontade.

Posteriormente, o segundo momento corresponde à identificação da factualidade superveniente que rompeu, diretamente, a economia contratual. A identificação de tal factualidade disruptiva e do seu impacto no contrato, além de permitir eleger os factos que são contratualmente relevantes, permite identificar os elementos contratuais que carecem de revisão, por se encontrarem ultrapassados pela superveniência identificada.

O terceiro momento consiste na formulação de propostas destinadas à revisão dos elementos contratuais identificados como carecendo de revisão, com o propósito de recuperar o equilíbrio contratual que foi ferido pela factualidade¹⁷¹.

O processo de renegociação inicia-se com a comunicação, da parte afetada pela alteração das circunstâncias, à contraparte, requerendo negociações nessa medida.

¹⁷⁰ Neste sentido, Monteiro Andrade, D. J., *op. cit.*, p. 15.

¹⁷¹ Neste sentido, Costa Gonçalves, D. (2020). Crise e renegociação dos contratos no Direito português e brasileiro – Algumas reflexões. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 149-185, pp. 153-154 e Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 762.º (Princípio geral). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 69-78). Lisboa: AAFDL, pp. 75-76.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

No decurso das negociações, a contraparte avalia a ocorrência do evento considerado imprevisível e a decorrente obrigação de renegociação, sendo que os contraentes devem, durante este processo, agir sempre de boa-fé.

Por conseguinte, um juiz que seja chamado a intervir no processo tem em conta a falta de empenho ou o não cumprimento da renegociação. Na mesma medida, a obrigação de agir de boa-fé impõe à contraparte a obrigação de não recusar negociar se lhe for feita uma proposta de adaptação razoável, sob pena de ser responsabilizada pelos danos causados, bem como impõe à parte afetada demonstrar que realizou todos os esforços para minimizar as consequências resultantes de uma eventual inexecução da sua parte¹⁷².

O dever de renegociar cessa quando as partes acordam na adaptação contratual ou pela falta desse consenso.

O seu incumprimento pode revestir três formas, designadamente a renúncia de encetar negociações, a inexistência de propostas modificativas ou a formulação de propostas desajustadas.

A primeira forma configura uma renúncia material, porquanto existe uma renúncia a iniciar o processo de negociações, podendo, inclusive, a parte adotar comportamentos que revestem uma falsa aparência formal conforme à revisão contratual que, na verdade, correspondem à criação de dificuldades às diligências negociais.

Por sua vez, iniciado o processo de renegociação, pode não haver acordo porque uma das partes não o permitiu, mostrando desinteresse ou, até, falta de empenho, nas negociações encetadas, dificultando ou impossibilitando um eventual acordo.

Por fim, iniciado o processo de renegociação e, embora existindo propostas de ambas as partes na obtenção do acordo modificativo, uma delas apresenta propostas

¹⁷²Neste sentido, citando Frick, J. G. (2001), *Arbitration and Complex International Contracts: with special emphasis on the determination of the applicable substantive law on the adaptation of contracts to changed circumstances*. Kluwer Law International. Schulthess, pp. 185-186, e Fucci, F. R. (2006). *Hardship and Changed Circumstances as Grounds for Adjustment or Non-Performance of Contracts – Practical Considerations in International Infrastructure Investment and Finance*. American Bar Association, Section of International Law. New York, p. 32, Pereira de Brito, M. L., *op. cit.*, pp. 116-117.

manifestamente inaceitáveis para a outra parte, alheias ao equilíbrio contratual que sugerem um conteúdo negocial desajustado do contrato em revisão¹⁷³.

Todas estas situações que constituem uma violação do dever de renegociar traduzem-se numa conduta em nada cooperativa com a pretensão de renegociação levada a cabo pela outra parte. Perante este cenário, admitir a resolução do contrato como consequência desde incumprimento seria contraditório com o fundamento de existência deste dever, que é justamente a cooperação e a preservação dos contratos¹⁷⁴.

Nesta senda, o incumprimento que cause danos à contraparte dá lugar à responsabilidade civil, análoga à responsabilidade civil por culpa *in contrahendo* estabelecida no art. 227.º, por força da qual pode ocorrer a imputação dos danos ao contraente que, no âmbito de uma negociação, violou culposamente deveres contratuais impostos pela boa-fé.

2. A crescente aceitação do dever de renegociar. A existência de um dever de renegociar implícito.

Assiste-se a uma tendência crescente de reconhecimento da existência de uma obrigação de renegociação legal, como consequência primeira da ocorrência de uma alteração das circunstâncias juridicamente relevante.

Neste sentido, em muito tem contribuído a crescente influência dos movimentos de harmonização internacional e europeia de direito privado, bem como a forte corrente doutrinal e a efetiva consagração desta obrigação em alguns ordenamentos jurídicos¹⁷⁵.

Tem, inclusive, como fundamento basilar o princípio jurídico da boa-fé.

Não obstante estar legalmente consagrada a possibilidade de recorrer à via judicial para a resolução ou modificação do contrato no art. 437.º, existe uma preferência pela

¹⁷³ Elucidando acerca das situações suscetíveis de configurar a violação deste dever, Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 762.º (Princípio geral). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 69-78). Lisboa: AAFDL, pp-76-77.

¹⁷⁴ Neste sentido, Monteiro Andrade, D. J., *op. cit.*, p. 16.

¹⁷⁵ Neste sentido, Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto, p. 474.

adaptação do contrato através de um processo negocial *inter partes*, decorrente de uma cláusula estipulada no contrato ou, então, decorrente dos deveres acessórios de boa-fé.

Dos deveres principais e secundários relacionados diretamente com a execução do contrato, surge o dever de os contraentes procederem de boa-fé, quer no cumprimento das obrigações assumidas, quer no exercício dos direitos correspondentes, decorrente do princípio da boa-fé consagrado no n.º 2 do art. 762.º.

O princípio da boa-fé, que conhece uma intensidade mais profunda nos contratos de execução duradoura pela forte relação de confiança estabelecida entre as partes, assegura o equilíbrio das prestações, de forma que só devem ser exigidas as prestações devidas dentro dos trâmites da boa-fé, e obriga a que as partes atuem com lealdade, honestidade e cooperação, dirigidos à realização de fins comuns.

Assim, existe a necessidade de apurar, dentro do contexto legal ou contratual de onde emerge a obrigação, os critérios gerais objetivos decorrentes do dever de leal cooperação das partes, na realização cabal do interesse do credor com o menos sacrifício possível dos interesses do devedor¹⁷⁶.

Verificadas as condições de admissibilidade de alteração das circunstâncias, a modificação contratual deve prevalecer sobre a resolução, sendo preferível repartir os prejuízos pelos contraentes.

Ademais, perante cenários de forte perturbação da base negocial, as negociações extrajudiciais amigáveis devem ser privilegiadas, na medida em que encontrar um denominador comum entre os contraentes pode encaminhar a um melhor resultado.

A resolução é uma decisão radical que se traduz na deslocação do dano da esfera do lesado para a da contraparte, sendo que os efeitos da alteração das circunstâncias devem ser suportados por ambas as partes, segundos critérios de equidade¹⁷⁷.

Para sustentar que a resolução do contrato pode não ser a melhor solução, soma-se o facto de, mais importante do que resolver o contrato diante de um acontecimento extraordinário e imprevisível, é manter o ajuste pactuado, reformulando, contudo, as condições do negócio.

¹⁷⁶ Neste sentido, Antunes Varela, J. (2017). *Das Obrigações em Geral*. 12.ª Reimpressão da 7.ª Edição. Volume II. Coimbra: Almedina, p. 13.

¹⁷⁷ Como denota Carvalho Fernandes, L., *op. cit.*, pp. 297-298.

O poder legislativo trata de forma abstrata os casos concretos, o que pode ocasionar riscos de difícil reparação, enquanto, por sua vez, a modificação judicial se mostra como a única capaz de garantir, ao caso concreto, a solução mais adequada pela análise contratual que é realizada.

No entanto, só não sendo possível chegar a um acordo amigável entre as partes é que as mesmas devem recorrer à via judicial. De facto, o recurso à via judicial, além de não garantir a consensualidade nem substituir, em pleno, a vontade das partes, pode sobrecarregar o poder judiciário perante a quantidade de contratos que, simultaneamente, podem ser afetados por uma alteração imprevisível.

Existe, ainda, quem alegue que, mesmo perante a alternativa da modificação ou da resolução, o tribunal só deve optar pela segunda no caso de o contrato ter perdido a sua razão de ser ou não poder ser reestabelecido o equilíbrio contratual¹⁷⁸.

Desta forma, contribuindo para a aceitação de um dever de renegociar, encontra-se a consideração do mesmo como uma solução que prestigia a consensualidade, a solidariedade e a preservação dos contratos¹⁷⁹.

A respeito da solidariedade e da colaboração entre os vários atores das relações sociais, pode invocar o art. 3.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), que consagra que “Portugal é uma República soberana, baseada na dignidade da pessoa humana (...) e empenhada na construção de uma sociedade livre, justa e solidária”.

Paralelamente, na codificação civil, a perspetiva de solidariedade também pode ser extraída a partir do princípio da boa-fé que direciona as partes a uma necessidade de cooperação nas relações obrigacionais¹⁸⁰.

Importa, neste âmbito destacar, no caso específico da grande alteração das circunstâncias desencadeada pela Pandemia da Covid-19, que o *European Law Institute* (ELI) publicou um conjunto de princípios que se destinam a assegurar que a resposta dos

¹⁷⁸ Neste sentido, Almeida Costa, M. J., *op. cit.*, p. 348.

¹⁷⁹ Neste sentido, Monteiro Andrade, D. J., *op. cit.*, p. 12. Clara Sottomayor, M. (2020). *O vírus da desigualdade*. Observatório Alameda. Acedido a 27 de outubro de 2021, disponível em <https://observatorio.alameda.net/index.php/2020/03/31/o-virus-da-desigualdade/> e Siebeneichler de Andrade, F., *op. cit.*, p. 424, sustentam que a Pandemia da Covid-19 acentuou esta necessidade de configurar o vínculo contratual como um sistema de cooperação e de solidariedade, e não o da mera troca de prestações.

¹⁸⁰ Neste sentido, exemplificativamente, Siebeneichler de Andrade, F., *op. cit.*, p. 424.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

vários Estados da União Europeia seja orientada pelos princípios de solidariedade e de justiça.

Em particular o Princípio 13 impõe que, perante as situações em que a pandemia e a crise desencadeada pela Covid-19 tornaram excessivamente oneroso cumprir as obrigações assumidas, os Estados devem garantir que, de acordo com o princípio da boa-fé, as partes encetam em renegociações, mesmo que tal não esteja previsto no contrato ou na legislação existente. Ademais, em conformidade com o princípio da solidariedade, os Estados devem ainda garantir que as consequências da rutura das relações contratuais não corram o risco exclusivo de apenas uma das partes¹⁸¹.

Esta tendência tem sido igualmente projetada nos instrumentos de uniformização do direito dos contratos, que constituem documentos de *soft law* e que privilegiam a renegociação em detrimento da intervenção arbitral ou judicial para a determinação da modificação ou da resolução do contrato.

Em primeiro lugar, encontra-se reconhecida pelos Princípios relativos aos Contratos Comerciais Internacionais, elaborados pelo Instituto Internacional para a Unificação do Direito Privado (UNIDROIT), também designados por Princípios UNIDROIT.

Estes Princípios admitem, no seu art. 5.1.3 que as partes têm o dever de cooperação quando tal cooperação seja razoavelmente esperada pela contraparte para o cumprimento das respetivas obrigações. Estabelecem, ainda, no seu art. 6.2.3., a revisão do contrato, nos seguintes termos: “(1) Em caso de *hardship*, a parte em desvantagem tem direito de pleitear renegociações. O pleito deverá ser feito sem atrasos indevidos e deverá indicar os fundamentos nos quais se baseia. (2) O pleito para renegociação não dá, por si só, direito à parte em desvantagem de suspender a execução. (3) À falta de acordo das partes em tempo razoável, cada uma das partes poderá recorrer ao Tribunal. (4) Caso o Tribunal considere a existência de *hardship*, poderá, se for razoável, (a) extinguir o contrato, na data e condições a serem fixadas, ou (b) adaptar o contrato com vistas a restabelecer-lhe o equilíbrio”.

¹⁸¹ Neste sentido, European Law Institute (2020). *ELI principles for the Covid-19 crisis*. Acedido a 1 de novembro de 2021, disponível em https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/ELI_Principles_for_the_COVID-19_Crisis.pdf.

Identicamente, os Princípios de Direito Europeu dos Contratos (PECL) estabelecem, no art. 6:111, que, se a execução do contrato se tornar excessivamente onerosa em decorrência de uma alteração das circunstâncias, as partes devem encetar negociações com vista a adaptar o contrato ou a resolvê-lo, estipulando, como primeira via, a renegociação.

Por seu turno, o projeto de um quadro comum de referência do direito privado europeu, designado por *Draft Common Frame of Reference* (DCFR), reconhece na Secção III, art. 1:104, que o devedor e o credor têm o dever de cooperar na medida em que tal possa ser razoavelmente esperado para que o devedor cumpra as suas obrigações. Paralelamente, e na mesma Secção, na alínea d) do n.º 3 do art. 1:110, consagra como um dos requisitos para a aplicação do instituto da alteração das circunstâncias, que se tenha verificado que o devedor tentou, de forma razoável e de boa-fé, alcançar uma modificação razoável e equitativa, através de um processo de renegociação.

Estes são verdadeiros princípios jurídicos, porquanto se baseiam em ideias gerais de equilíbrio, justiça, razoabilidade e universalidade, que se vão consolidando na consciência jurídica dos operadores do direito e, em especial, no comércio internacional. Com efeito, mesmo não se encontrando positivados na legislação civil ou comercial da generalidade dos ordenamentos jurídicos, é sobretudo na contratação internacional que os mesmos se aplicam e, progressivamente, se vão afirmando. Notoriamente, os princípios jurídicos são o resultado de um processo lento e progressivo, determinado pelo ritmo das controvérsias que vão surgindo no Direito e nas relações jurídicas¹⁸².

O dever de renegociar e o princípio geral correspondente têm sido afirmados no seio da contratação internacional, pelo que as soluções estipuladas nos Princípios UNIDROIT, nos PECL e no DCFR, apesar de não possuírem carácter vinculativo, podem servir de base para a orientação interpretativa, na elaboração de normas e na tomada de decisões noutros ordenamentos jurídicos.

Por fim, urge analisar os movimentos de direito privado que em muito têm contribuído para a afirmação do dever em análise.

¹⁸² Para mais desenvolvimentos acerca da consolidação do princípio geral da renegociação dos contratos, Pereira de Brito, M. L., *op. cit.*, pp. 122-123.

Neste seguimento, a reforma ocorrida no direito das obrigações do ordenamento jurídico alemão, em 2001/2002, privilegia a adaptação do contrato, estabelecendo como solução ulterior a resolução no caso de impossibilidade da modificação.

De facto, o § 313 do CC Alemão consagra, explicitamente, a preferência pela renegociação ao estipular que a parte lesada tem direito à modificação contratual, perante a alteração anormal das circunstâncias que tornem inexigível a execução do contrato nos termos inicialmente propostos. Só é possível a sua resolução quando a modificação não seja possível ou não seja razoável para uma das partes.

Neste contexto, tem sido reconhecido um dever de renegociação, por parte do contraente favorecido por uma perturbação da base do negócio, fundado na ideia de que as obrigações de renegociação são uma ferramenta importante no ajustamento subsequente dos contratos, através da interação de vários elementos, os quais conduzem a deveres mais ou menos intensos para uma parte ou outra¹⁸³.

No que diz respeito ao ordenamento jurídico francês, estatui o art. 1195.º do *Code Civil* que, ocorrendo uma alteração imprevisível das circunstâncias durante a conclusão do contrato que torne a prestação de uma das partes excessivamente onerosa, a parte lesada pode solicitar a renegociação do contrato. Só em caso de recusa ou descumprimento da renegociação, as partes podem recorrer à via judicial para proceder à modificação ou à resolução do contrato.

Assim, atribui à parte lesada o direito à renegociação e, subsidiariamente, o direito à modificação ou à resolução judicial do contrato.

Por sua vez, no ordenamento italiano, o art. 1467 do *Codice Civile* estipula que, diante o pedido de resolução fundado em onerosidade excessiva por alteração das circunstâncias, o outro contraente possa oferecer uma modificação justa das condições do contrato em termos equitativos, tornando a modificação extrajudicial.

No ordenamento jurídico brasileiro, admite-se um dever de renegociação paralelo à revisão judicial do contrato, com fundamento normativo na cláusula geral de boa-fé objetiva, sustentando a ideia que, a partir do momento em que os contraentes são

¹⁸³ Neste sentido, Perestrelo de Oliveira, A., & Perestrelo de Oliveira, *op. cit.*, p. 553.

chamados a cooperar, de modo leal e transparente, em prol da realização do fim contratual deixa de ser aceitável, à luz da ordem jurídica, que o contratante que recebe uma proposta de renegociação do contrato, em virtude de desequilíbrio prestacional, simplesmente silencie, deixando o contraente prejudicado em situação de insegurança que se prolonga na exata medida em que se agrava o seu prejuízo¹⁸⁴.

No ordenamento jurídico português, embora o art. 437.º não o consagre explicitamente na sua letra, prevê o dever de renegociação do contrato como um corolário da cláusula geral da boa-fé, prevista no n.º 2 do art. 762.º, extraído do dever anexo de cooperação que permeia as relações contratuais. Também neste caso se deve entender que a cláusula geral da boa-fé impede um comportamento passivo perante uma tentativa de renegociação pela parte lesada.

Face ao exposto, é possível concluir que, os contraentes podem, a todo o tempo, renegociar livremente o contrato de acordo com as suas vontades. Contudo, perante uma alteração disruptiva da economia contratual, pode acontecer que um dos contraentes não tenha interesse ou se recuse a alterar o acordo que celebrou, pelo que o dever de renegociar surge como um instrumento destinado a compeli-la a, de boa-fé, encetar num processo que visa repor o equilíbrio consensual.

A renegociação deve, deste modo, ser a primeira alternativa, a que o contraente lesado pode recorrer, em tempo útil e fundamentadamente, permitindo aproveitar o negócio jurídico e restringir a necessidade de recurso à via judicial ou arbitral.

Concluído este processo sem ser repostos o equilíbrio contratual, pode o contraente recorrer à via judicial para pleitear a modificação, segundo critérios de equidade, ou a resolução contratual.

¹⁸⁴ Citando Anderson Schreiber (2016) Existe um dever de renegociar? Reflexões iniciais sobre as consequências do desequilíbrio contratual. *Revista do Advogado*. Ano XXXVI, N.º 131, 21-41, p. 29, Perestrelo de Oliveira, A., & Perestrelo de Oliveira, M., *op. cit.*, p. 552.

CONCLUSÃO

É inquestionável que a realidade objetiva e o contexto envolvente à celebração do negócio jurídico são constitutivas da sua vinculatividade e estão sujeitas à incerteza generalizada que rodeia os contratos, quer seja por lacunas inevitáveis decorrentes da imprevisibilidade associada ao tempo, quer seja por acontecimentos de tal forma extraordinários e imprevisíveis que dificilmente os sujeitos jurídicos conseguem prever.

O instituto da alteração das circunstâncias surge, por imperativo da boa-fé, como uma resposta supletiva e de *ultima ratio* do Direito fundada em valores de justiça e que visa corrigir o desequilíbrio contratual, gravemente atentatório dos princípios da boa-fé, gerado por uma alteração anormal da realidade objetiva, para além de qualquer razoável previsibilidade no quadro expectável da sua evolução.

A doutrina da alteração anormal das circunstâncias nem sempre foi pacífica. Apesar de se mostrar um instituto jurídico-privado relativamente simples, é herdeiro de uma das mais complexas evoluções históricas que rodeiam uma figura civil, perfilando-se particularmente relevante em momentos de profunda alteração e instabilidade do contexto socioeconómico e político vigente.

Num sistema jurídico no qual se exige o cumprimento pontual dos contratos, seria antagónico admitir que superveniências possam justificar o não cumprimento de um contrato ou a sua modificação. No entanto, não obstante a indispensável salvaguarda do tráfego negocial, mostra-se fundamental, perante determinadas circunstâncias, exigir a ponderação valorativa do princípio *pacta sunt servanda*, da regra *rebus sic stantibus*, da autonomia privada e da boa-fé. Nesta senda, os princípios *pacta sunt servanda* e da autonomia privada exigem o cumprimento pontual e escrupuloso das obrigações contratualmente assumidas, porquanto o instituto da alteração das circunstâncias, fortemente protegido pela regra *rebus sic stantibus* e pelo princípio da boa-fé, permite o não cumprimento exato de um negócio jurídico válido e eficaz, através da sua modificação ou resolução, exonerando o devedor da sua obrigação considerada excessivamente onerosa do ponto de vista da boa-fé decorrente de uma alteração anormal que não se encontra coberta pelos riscos próprios do contrato.

Considera-se, aliás, que o instituto conserva a autonomia privada e a vontade dos contraentes, ao assegurar o equilíbrio das prestações e permite restabelecer um equilíbrio

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

contratual que as partes teriam assegurado no caso de conseguirem prever a alteração disruptiva que sentiram posteriormente.

A solução oferecida por este instituto constitui um regime excepcional que, por isso, obedece a requisitos legais exigentes, estabelecidos nos arts. 437.º e 438.º do CC, capazes de conciliar a estabilidade do contrato com a sua justiça interna. Esses requisitos são de verificação cumulativa e consistem em i) uma perturbação nas circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, ii) a anormalidade dessa alteração, iii) que essa alteração provoque a lesão de um dos contraentes, iv) que essa lesão torne a exigência do cumprimento inalterado do contrato gravemente atentatório dos princípios da boa-fé, v) a não inclusão da alteração nos riscos próprios do contrato e vi) que a parte lesada não esteja em mora no momento em que a alteração das circunstâncias se verificou.

Tais requisitos não suscitam dificuldades ou divergências doutrinárias ou jurisprudenciais, encontrando-se sempre balizados pela boa-fé negocial e dependentes, necessariamente, de uma avaliação casuística, sem embargo da avaliação generalizada aqui produzida.

Relacionando, no caso em concreto, aos contratos de arrendamento não habitacional, estes inserem-se numa sociedade e num mercado cada vez mais vulnerável à ocorrência de acontecimentos imprevisíveis e exteriores aos contraentes, como a pandemia da Covid-19, acabando por ser expostos e afetados pelo contexto político, social e económico envolvente.

De forma abstrata, a pandemia consubstancia uma alteração das circunstâncias relevante para efeitos da aplicação do instituto em causa, na medida em que alterou profundamente o plano corrente do funcionamento das relações jurídicas.

Apesar de o carácter cíclico das pandemias e da sua teórica previsibilidade, a sua verificação é considerada imprevisível por não existirem elementos que permitam antever o momento em que possam vir a ocorrer ou a intensidade dos seus efeitos.

Portanto, é possível concluir que as circunstâncias que estiveram na base de decisão de contratar foram imprevisivelmente alteradas, pois os senhorios e os arrendatários celebraram os contratos e estipularam os precisos termos e condições tendo em conta a contrapartida que seria proporcionada aos arrendatários, que esperavam

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

exercer plenamente a sua atividade no local e possuíam uma expectativa de lucro baseada na procura de clientes ou utentes da atividade que lá iriam desenvolver.

Alterado o contexto socioeconómico e jurídico, com a descida abrupta da procura dos produtos ou serviços e, simultaneamente, a obrigatoriedade legal de encerramento ou de funcionamento parcial da atividade exercida no local arrendado, por força da legislação promulgada na sequência da pandemia para conter a progressão do vírus, considera-se injusto manter os arrendatários vinculados ao sinalagma que tem como referente a realidade existente no momento da celebração do pacto.

Exigir aos arrendatários que cumpram integralmente a sua obrigação de pagamento da renda até ao fim do contrato, tal como originariamente contratualizada, nestes casos em que ficaram legalmente proibidos ou limitados de exercer a sua normal atividade e, muitas vezes, impossibilitados de faturar, contraria gravemente os princípios da boa-fé, uma vez que existirá um vultuoso prejuízo para estes que, inclusive, podem ficar numa situação de difícil recuperação económica.

A alteração das circunstâncias provocou fortes perturbações na equação contratual, de tal forma que a subsistência da vinculação tal e qual como inicialmente estipulada aumenta o grau de esforço dos lesados no cumprimento das suas obrigações. Neste sentido, atendendo ao prejuízo relevante para efeitos do presente instituto, aquilo que releva não é a mera perda de lucro, mas sim um acréscimo de exigência que afete gravemente o equilíbrio contratual.

Ressalva-se que o facto de existir uma determinação legal de encerramento total ou parcial das suas atividades, não significa uma impossibilidade legal de os arrendatários cumprirem a sua obrigação contratual. Com efeito, a obrigação principal dos arrendatários, decorrente da corresponsabilidade inerente aos contratos de arrendamento, é a obrigação pecuniária de pagar a renda. Não existe um facto de natureza ou de ordem jurídica que tornem irrealizável este pagamento, ao invés está em causa colocar os arrendatários numa situação de onerosidade excessiva e de gravosa dificuldade de prestar o seu dever.

Além de a alteração provocar um desequilíbrio excessivamente oneroso para uma das partes, a mesma ultrapassa os riscos próprios dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, na medida em que a sua anormalidade e a gravidade dos seus efeitos

não pode ser considerada como uma flutuação previsível da atividade ou como um risco normal do negócio.

Sendo certo que, como analisado e sem prejuízo de uma solução convencional, existem soluções legais que procedem à distribuição do risco nos contratos de arrendamento. Porém, é importante notar que estas foram consagradas para situações de riscos próprios do contrato, totalmente ultrapassadas pelo carácter excecional e pelos efeitos gravosos que a pandemia acarretou. De facto, até as soluções excecionais aprovadas para fazer face às dificuldades de cumprimento das obrigações dos arrendatários são suscetíveis de conduzir a resultados que descaracterizam o equilíbrio da economia negocial e põem em causa os princípios da boa-fé, pelo que a aplicação dos arts. 437.º e seguintes não deve ficar totalmente afastada pelas normas legais que versam sobre o risco contratual ou pela legislação excecional.

O instituto deve ser aplicado sempre que as medidas legislativas, quer ordinárias, quer extraordinárias, ou, até, a solução convencional adotada pelas partes, não permitam estabelecer um equilíbrio nas posições contratuais.

É certo, no entanto, que os tribunais portugueses adotam classicamente uma postura de cautela perante a sua aplicação. Esta posição mostra-se mais reforçada no caso de grandes alterações das circunstâncias, isto é, de acontecimentos que provocam intensas modificações das condições socioeconómicas vigentes numa determinada sociedade e que afetam um grande conjunto de indivíduos e contratos, como se verificou após a Revolução de 25 de abril de 1974 e a crise económico e financeira de 2009.

A par desta posição prudente dos tribunais, uma corrente significativa sustenta que os sujeitos de um contrato de arrendamento não possam recorrer ao instituto da alteração das circunstâncias por considerarem que, perante estas situações de uma grande alteração, como é a provocada pela pandemia da Covid-19, deve existir uma intervenção legislativa em detrimento de decisões judiciais individuais. Deste modo, sustêm que a legislação excecional promulgada é aquela que traduz a disciplina que o legislador entende como a mais adequada para fazer face às dificuldades inerentes à pandemia.

Pelo contrário, por tudo aquilo que foi exposto, propugna-se que a solução mais adequada é a de que o instituto da alteração das circunstâncias pode e deve ser aplicado

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

nos casos para os quais as medidas legislativas implementadas não fornecem uma resposta adequada aos desequilíbrios gerados.

No caso particular da locação, um eventual problema em sede de distribuição do risco contratual encontra regras especiais no art. 1040.º. Todavia, como analisado, a alteração provocada pela Covid-19 é tão excepcional que não deve ser resolvida segundo as regras comuns de distribuição do risco próprias, uma vez que as mesmas não foram pensadas para resolver este tipo específico de risco.

No que à legislação excepcional importa esclarecer, não obstante a regulação genérica ser considerada a ideal perante uma grande alteração que afeta toda a comunidade, a verdade é que a legislação aprovada neste âmbito concentrou os riscos da pandemia numa única parte, ao invés de os partilhar.

Ao consagrar a possibilidade de o arrendatário diferir o pagamento das rendas mensais vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os doze meses posteriores ao término desse período, quando se tratem de estabelecimentos abertos ao público que tenham sido encerrados por determinação legal, no quadro da pandemia, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, tal solução legal apenas difere o tempo de cumprimento da obrigação dos arrendatários, não dispensando a obrigatoriedade de os mesmos realizarem a sua contraprestação.

Este cenário pode implicar o agravamento da situação de endividamento, por adiar a dívida para um período em que o arrendatário, longe de ter recuperado, ainda se encontra num período mais difícil, face ao acumulado de dívida e prejuízo.

No que toca à distribuição do risco em contratos de prestações recíprocas, por imperativos de justiça, a parte impedida de receber a prestação que lhe é devida, mas cuja obrigação se mantém, fica desvinculada de a cumprir, nos termos dos arts. 793.º e 795.º.

Além disso, perante uma grande alteração das circunstâncias como a provocada pela pandemia, a repercussão jurídica deve ser repartida de harmonia com um princípio de igualdade, tendo em consideração a estrutura de distribuição de risco correspondente ao contrato, as repercussões e as circunstâncias dos sujeitos envolvidos e o equilíbrio e a proporcionalidade de base, tal como pretendidos originariamente pelas partes.

Apesar de os senhorios continuarem a prestar a sua obrigação de ceder o imóvel arrendado, na medida em que continuaram sem usar ou gozar desses espaços que, juridicamente, se mantiveram na esfera dos arrendatários, e continuaram a pagar as despesas fixas da propriedade a eles relacionadas, a legislação extraordinária em sede de arrendamento, ao invés de repartir os riscos e respeitar o equilíbrio das equações económicas, fez cair unicamente sobre os arrendatários o risco da prestação impossibilitada ou limitada, porquanto os manteve obrigados – ainda que de forma diferida – a pagar as rendas relativas ao tempo em que os seus estabelecimentos e atividades estiverem encerradas ou limitadas, sendo que tais montantes haviam sido estabelecidos em condições objetivas diferentes e estritamente relacionadas com a expectativa do exercício pleno dos arrendatários, o que é contrário aos ditames da boa-fé.

Resulta do exposto que, salvaguardando a necessária análise casuística, é de prever que a atual pandemia representa uma alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, suscetível de afetar gravemente a equação negocial estabelecida e, nesse sentido, tornar a exigência do cumprimento inalterado do contrato gravemente atentatória dos princípios da boa-fé, sendo que nem a intervenção legislativa extraordinária é suscetível de solucionar a rutura provocada no sinalagma típico dos contratos de arrendamento.

Justifica-se, por esse motivo, a aplicação do instituto dos arts. 437.º a 439.º, que oferecem à parte lesada a possibilidade de i) requerer a modificação do contrato, segundo juízos de equidade; ou ii) requerer a resolução do contrato.

Por fim, tendo em conta o exposto e o caráter temporário da situação, mostra-se imperioso que as partes solucionem o problema pela via da autonomia privada, através da renegociação com vista à reposição do equilíbrio contratual.

Neste sentido, surge no ordenamento jurídico a questão da existência de um dever geral de renegociação contratual por força da boa-fé, que permite adaptar o contrato às novas circunstâncias que os contraentes não conseguiram prever.

Os contraentes podem, a todo o tempo, renegociar os termos e condições estipulados. Contudo, perante uma alteração disruptiva da economia contratual, um dos contraentes pode não ter interesse ou recusar-se a alterar o acordo que celebrou, pelo que

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

o dever de renegociar assoma-se como um instrumento destinado a compeli-la a, de boa-fé, encetar num processo que visa repor o equilíbrio consensual.

Assiste-se a uma tendência crescente de reconhecimento da existência de uma obrigação legal de renegociação, como consequência primeira da ocorrência de uma alteração das circunstâncias juridicamente relevante, fortemente sustentado na preferência pela adaptação do contrato através de um processo negocial *inter partes*, decorrente de uma cláusula estipulada no contrato ou, então, decorrente do dever de boa-fé, que dita que os contraentes devem proceder de boa-fé, quer no cumprimento das obrigações assumidas, quer no exercício dos direitos correspondentes.

Propugna-se que, em virtude das alterações anormais que afetaram os contratos de arrendamento não habitacionais em vigor, os senhorios e os arrendatários devem procurar soluções construtivas, segundo juízos de equidade e proporcionais ao benefício económico que o contrato se destinou a garantir aos arrendatários.

Como consequência das situações económicas difíceis em que foram colocados os arrendatários, a redução proporcional do valor da renda pode significar uma solução mais equitativa e razoável, decorrente dos deveres da boa-fé, da lealdade e da cooperação contratual que devem pautar o comportamento das partes durante a execução contratual.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Obras

Almeida Costa, M. J. (2018). *Direito das Obrigações*. 5.^a Reimpressão da 12.^a Edição Revista e Atualizada. Coimbra: Almedina. ISBN: 978-972-40-4033-2.

Antunes Varela, J. (2000). *Das Obrigações em Geral*. 10.^a edição revista e actualizada. Volume I. Coimbra: Almedina. ISBN 972-40-1389-8.

Antunes Varela, J. (2017). *Das Obrigações em Geral*. 12.^a Reimpressão da 7.^a Edição. Volume II. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-1040-3.

Barreto Menezes Cordeiro, A. (2020). Artigo 437.º (Condições de admissibilidade). In Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (61-67). Lisboa: AAFDL. ISBN 978-972-629-541-9.

Carvalho Fernandes, L. (2001). *A teoria da imprevisão no direito civil português*. Lisboa: Quid Juris. ISBN 972-724-107-7.

Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 762.º (Princípio geral). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 69-78). Lisboa: AAFDL. ISBN 978-972629-541-9.

Costa Gonçalves, D. (2020). Artigo 227.º (Culpa na formação dos contratos). In: Monteiro Pires, C., *Novo Coronavírus e Crise Contratual – Anotação ao Código Civil* (pp. 7-16). Lisboa: AAFDL. ISBN 978-972629-541-9.

Galvão Telles, I. (1997). *Direito das Obrigações*. 7.^a edição (revista e actualizada). Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 972-32-0771-00.

Gravato Morais, F. (2006). *Novo Regime do Arrendamento Comercial*. Coimbra: Edições Almedina, SA. ISBN 972-40-2944-1.

Menezes Cordeiro, A. (2014). *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-5425-4.

Menezes Cordeiro, A. (2014). *Tratado de Direito Civil*. Volume IX. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-4253-4.

Menezes Cordeiro, A. (2010). *Tratado de Direito Civil*. Volume II, Tomo IV. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-4253-4.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Menezes Cordeiro, A. (1987). *Da alteração das circunstâncias – A concretização do artigo 437.º do Código Civil, à luz da jurisprudência posterior a 1974*. Lisboa: [s.n]. CDU 347.

Menezes Leitão, L. M. (2017). *Arrendamento Urbano*. 8.ª Edição, reimpressão. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-7070-4.

Menezes Leitão, L. M. (2016). *Direito das Obrigações*. 13.ª Edição. Volume I – Introdução da Constituição das Obrigações. Coimbra: Almedina. 978-972-40-6403-1.

Menezes Leitão, L. M. (2016). *Direito das Obrigações*. 11.ª Edição. Volume III – Contratos em Especial. Coimbra: Almedina. ISBN 9789724067865.

Monteiro Pires, C. (2020). *Contratos – I. Perturbações na Execução*. Reimpressão. Coimbra: Edições Almedina, S. A.. ISBN 978-972-40-8121-2.

Monteiro Pires, C. (2013). Efeitos da Alteração das Circunstâncias. *O Direito*, n.º 145, Volumes I e II, 181-206. Almedina. ISSN 0873-4372.

Mota Pinto, C. (2005). *Teoria Geral do Direito Civil*. 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 972-32-1325-7.

Olinda Garcia, M. (2012). *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*. 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2005-6.

Pinto Furtado, J. H. (2009). *Manual do Arrendamento Urbano*. 5ª Edição Revista e Actualizada. Volume I. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-3809-4.

Pinto Oliveira, N. M. (2011). *Princípios de Direito dos Contratos*. 1ª edição. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-1915-9.

Pires de Lima, F. & Antunes Varela, J. (1987). *Código Civil Anotado*. 4ª edição revista e atualizada. Volume II. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 972-32-0788-5.

Romano Martinez, P. (2015). *Da Cessação do Contrato*. 3ª Edição. Coimbra: Edições Almedina, S.A.. ISBN 978-972-40-6261-7.

Romano Martinez, P. (2000). *Direito das Obrigações (Parte Especial)*. Coimbra: Almedina. ISBN 972-40-1345-6.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Santos Júnior, E. (2012). *Direito das Obrigações I – Sinopse Explicativa e Ilustrativa*. 2ª edição revista e actualizada. Lisboa: AAFDL. Depósito Legal 350497/12.

Sequeira Santos, E. (2017). In: Prata, A., *Código Civil Anotado*. Volume I. Coimbra: Edições Almedina, S.A. ISBN 978-972-40-6993-7.

Artigos Científicos

Ataíde, R. (2020). O Direito dos contratos privados face à presente crise pandémica. Alguns problemas, em especial, a impossibilidade económica temporária. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 681-715. ISSN 0870-3116.

Carneiro da Frada, M. (2020). A alteração das circunstâncias à luz do COVID-19: teses e reflexões para um diálogo. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 153-163. Acedido a 5 de maio de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131420/manuel-carneiro-da-frada.pdf>. ISSN 0870-8118.

Carneiro da Frada, M. (2009). Crise financeira mundial e alteração das circunstâncias: contratos de depósitos vs. contratos de gestão de carteiras. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 69)*, 633-695. Acedido a 13 de janeiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7Bcff74a79-cd48-48be-afe5-abf13c42a66f%7D.pdf>.

Castro, M. O. (2020). Impacto das medidas de combate ao coronavírus (SARS-COV-2) no cumprimento dos contratos. In: Castro, M. O. & Godinho, I. F., *Covid-19 e o Direito* (7-28). Porto: Edições Universitárias Lusófonas. ISBN: 978-989-757-129-9.

Costa Gonçalves, D. (2020). Crise e renegociação dos contratos no Direito português e brasileiro – Algumas reflexões. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 149-185. Lisboa: Alameda da Universidade. ISSN 0870-3116.

European Law Institute (2020). *ELI principles for the Covid-19 crisis*. Acedido a 1 de novembro de 2021, disponível em https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/ELI_Principles_for_the_COVID-19_Crisis.pdf. ISBN: 978-3-9504549-4-9.

Gomes, J. F. (2020). Contratos de M&A em tempos de pandemia: impossibilidade, alteração das circunstâncias e cláusulas MAC, hardship e força maior. *Revista da*

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1, 365-390. ISSN 0870-3116.

Guimarães, M. (2020). “Lar, doce lar”: Os contratos sobre a habitação familiar. Algumas particularidades de regime. *Revista Eletrónica de Direito, N.º 2 (Volume 22)*. DOI: 10.24840/2182-9845_2020-0002_0005.

Linhares Dias, P. (2017). Notas civilísticas no reequilíbrio financeiro dos contratos públicos. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume III/IV (Ano 77)*, 883-917. Acedido a 23 de abril de 2021, disponível em https://portal.oa.pt/media/130430/paulo-linhares-dias_roa_iii_iv_2017-12.pdf.

Luz dos Santos, H. (2017). Reflexões Sobre o Direito do Jogo Lusófono: A Propósito do Contrato de Jogo e Aposta e do Crédito para Jogo e Aposta em Casino. *Administração, Volume XXX, N.º 118*, 205-253. Acedido a 3 de abril de 2021, disponível em https://www.safp.gov.mo/wcmpro/groups/public/@safp/@ext/@article/documents/web/wcm_067139.pdf.

Magalhães, D. (2008). Nótula sobre a justa causa de resolução do contrato de arrendamento urbano. *Revista Julgar, N.º 5*. Acedido a 5 de novembro de 2020, disponível em <http://julgar.pt/wp-content/uploads/2016/05/03-David-Magalh%C3%A3es-resolu%C3%A7%C3%A3o-arrendamento.pdf>.

Mayer Feitosa, M. L. (2005). O contrato como regulador e como produtor de riscos. *Revista Prim Facie, V. 4, N.º 6*, 62-85. Acedido a 13 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.ufpb.br/index.php/primafacie/article/view/4507/3392>.

Mello, A. S. (2020). Modificação ou resolução dos contratos por alteração das circunstâncias, no contexto da pandemia COVID-19 (breve anotação ao regime da lei civil). *Jurismat: Revista Jurídica, N.º 12*, 247-255. ISSN 2182-6900.

Menezes Cordeiro, A. (2020). COVID-19 e boa-fé. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 23-43. ISSN 0870-3116.

Monteiro Andrade, D. J. (2020). O Dever de Renegociar em Tempos de Covid-19 e como lidar com os Contratos Administrativos. *Revista Eletrónica da Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro, Volume III, N.º 1*. Acedido a 3 de outubro de 2021, disponível

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

em <https://revistaelectronica.pge.rj.gov.br/index.php/pge/article/view/113>. DOI 10.46818/pge.v3i1.113.

Monteiro Pires, C. (2020). Cláusulas de Preço Fixo, de Ajustamento de Preço e de Alteração Material Adversa (“MAC”) e Cláusulas de Força Maior — revisitando problemas de riscos de desequilíbrio e de maiores despesas em tempos virulentos. *Revista da Ordem dos Advogados, Volume I/II (Ano 80)*, 73-93. Acedido a 20 de fevereiro de 2021, disponível em <https://portal.oa.pt/media/131416/catarina-monteiro-pires.pdf>.

Monteiro Pires, C. (2016). Limites dos esforços e dispêndios exigíveis ao devedor para cumprir. *Revista da Ordem dos Advogados, Ano 76*, 105-136. Acedido a 27 de maio de 2021, disponível em https://portal.oa.pt/media/130278/catarina-monteiro-pires_revista-da-ordem-dos-advogados-2016-8.pdf.

Neto, R. L., & Guimarães, M. R. (2016). Times they are a-changin’?: De novo sobre a alteração superveniente das circunstâncias no direito privado português, no direito europeu e nos instrumentos europeus e internacionais de harmonização do direito privado. *Ars Iuris Salmanticensis, Vol. 4*, 147-186. Acedido a 2 de março de 2021, disponível em https://www.researchgate.net/publication/319109530_Times_they_are_a-changin'_De_novo_sobre_a_alteracao_superveniente_das_circunstancias_no_direito_privado_portugues_no_direito_europeu_e_nos_instrumentos_europeus_e_internacionais_de_harmonizacao_do_dir. eISSN: 2340-5155

Olinda Garcia, M. (2019). Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019. *Revista Julgar*. Acedido a 25 de novembro de 2020, disponível em <http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Altera%C3%A7%C3%B5es-em-mat%C3%A9ria-de-arrendamento-Leis-12-2019-e-13-2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf>.

Oliveira Ascensão, J. (2008). Alteração das circunstâncias e justiça contratual no novo Código Civil. *Pensar – Revista de Ciências Jurídicas, Volume 13, n.º 1*, 7-20. Acedido a 24 de fevereiro de 2021, disponível em <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/download/795/1690>. doi: 10.5020/2317-2150.2008.v13n1p07.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Passos, M. (2019). A duração nos contratos de arrendamento com prazo certo. *Boletim da Ordem dos Advogados*. N.º 24. Acedido a 24 de novembro de 2020, disponível em https://portal.oa.pt/media/130361/boletim_ordem-dos-advogados_setembro_2019.pdf.

Pereira Coelho, F. M. (2016). Arrendamento – Direito Substantivo e Processual. *RED – Revista Eletrónica de Direito | Ad Perpetuam Rei Memoriam*. ISBN 978-989-206846.

Perestrelo de Oliveira, A. (2020). Cláusulas de força maior e limites da autonomia privada. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Volume LXI, N.º 1*, 65-79. ISSN 0870-3116.

Perestrelo de Oliveira, A., & Perestrelo de Oliveira, M. (2020). In: Menezes Cordeiro, A., Resolução Parcial, Dever de Renegociar e Modificação Contratual em Contexto de Covid-19 (541-559). *Revista de Direito Civil, Ano V, N.º 3/4*. Lisboa: Edições Almedina, S. A. Depósito Legal 289864/09.

Reis Luís, S. (2020). A alteração anormal das circunstâncias: o artigo 437.º do Código Civil e a situação pandémica: reflexos contratuais. *Revista Julgar, N.º 7*. Acedido a 23 de maio de 2021, disponível em <http://julgar.pt/a-alteracao-anormal-das-circunstancias-o-artigo-437-o-do-codigo-civil-e-a-situacao-pandemica-reflexos-contratuais/>.

Rodrigues Ferreira, J. (2020). Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais. *Revista Eletrónica de Direito, Volume 21 (N.º 1)*. DOI: 10.24840/2182-9845_2020-0001_0005.

Rodrigues, G. W. (2017). A Cláusula de Hardship como forma de Mitigação da Assimetria de Informação nos Contratos Internacionais. *Revista Eletrónica de Direito, N.º 2*. Acedido a 28 de janeiro de 2021, disponível em https://cije.up.pt/client/files/0000000001/10_614.pdf. ISSN: 2182-9845.

Siebeneichler de Andrade, F. (2020). O impacto da Pandemia da Covid-19 para a teoria do contrato no Direito Civil Brasileiro: uma oportunidade para um modelo solidarista de relação contratual?. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, v. 25, 421-437. DOI: 10.33242/rbdc.2020.03.023.

Sousa Antunes, H. (2016). A Alteração das Circunstâncias e os Life Time Contracts. In *Direitos Humanos – Centro de Investigação Interdisciplinar, Pessoa, direito e direitos*

(119-131). Campus de Gualtar: Escola de Direito da Universidade do Minho. ISBN 978-989-97492-2-1.

Comunicações em conferências, congressos ou simpósios

Barreto Menezes Cordeiro, A. (2020, abril). Alteração das Circunstâncias. In Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 28-34. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

Duarte, D. P. (2020, abril). O contrato de mútuo. In Centro de Investigação de Direito Privado, *2.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Contratos em especial e responsabilidade*, 21-29. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

Monteiro Pires, C. (2020, maio). *Da Renegociação à Alteração das Circunstâncias*. Comunicação apresentada no Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados, Lisboa.

Oliveira, M. P. (2020, abril). Moratória Bancária. In Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 16-20. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

Pereira, M. L. (2020, abril). Mora do Credor. Centro de Investigação de Direito Privado, *1.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Estratégias Jurídicas*, 21-26. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

Rei, M. R. (2020, abril). Arrendamento. In Centro de Investigação de Direito Privado, *2.º Videocast Novo Coronavírus e Gestão da Crise Contratual: Contratos em especial e responsabilidade*, 38-42. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.

Teses e Dissertações

Costa, M. F. (2017). *Da Alteração Superveniente das Circunstâncias: em especial à luz dos contratos bilateralmente comerciais* (Tese de Doutoramento). Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Porto.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Pereira de Brito, M. L. (2013). *Da Alteração das Circunstâncias à Cláusula de Hardship: a emergência do princípio geral da renegociação dos contratos* (Dissertação de Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas). Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra: Coimbra.

Endereços Web

Clara Sottomayor, M. (2020). *O vírus da desigualdade*. Observatório Almedina. Acedido a 27 de outubro de 2021, disponível em <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/03/31/o-virus-da-desigualdade/>.

Confederação Empresarial de Portugal & Marketing FutureCast Lab do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – Instituto Universitário de Lisboa (2020). *Sinais Vitais. 2ª fase – Expetativas face a um futuro próximo*. Acedido a 5 de dezembro de 2021, disponível em https://cip.org.pt/wp-content/uploads/2020/09/20.09.12-CIP_Sinais-Vitais-fase2_Expectativas-de-desenvolvimento-da-atividade-economica.pdf.

Confederação Empresarial de Portugal & Marketing FutureCast Lab do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – Instituto Universitário de Lisboa (2021). *Sinais Vitais. 3ª fase – Expetativas face a um futuro próximo*. Acedido a 8 de dezembro de 2021, disponível em https://cip.org.pt/wp-content/uploads/2021/11/21.11.15-CIP-3a-fase_Sinais-Vitais-Marketing-FutureCast-Lab_imprensa.pdf.

Costa, M. F. (2020). *A atual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio*. Observatório Almedina. Acedido a 3 de junho de 2021, disponível em <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>.

Real, F. D. (2020). *Time Out Lisboa vai encerrar temporariamente*. Acedido a 11 de junho de 2021, no Website Time Out <https://www.timeout.pt/lisboa/pt/noticias/time-out-market-lisboa-vai-encerrar-temporariamente-110920>.

Serviço Nacional de Saúde (2020). *Covid-19 | Pandemia*. Acedido a 31 de maio de 2021, disponível em <https://www.sns.gov.pt/noticias/2020/03/11/covid-19-pandemia/>.

Jurisprudência

Supremo Tribunal de Justiça

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-04-2018, Processo n.º 16/14.0TVLSB.L1.S1 (Pinto de Almeida), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19-09-2017, Processo n.º 5801/12.4YYLSB-A.S1 (Alexandre Reis), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-06-2017, Processo n.º 540/11.6TVLSB.L2.S1 (Tomé Gomes), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 08-06-2017, Processo n.º 2118/10.2TVLSB.L1.S1 (Maria dos Prazeres Bizarro Beleza), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-03-2017, Processo n.º 1320/11.4TVLSB.L1.S1 (João Trindade), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 26-01-2016, Processo n.º 876/12.9TVLSB.L1.S1 (Gabriel Catarino), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27-01-2015, Processo n.º 876/12.9TBBNV-A.L1.S1 (Fonseca Ramos), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13-11-2014, Processo n.º 138/2001.S1 (Mário Mendes), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 23-01-2014, Processo n.º 1117/10.9TVLSB.P1.S1 (Granja da Fonseca), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 24-10-2013, Processo n.º 653/07.9TBLGS.E2.S1 (Tavares de Pereira), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-10-2013, Processo n.º 1387/11.5TBBC.L.G1.S1 (Granja da Fonseca), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-01-2013, Processo n.º 187/10.4TVLSB.L2.S1 (Orlando Afonso), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 09-03-2010, Processo n.º 445/07.5TBAGD.C1.S1 (Moreira Alves), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 09-12-2008, Processo n.º 08A3302 (Nuno Cameira), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28-03-2006, Processo n.º 06A301 (Azevedo Ramos), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 25-11-2004, Processo n.º 04B3733 (Salvador da Costa), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-09-2003, Processo n.º 03A1169 (Reis Figueira), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 10-12-1996, Processo n.º 96A470 (Fernandes Magalhães), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 30-01-1985, Processo n.º 072023 (Amaral Aguiar), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 25-05-1982, Processo n.º 069959 (M. Santos Carvalho), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22-03-1977, Processo n.º 066471 (Ferreira da Costa), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação de Coimbra

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 13-05-2014, Processo n.º 1097/12.6TBMGR.C1 (Artur Dias), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 05-11-2013, Processo n.º 1167/10.5TBACB-E.C1 (José Avelino Gonçalves), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 18-07-2006, Processo n.º 1878/06 (Jorge Arcanjo), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 31-01-2006, Processo n.º 3930/05 (Cura Mariano), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação de Évora

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 05-11-2020, Processo n.º 2799/18.9T8LLE-A.E1 (Emília Ramos Costa), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 24-09-2020, Processo n.º 5760/18.0T8STB.E1 (Tomé Ramião), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 02-05-2019, Processo n.º 218/18.0T8ODM.E1 (Albertina Pedroso), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação de Guimarães

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 15-10-2020, Processo n.º 1119/15.7T8GMR.G2 (Afonso Cabral de Andrade), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 08-11-2018, Processo n.º 3109/17.8T8BRG.G1 (José Dias Cravo), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 08-06-2017, Processo n.º 577/13.0TJVNF-A.G1 (Alexandra Rolim Mendes), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 14-05-2014, Processo n.º 1726/11.9TBVRL.G1 (Jorge Teixeira), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação de Lisboa

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 08-04-2021, Processo n.º 19222/20.1T8LSB.L1-6 (Maria de Deus Correia), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14-06-2017, Processo n.º 163/09.0TTLSB-A.L1-4 (José Feteira), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28-03-2017, Processo n.º 122/15.3T8HRT.L1-7 (Luís Filipe Pires de Sousa), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20-09-2016, Processo n.º 3674/14.1TBOER.L1-7 (Maria da Conceição Saavedra), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 07-04-2016, Processo n.º 635-13.1TVLSB.L1-8 (Ilídio Sacarrão Martins), disponível em www.dgsi.pt.

*A alteração das circunstâncias no arrendamento urbano para fins não habitacionais:
os reflexos contratuais numa situação pandémica*

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 18-09-2014, Processo n.º 400/14.9YRLSB.L1-2 (Ondina Carmo Alves), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 15-05-2014, Processo n.º 468/12.2TCFUN.L1-2 (Ezaguy Martins), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 08-05-2014, Processo n.º 531/11.7TVLSB.L1-8 (Ilídio Sacarrão Martins), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14-06-2012, Processo n.º 187/10.4TVLSB.L2-2 (Sérgio Almeida), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 03-07-2007, Processo n.º 648/2007-1 (Rui Vouga), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal da Relação do Porto

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 24-03-2020, Processo n.º 5985/13.4TBMAI.P1 (Lina Batista), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 22-05-2019, Processo n.º 12356/17.1T8PRT-A.P1 (Paulo Dias da Silva), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 15-02-2012, Processo n.º 1971/06.9TVPRT.P1 (Augusto de Carvalho), disponível em www.dgsi.pt.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 03-05-2011, Processo n.º 1663/09.7TJPRT.P1 (Fernando Samões), disponível em www.dgsi.pt.

Tribunal de Justiça Federal da Alemanha

Decisão do Tribunal de Justiça Federal da Alemanha (*Bundesgerichtshof*), de 30-09-2011, n.º V ZR 17/11, disponível em <https://openjur.de/u/258147.html>.