

An aerial photograph of a sailboat with white sails and a wooden hull, sailing on a deep blue sea. The boat is moving from the bottom right towards the top left, leaving a white wake behind it. The water has a textured, wavy surface.

Lívolo

Serviço & Associados | Sociedade de Advogados. SP, RL



Ciclo de Webinars

Covid-19: preparar a retoma



ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS – MEDIDAS DE PROTEÇÃO

CARLA LEANDRO

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL



ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS E NÃO HABITACIONAIS – MEDIDAS DE PROTEÇÃO

BASE LEGAL

1. Decreto-Lei nº 10-A/2020, de 13 de Março e respetivos aditamentos
2. Lei 1-A/2020, de 19 de Março
3. Decreto nº 2-A/2020, de 20 de Março (execução do estado de emergência), e sucessivas renovações; Decreto nº 2-B/2020, de 2 de Abril e Decreto nº 2-C/2020, de 17 de Abril
4. Lei nº 4-C/2020, de 6 de Abril
5. Portaria nº 91/2020, de 14 de Abril
6. Artigos 437º e seguintes do Código Civil (modificação de contrato por alteração das circunstâncias)

Legislação Covid 19 compilada no site do DRE

<https://dre.pt/legislacao-covid-19-por-data-de-publicacao>

Lívio



NORMAS DE PROTEÇÃO DOS ARRENDATÁRIOS

Artigo 8.º da Lei nº 1-A/2020, de 19 de Março - Regime Extraordinário e Transitório de Proteção dos Arrendatários

Até à cessação das medidas de contenção epidemiológica, ficam suspensos:

- a. A produção de efeitos das denúncias dos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional feitas pelo senhorio
- b. Execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Exemplo: se um senhorio tiver denunciado um contrato de arrendamento não habitacional em 31 de Janeiro com efeitos a 30 de Abril, o arrendatário não fica obrigado a entregar o imóvel ao senhorio em 30 de Abril, mas apenas quando cessarem as medidas de contenção.

Lívio



EXCLUSÕES DE PROTEÇÃO

1. Oposição à renovação de contratos / denúncia promovida pelo arrendatário
2. Resolução de contrato por incumprimento do senhorio ou do arrendatário
3. Contratos inominados de utilização de espaços ou exploração onerosa de bens imóveis não compreendidas no conceito de arrendamento

INCLUSÕES DE PROTEÇÃO

4. Oposições à renovação de contratos de arrendamento com duração determinada promovidos pelo senhorio (habitacionais e não habitacionais)

Motivo: se o objetivo do legislador é impedir que o arrendatário seja desalojado em pleno período de pandemia, estas não podem estar excluídas.

Lívio



EFEITOS NAS AÇÕES DE DESPEJO

Artigo 7.º, nº 10 da Lei nº 1-A/2020

Ficam suspensas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos de entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força de decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria.

- Prova a cargo do arrendatário das condições de fragilidade

Questões:

1. O que motiva uma ação de despejo?
2. seria necessário suspender todo o processo ou apenas a execução do ato de despejo/entrega dos imóveis até ao fim da pandemia, permitindo a prática de atos processuais durante o processo que não constituíssem a produção destes efeitos?

Lívio

NORMAS DE PROTEÇÃO DOS SENHORIOS

Artigo 10º do Decreto nº 2-C/2020, de 17 de Abril

O encerramento de instalações e estabelecimentos ao abrigo do presente decreto não pode ser invocado como fundamento de resolução, denúncia, ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis em que os mesmos se encontram instalados.



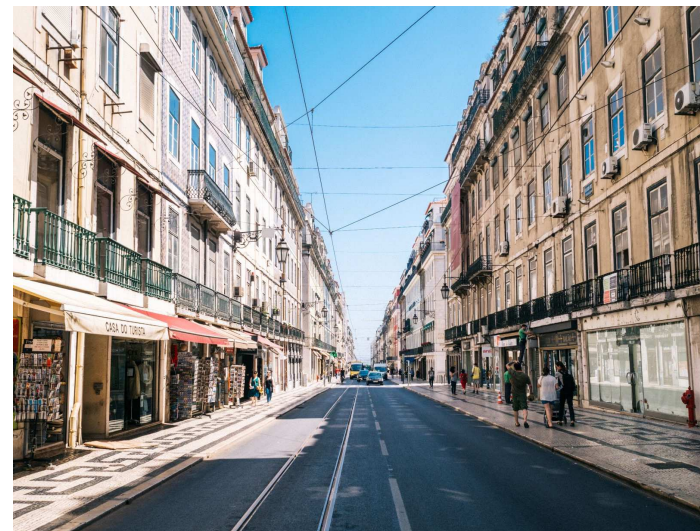
Livato

NORMAS DE PROTEÇÃO DOS SENHORIOS

Artigo 10º do Decreto nº 2-C/2020, de 17 de Abril

Objetivo: Manter os contratos existentes em vigor, impossibilitando uma saída massiva dos arrendatários/utilizadores de espaços de estabelecimentos ou encerrados dos referidos espaços e a cessação desses contratos.

Lacuna: e quanto aos estabelecimentos/instalações que, por prestarem serviços essenciais, não foram encerrados, mas que por causa do confinamento, das regras de isolamento social e das restrições à circulação ficaram sem clientes?



Livanto



MORATÓRIA DAS RENDAS

Lei nº 4-C/2020, de 6 de Abril

Aprova um **regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda / remuneração** devidas nos contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no contexto da Covid 19, que abrange igualmente os contratos atípicos semelhantes, destinados à utilização/exploração de espaços para fins comerciais (i.e. Centros Comerciais e Centros Empresariais)

Moratória: permite diferir o pagamento das rendas durante os meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, e efetuar o seu pagamento em 12 prestações mensais, juntamente com a renda/remuneração vincenda nesses meses, em plano prestacional a definir pelo senhorio uma vez cessado o estado de emergência.

Lívio

MORATÓRIA DAS RENDAS

Lei nº 4-C/2020, de 6 de Abril

Exemplo: o estado de emergência vigorará entre 18 de Março e 2 de Maio de 2020. Um estabelecimento que viu suspenso o pagamento da renda vencida no mês de Abril, em conformidade com esta lei, tem direito a adiar o pagamento das rendas vencidas nos dias 1 de Abril, 1 de Maio e 1 de Junho de 2020, devendo fazer o pagamento da renda vincenda no dia 1 de Julho de 2020, juntamente com a primeira prestação duodecimal do plano de rendas diferidas (equivalente a 1/12 de 3 rendas).

Renda: 1000€

Suspensão: 3 meses

Plano de pagamento: $3000€ : 12 = 250€/mês$ durante 12 meses

Renda a pagar dia 1 de Julho e primeiro dia dos 11 meses subsequentes = 1250€



MORATÓRIA DAS RENDAS

Exemplo (cont.):

Consequências durante o estado de emergência:

1. O diferimento das rendas / remunerações aqui previsto tem de ser invocado pelos arrendatários/utilizadores elegíveis e, sendo-o, é um direito potestativo, não necessitando do acordo dos senhorios/proprietários para vigorar.
2. O diferimento das rendas não pode constituir fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos (para nenhuma das partes), nem fundamento de obrigação de desocupação de imóveis, não sendo exigível o pagamento de quaisquer outras penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas (i.e. 20% de acréscimo do valor da renda a título de penalidade, ou juros de mora, se outra coisa estiver convencionada pelas partes).





MORATÓRIA DAS RENDAS

Arrendamentos Não Habitacionais / Exploração de espaços para fins comerciais

- Entidades Elegíveis -

1. Estabelecimentos **abertos ao público** destinados a **atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados** ao abrigo do Anexo I dos Decretos de execução do estado de emergência (Decretos nºs 2-A/2020, 2-B/2020 e 2-C/2020), por determinação legislativa ou administrativa, nos termos do Decreto-Lei nº 10-A/2020, de 13 de Março (e respetivas revisões), ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil (Lei nº 27/2006, de 3 de Julho, com as respetivas revisões) e a Lei de Bases da Saúde, aprovadas pela Lei nº 95/2019, de 4 de Setembro, incluindo os casos em que estes mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, de prestação de serviços à distância ou plataforma eletrónica.

» **Exemplos:** Ginásios, Cinemas, Teatros, Discotecas, Restaurantes e todas as atividades consideradas como não tendo carácter essencial para efeitos do elenco do Anexo II do Decreto nº 2-C/2020, o que basicamente engloba quase todo o comércio a retalho, justificando o encerramento massivo de lojas e instalações com atendimento ao público.





MORATÓRIA DAS RENDAS

Arrendamentos Não Habitacionais / Exploração de espaços para fins comerciais

- Entidades Elegíveis (continuação) -

2. 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 (ou seja, mesmo aqueles que, não estando encerrados nem tendo atividade suspensa, por serem considerados como atividade essencial, continuam a laborar)

Exclusões:

Todos os estabelecimentos e instalações abrangidos pelo Anexo II do Decreto nº 2-C/2020, por serem considerados serviços essenciais. Estes serviços não têm a sua atividade, nem encerrada, nem suspensa, pelo que, mesmo que não tenham quaisquer clientes, não beneficiam de qualquer moratória.

Exemplos:

Minimercados, supermercados, hipermercados, frutarias, talhos, peixarias, padarias, mercados (nos casos de venda de produtos alimentares), farmácias e parafarmácias, e estabelecimentos turísticos (excepto parques de campismo).



MORATÓRIAS DAS RENDAS

Arrendamentos Habitacionais

No caso destes arrendamentos, a Lei nº 4-C/2020 tem **dupla proteção**: por um lado, pretende salvaguardar os arrendatários que comprovadamente sofram uma quebra de rendimentos; por outro, pretende igualmente salvaguardar os senhorios que vivam destes rendimentos, e consequentemente também sejam vítimas da respetiva perda em razão da moratoria concedida aos arrendatários.



Livro



MORATÓRIAS DAS RENDAS

Arrendamentos Habitacionais

» O regime excecional é aplicável sempre que se verifique:

1. **Arrendatário** - Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior que se traduza numa taxa de esforço do mesmo agregado (percentagem dos rendimentos destinada ao pagamento da renda) superior a 35%;
2. **Estudante com contrato de arrendamento para habitação situada a uma distância superior a 50 km da residência permanente do seu agregado familiar**, para frequência de estabelecimento de ensino - Uma quebra superior a 20% dos rendimentos face aos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior quando a taxa de esforço do agregado familiar que é destinada ao pagamento da renda mensal da habitação seja superior a 35 %;

Lívio

MORATÓRIAS DAS RENDAS

Arrendamentos Habitacionais (cont.)

3. **Fiador de arrendatário habitacional que seja estudante e não aufera rendimentos do trabalho** - Uma quebra superior a 20% dos rendimentos face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior quando a taxa de esforço dos membros do agregado familiar do fiador destinada ao pagamento da renda mensal da habitação do estudante seja superior a 35 %;

4. **Senhorio** (em cúmulo com uma das anteriores) – Uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, provocada pelo não pagamento das rendas pelos arrendatários por causa da verificação do ponto 1. supra, ou seja, pela invocação da perda de rendimentos.



Livro

MORATÓRIA DAS RENDAS

Prova da perda de rendimentos

É feita por recurso ao mecanismo previsto na Portaria nº 91/2020, de 14 de Abril, emitida pelo Ministério das Infraestruturas e da Habitação.

- » Arrendatários / estudantes arrendatários/fiadores de estudantes arrendatários – devem informar o senhorio com a antecedência de 5 dias sobre a data de vencimento da primeira renda em que pretendam beneficiar do vencimento (mas que excecionalmente, já incluiu a vencida no mês de Abril), juntando diversos tipos de documentos, em alternativa:
 - i. Recibos de vencimento ou declaração da entidade patronal, para rendimentos do trabalho dependente;
 - ii. Recibos de remuneração ou faturas, para rendimentos empresariais ou profissionais;
 - iii. Documentos emitidos pelas entidades pagadoras, documentos que evidenciem o respetivo recebimento (i.e. obtidos nos portais da Autoridade Tributária e Aduaneira e Segurança Social), ou declarações sob compromisso de honra do beneficiário, quando nenhuma das outras seja possível (ou do respetivo contabilista certificado, se a este houver lugar).



MORATÓRIA DAS RENDAS

Prova da Perda de Rendimentos (continuação)

Senhorio – A prova é feita por exibição da correspondência recebida do arrendatário, no caso de perda de rendimentos prediais resultantes da moratória no pagamento das rendas.



Livato

CONSEQUÊNCIAS ADICIONAIS DA MORATÓRIA DAS RENDAS

Não é aplicável o regime do artigo 1041º, nº 3 do Código Civil, ou seja, o senhorio não se pode recusar a receber as rendas vincendas nos meses subsequentes por falta do pagamento das rendas vencidas e diferidas no âmbito do estado de emergência.

No caso do arrendamento habitacional, a Lei nº 4-C/2020, de 6 de Abril, não é clara no seu artigo 4º quanto ao momento do vencimento do direito à resolução, estabelecendo:

- *“(...) o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, **no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.***

Não foi estabelecida norma idêntica para o arrendamento não habitacional no artigo 7º quanto às consequências do pagamento prestacional.



CONSEQUÊNCIAS ADICIONAIS DA MORATÓRIA DAS RENDAS

Exemplo:

- » Arrendatário habitacional tem um plano prestacional do pagamento de 3 rendas diferidas por força da moratória, no valor total de 3.000€, vincendas em 12 prestações mensais de 250€, de 1 de Julho de 2020 a 1 de Junho de 2021, respetivamente.
- » Arrendatário não paga de Julho de 2020 a Maio de 2021 o valor de 250€ em acréscimo ao valor da renda, pagando apenas as rendas normalmente vincendas em Julho de 2020 a Maio de 2021.
- » No dia 1 de Junho de 2021, o Arrendatário paga a renda vincenda nesse mês e paga 3.000€ ao Senhorio.



Livro

CONSEQUÊNCIAS GERAIS ADICIONAIS DA MORATÓRIA DAS RENDAS

O que acontece?

» **Hipótese A:**

O não pagamento de uma prestação importaria o vencimento imediato das outras 11, nos termos do artigo 781º do Código Civil, e caso o arrendatário não procedesse de imediato ao pagamento do valor total, o contrato poderia ser resolvido de imediato pelo Senhorio e o arrendatário seria despejado.

Nesse caso: para que existiria uma norma especial para o arrendamento habitacional que o legislador não replicou no arrendamento não habitacional, se o vencimento das prestações já decorre da lei civil?

Porque se estabeleceria, como norma genérica, no artigo 12º da Lei nº 4-C/2020, o impedimento de o Senhorio recusar o pagamento das rendas vincendas no decurso do período corrente do arrendamento, que é um direito que lhe assiste no regime normal do arrendamento, ou seja, na prática – o direito de imputar eventuais pagamentos nas rendas mais antigas e nas respetivas penalidades, obrigando-se o Senhorio a aceitar os pagamentos de rendas mais recentes em detrimento das diferidas?





CONSEQUÊNCIAS GERAIS ADICIONAIS DA MORATÓRIA DAS RENDAS

O que acontece?

» **Hipótese B:**

O não pagamento de uma prestação não importa o vencimento imediato das outras 11, e o arrendatário tem 12 meses para pagar os valores diferidos. Mesmo que não o faça em alguns deles, não sofre qualquer penalidade, por força da isenção das penalidades inerentes às rendas abrangidas pela moratoria.

Nesse caso: senhorio totalmente à mercê das disponibilidades financeiras do arrendatário, desvirtuando o propósito legal de salvaguarda do interesse de ambas as Partes? Nenhuma disposição afasta expressamente o artigo 781º do Código Civil, e a lei indica tratar-se de um regime de pagamento prestacional, que por si só, implicaria a aplicação deste artigo.

Lívio

CONSEQUÊNCIAS GERAIS ADICIONAIS DA MORATÓRIA DAS RENDAS

O que acontece?

» Hipótese B:

Porque distinguiria o artigo 12º da Lei duas situações?

- » **A da indemnização dos 20% sobre o valor em dívida durante o período de diferimento** – “1 - A indemnização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por atraso no pagamento de rendas que se vençam nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não é exigível sempre que se verifique o disposto nos artigos 4.º (diferimento das rendas dos arrendamentos habitacionais) e 7.º (diferimento das rendas dos não habitacionais e análogos) da presente lei.
- » **A da impossibilidade de recusa do recebimento das rendas vincendas mesmo sem o pagamento das vencidas e não pagas durante todo o período de vigência da lei** – “2 - O disposto no n.º 3 do artigo 1041.º do Código Civil não é aplicável durante o período de aplicação da presente lei.”

Lívio

CONSEQUÊNCIAS GERAIS ADICIONAIS DA MORATÓRIA DAS RENDAS

O que acontece?

» Hipótese C:

O não pagamento de uma prestação não importa o vencimento imediato das outras 11, porque o valor em falta continua a ser tratado como uma renda e não como um valor prestacional puro, e cada vez que o arrendatário falhar uma das prestações de 1/12 avos, sofrerá a aplicação da penalidade de 20% sobre o valor em falta, não prejudicando o recebimento de rendas futuras o direito a aplicação das penalidades e o direito à resolução, nos termos do normal regime do arrendamento, por aplicação do artigo 1041º, nº 4 do Código Civil.

Nesse caso: durante o período do estado de emergência, seria concedido ao arrendatário um diferimento das rendas com base na perda dos rendimentos, “sacrificando” o senhorio durante esse período.

Findo o período do estado de emergência, o arrendamento seguiria o seu regime normal, seguindo-o também as rendas diferidas, com o mesmo tratamento sancionatório, ou seja, em caso de não pagamento de 1/12, o senhorio teria direito à aplicação de penalidades de 20% sobre os valores em falta, teria o dever de receber as rendas presentes e futuras e de não as imputar à dívida, mas guardaria o direito de resolver o contrato de arrendamento ao abrigo dos artigos 1083º, números 3 e 4 do Código Civil, se as rendas em falta não fossem pagas ao cabo de 3 meses, no primeiro caso, ou se verificassem 4 situações de mora, seguidas ou interpoladas, por mais de 8 dias no prazo de 1 ano.

Lívio

POSSIBILIDADE DE RECURSO A EMPRÉSTIMOS

Arrendamentos Habitacionais

Possibilidade de recurso junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (“IHRU, I. P.”) à concessão aos arrendatários e fiadores elegíveis de um **empréstimo sem juros** para suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35 %, de forma a **permitir o pagamento da renda devida**, não podendo o rendimento disponível restante do agregado ser inferior ao indexante dos apoios sociais (“IAS”), atualmente de 438,81€ (Portaria n.º27/2020, de 31 de Janeiro).



Livato

POSSIBILIDADE DE RECURSO A EMPRÉSTIMOS

Arrendamentos Habitacionais

Exclusões: arrendatários que beneficiem de outro tipo de apoios (arrendamento apoiado, renda apoiada e a renda social).

- » Possibilidade de recurso junto do IHRU, I. P. à concessão aos senhorios habitacionais que comprovadamente sofram a quebra de rendimentos atrás indicada, e cujos arrendatários não recorram ao empréstimo acima indicado de um **empréstimo sem juros para compensar o valor da renda mensal, devida e não paga**, sempre que o rendimento disponível restante do agregado do senhorio desça, por tal razão, abaixo do IAS.
- » A concessão dos empréstimos pode ser feita eletronicamente via site do IHRU, I.P., e as respetivas candidaturas serão por este apreciadas <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/como-funciona3>





ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS/CONTRATOS DE EXPLORAÇÃO ONEROSA DE IMÓVEIS – ENTIDADES NÃO ELEGÍVEIS

Estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços desprotegidos pelo regime da moratoria da Lei nº 4/C-2020 por prestarem serviços essenciais ao abrigo do Anexo II do Decreto 2-C/2020

- » Não viram a sua atividade suspensa nem foram encerrados, mas ficaram sem clientes por força das regras de confinamento social e as restrições às deslocações (hotéis, prestadores de serviços médicos privados, etc.)
- » Sem faturação, ou com quebras significativas de faturação que sustentem a sua atividade, resta-lhes o restabelecimento do equilíbrio contratual através do regime previsto no artigo 437º e seguintes do Código Civil, segundo o qual a parte lesada tem direito (se não à resolução, por se tratar de uma situação temporária, causada pelo confinamento social em resultado da pandemia Covid 19) à modificação do contrato segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações *“por ela assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.”*

Lívio



ARRENDAMENTOS NÃO HABITACIONAIS/CONTRATOS DE EXPLORAÇÃO ONEROSA DE IMÓVEIS – ENTIDADES NÃO ELEGÍVEIS

Estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços desprotegidos pelo regime da moratoria da Lei nº 4/C-2020 por prestarem serviços essenciais ao abrigo do Anexo II do Decreto 2-C/2020

Requisitos:

1. Apurar se a obrigação de pagar uma renda num estabelecimento aberto e sem clientes, e em que a atividade comercial desapareceu, sem culpa do arrendatário, e por causa de uma obrigação generalizada de confinamento, é algo que viola os princípios de boa fé;
2. Se a mesma obrigação está coberta pelos riscos próprios do contrato. A menos que se estabeleça para o arrendatário a obrigatoriedade de celebrar um seguro para coberturas de perda de exploração (raramente se cobrem situações de pandemia), a situação terá um caráter de anormalidade e excecionalidade que as partes não a poderiam prever, nem consequentemente acautelar no contrato.

Lívio



CONTRATOS-PROMESSAS E ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA – FORÇA MAIOR E ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

CARLA LEANDRO

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL



CONTRATOS PROMESSA E ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA

FORÇA MAIOR E ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

Os contratos-promessa de compra e venda de imóveis estabelecem para ambas as Partes obrigações definidas no tempo, designadamente, a dos pagamentos dos sinais e respetivos reforços, a entrega do imóvel e a celebração do contrato definitivo (por escritura ou por documento autenticado perante entidade competente).

» Principais Impactos da Pandemia Covid 19 nas 3 obrigações acima elencadas:

1. Pagamento dos sinais

- a. Entrada em layoff ou situação de desemprego
- b. Perda de rendimento
- c. Impossibilidade de deslocação a agências bancárias por situação de confinamento obrigatório

Lúcio



CONTRATOS PROMESSA E ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA

FORÇA MAIOR E ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

2. Entrega dos imóveis

- a. Eventuais atrasos na emissão das licenças de utilização
- b. Paragem ou atraso de obra que permita a entrega do imóvel

3. Outorga dos contratos definitivos

- a. Atraso ou cancelamento da aprovação do crédito bancário
- b. Encerramento dos Cartórios Notariais
- c. Impossibilidade de deslocação aos Cartórios para outorga das escrituras por encerramento dos serviços

Lívio

CONTRATOS PROMESSA E ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA

FORÇA MAIOR E ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

Soluções – por aplicação do artigo 437º e seguintes ou dos artigos 790º e seguintes do Código Civil.

Após análise dos pressupostos de aplicação do artigo 437º (imprevisibilidade não coberta pelos riscos do contrato, situação anormal, violação dos princípios da boa-fé), ou dos artigos 790º, 791º e 792º (tratar-se de uma impossibilidade objetiva, subjetiva definitiva ou temporária) é possível:

- Celebração de aditamento ao contrato-promessa, ou declaração mútua de concordância na concessão de uma moratória no pagamento dos sinais (eventual divisão prestacional, ou simples adiar do prazo para o pagamento mais tardio da prestação vencida durante o estado de emergência);





CONTRATOS PROMESSA E ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA

FORÇA MAIOR E ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS

Soluções – por aplicação do artigo 437º e seguintes ou dos artigos 790º e seguintes do Código Civil.

- Não reconhecimento da situação de incumprimento contratual em caso de impossibilidade de comparência à escritura por força de (i) contração da doença Covid 19 com subsequente incapacidade permanente temporária; (ii) confinamento ou isolamento domiciliário por causa da Covid 19; (iii) atraso na emissão de licença de utilização por redução dos serviços camarários; (iv) atraso ou paragem de obra por surto pandémico nos colaboradores do empreiteiro em obra.
- Direito a resolução contratual com restituição das prestações em singelo caso ocorra morte do comprador por Covid 19, eventual perda de rendimentos que impeça recurso ao financiamento bancário ou recurso a capitais próprios.
- Outras soluções, casuisticamente analisadas.

Lúcio

FORMALIDADES DAS CELEBRAÇÕES DE CONTRATOS PROMESSA

Artigo 410º, nº 3 do Código Civil

“No caso de promessa respeitante à celebração de contrato oneroso de transmissão ou constituição de direito real sobre edifício, ou fração autónoma dele, já construído, em construção ou a construir, o documento referido no número anterior (contrato-promessa) deve conter o reconhecimento presencial das assinaturas do promitente ou promitentes e a certificação, pela entidade que realiza aquele reconhecimento, da existência da respectiva licença de utilização ou de construção; contudo, o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão destes requisitos quando a mesma tenha sido culposamente causada pela outra parte.”

- » Na impossibilidade de reunião presencial para a assinatura de contratos-promessa, surgiu a necessidade de implementar um regime que permitisse a continuidade dos atos jurídico, tendo sido publicadas o Decreto-Lei nº 12-A/2020, de 6 de Abril que, no seu artigo Artigo 16.º-A, confere força probatória às cópias digitalizadas e às fotocópias:
 1. É reconhecida às cópias digitalizadas e às fotocópias dos atos e contratos a força probatória dos respetivos originais, salvo se a pessoa a quem forem apresentadas requerer a exibição desse original.
 2. A assinatura das cópias digitalizadas dos atos e contratos por via manuscrita ou por via de assinatura eletrónica qualificada não afeta a validade dos mesmos, ainda que coexistam no mesmo ato ou contrato formas diferentes de assinatura.





LICENCIAMENTOS URBANÍSTICOS

EDUARDO GONÇALVES RODRIGUES

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL



Licenciamentos urbanísticos

BASE LEGAL

1. **Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março**
2. Lei n.º 19/2014, de 14 de abril
3. Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro que transpõe para a ordem jurídica interna a diretiva n.º 2014/52/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014
4. Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto
5. Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio
6. DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na versão resultante da Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro

Legislação Covid 19 compilada no site do DRE

<https://dre.pt/legislacao-covid-19-por-data-de-publicacao>

Lívio



Licenciamentos urbanísticos

- » O contexto da revisão generalizada dos planos municipais no âmbito da reforma de 1014/15
- » A aguardada suspensão de procedimentos por via da falta de actualização dos PDM até 13 de julho de 2020
- » O inesperado (4 meses antes): suspensão abrupta de procedimentos por via do COVID-19 no dia 14 de março
- » A produção de efeitos desde 9 de março de 2020 !

Lívio



Licenciamentos urbanísticos

» Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março

» Suspensão dos prazos de cujo decurso decorra o deferimento tácito pela administração:

- (i) de autorizações e licenciamentos requeridos por particulares
- (ii) de autorizações e licenciamentos, ainda que não requeridos por particulares, no âmbito da avaliação de impacte ambiental

» Foco:

- impedir deferimento tácito
- Autorizações
- Licenciamentos
- Avaliação de impacte ambiental

Lívio



Licenciamentos urbanísticos

» **Questões pendentes:**

- **Consequências nos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas (licenciamento e comunicação prévia)**
- **A aprovação do projecto de arquitectura**
- **As caducidades previstas no RJUE**
- **Os pedidos de informação prévia**
- **Os destaques**
- **As autorizações de utilização**
- **Consequências nos procedimentos de avaliação de impacte ambiental**
- **Os procedimentos pendentes de planeamento**

Lúcio



Licenciamentos urbanísticos

» Avaliação de impacto ambiental

» O ato de licenciamento ou de autorização de projetos abrangidos por AIA só pode, sob pena de nulidade, ser emitido, designadamente:

- *Após a notificação da DIA, favorável ou favorável condicionada, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de projeto de execução, ou após o decurso do(s) prazo(s) abaixo referidos para a emissão da DIA, sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora ou competente para a autorização e ao proponente*
- *Após notificação da decisão favorável sobre a conformidade ambiental do projeto de execução, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de estudo prévio ou anteprojecto, ou após o decurso do prazo abaixo referido, sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora ou competente para a autorização e ao proponente*

» Contexto prático atual do AIA

Lúcio



Licenciamentos urbanísticos

» Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

» O RJUE trata o silêncio da Administração em dois níveis distintos:

- Atos que, devendo ser praticados por qualquer órgão municipal no âmbito do procedimento de licenciamento, não o são (intimação judicial para a prática de ato legalmente devido - tribunais administrativos - cumprimento do dever de decisão. Decorrido o prazo fixado pelo tribunal sem que se mostre praticado o ato devido, o interessado pode prevalecer-se do deferimento tácito previsto no RJUE.
- Quaisquer outros atos, que tendo de ser praticados, não o são. Neste caso, considera-se tacitamente deferida a pretensão, com as consequências gerais.

» Elaboração, alteração e revisão dos planos municipais

- Medidas preventivas
- Suspensão de procedimentos
- Procedimentos em curso: planos com eficácia registal

Lívio

Servulo

Servulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Carla Parreira Leandro



cl@servulo.com

Eduardo Gonçalves Rodrigues



egr@servulo.com



An aerial photograph of a sailboat with white sails and a wooden hull, sailing on a deep blue ocean. The boat is moving from the upper right towards the lower left, leaving a white wake behind it. The water's surface is covered in small, rhythmic waves.

Lívolo

Serviço & Associados | Sociedade de Advogados. SP, RL



Ciclo de Webinars

Covid-19: preparar a retoma