



Estado de Emergência em Portugal Estabelecimentos de Restauração e Bebidas em Centros Comerciais

I – A situação atual

Atendendo à situação excecional vivida no País e no Mundo, por força da pandemia COVID-19, a 18 de março de 2020, foi decretado o estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14 -A/2020, de 18 de março, renovado pelo Decreto do Presidente da República n.º 17-A/2020, de 2 de abril.

Tendo sido estabelecidas as linhas gerais, que permitem restrições ao direito de deslocação, de propriedade e iniciativa económica privada, aos direitos dos trabalhadores, à circulação internacional, ao direito de reunião e de manifestação, à liberdade de culto e ao direito de resistência, coube, depois, ao Governo regulamentar a aplicação do Estado de Emergência, com vista a conter a transmissão do vírus e conter a expansão da doença, e dentro dos limites gerais estabelecidos pela respetiva declaração, o que aconteceu com a publicação do Decreto n.º 2-A/2020, de 2020-03-20 (e posteriormente com o Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril).

Nessa sequência, foi decretado o encerramento de todos os estabelecimentos de restauração e bebidas, com exceção dos estabelecimentos que, por opção da sua entidade exploradora, pudessem manter a sua atividade, para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio, diretamente ou através de intermediário.

Como é sabido, nem todos os estabelecimentos de restauração e bebidas apresentam condições para funcionar em regime de *take away* e/ou entrega ao domicílio, pelo que são muitos os estabelecimentos que se viram na impossibilidade de manter a sua atividade.

É o caso da maioria dos estabelecimentos localizados em centros comerciais, cujos espaços e cozinhas exíguas não permitem o cumprimento das normas imperativas de distanciamento social previstas no artigo 13.º alínea a) do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março (posteriormente, artigo 19.º alínea a) do Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril), impossibilitando o cumprimento da distância mínima de 2 metros entre cada trabalhador, potenciando o surgimento de possíveis focos de contágio e cadeias de transmissão da COVID-19, colocando em risco a saúde dos trabalhadores e clientes, razão pela qual não podem exercer a sua atividade em regime de *take away* e/ou entrega ao domicílio.

II – Enquadramento Jurídico

Primeiro que tudo, há que atender à relação contratual das partes e às circunstâncias em que assentou a decisão de contratar.



Todos os operadores económicos envolvidos na referida relação (entidades gestoras e empresas de restauração e bebidas) assentaram a sua base negocial no facto de os Centros Comerciais se encontrarem em pleno funcionamento, com um certo número de lojas abertas, com o objetivo de gerar tráfego de clientes, permitindo, dessa forma, a viabilidade económica dos negócios.

Ora, não é essa a situação que se vive na atualidade.

Por força da pandemia COVID-19 e de toda a situação excecional por ela provocada, os Centros Comerciais encontram-se com a quase totalidade das suas lojas encerradas, inexistindo qualquer fluxo de clientes aos mesmos, encontrando-se, dessa forma, completamente alteradas as circunstâncias que originaram a relação contratual.

Neste seguimento, atente-se ao disposto no artigo 437.º, n.º 1 do Código Civil, segundo o qual ***“Se as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal, tem a parte lesada direito à resolução do contrato, ou à modificação dele segundo juízos de equidade, desde que a exigência das obrigações por ela assumidas afete gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.”***

A este propósito, veja-se o **Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra** (Processo n.º 1097/12.6TBMGR.C1, de 13.05.2014, disponível em www.dgsi.pt):

“A resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias depende da verificação dos seguintes requisitos:

- (i) que haja alteração relevante das circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar, ou seja, que essas circunstâncias se hajam modificado de forma anormal, e que*
- (ii) a exigência da obrigação à parte lesada afete gravemente os princípios da boa fé contratual, não estando coberta pelos riscos do negócio.*

II - A alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram o contrato pode resultar da alteração da legislação existente à data do negócio, como pode resultar 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 (não pensaram nelas, pura e simplesmente), mas que são de qualquer modo imprescindíveis para que, através do contrato, se atinjam os fins visados pelas partes.”

Também neste seguimento, atente-se ao **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa** (Processo n.º 648/2007-1, disponível em www.dgsi.pt):

“Para que a alteração das circunstâncias pressupostas pelos contraentes conduza à resolução do contrato ou à modificação do respectivo conteúdo, exige o cit. art. 437º que se achem reunidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) que a alteração considerada relevante diga respeito a circunstâncias em que se alicerçou a decisão de contratar, isto é, a circunstâncias que, ainda que não determinantes para ambas as partes, se apresentem



como evidentes, segundo o fim típico do contrato, ou seja, que se encontrem na base do negócio, com consciência de ambos os contraentes ou razoável notoriedade - «como representação mental ou psicológica comum patente nas negociações (base subjectiva), ou condicionalismo objectivo apenas implícito, porque essencial ao sentido e aos resultados do contrato celebrado (base objectiva);

b) que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal, isto é, imprevisível ou, ainda que previsível, afectando o equilíbrio do contrato;

c) que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes, quer porque se tenha tornado demasiado onerosa, numa perspectiva económica, a prestação de uma das partes (conquanto não se exija que a alteração das circunstâncias coloque a parte numa situação de ruína económica, a manter-se incólome o contrato), quer porque a alteração das circunstâncias envolva, para o lesado, grandes riscos pessoais ou excessivos sacrifícios de natureza não patrimonial;

d) que a manutenção do contrato ou dos seus termos afecte gravemente os princípios da boa fé negocial;

e) que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato, isto é, que a alteração anómala das circunstâncias não esteja compreendida na álea própria do contrato, isto é, nas suas flutuações normais ou finalidade ou nos riscos concretamente contemplados pelas partes no acordo contratual celebrado.”

Desta forma, temos que, e atendendo aos factos em concreto, que, numa fase inicial, a pandemia COVID-19 determinou a queda abrupta de procura de clientes dos estabelecimentos de restauração e bebidas, tendo sido seguida, numa segunda fase, pela determinação legal de proibição legal de abertura destes estabelecimentos (com as exceções de permissão de funcionamento já identificadas), o que culminou no encerramento da quase totalidade dos estabelecimentos localizados em centros comerciais.

Nessa sequência, é por demais evidente que os contratos de utilização de espaços em centros comerciais terão obviamente de sofrer uma modificação, face a todas estas circunstâncias anormais e excepcionais que impactam fortemente na vida das empresas, e que preenchem os requisitos exigidos para a verificação de uma modificação contratual, senão vejamos:

- 1) **“que a alteração considerada relevante diga respeito a circunstâncias em que se alicerçou a decisão de contratar”** – os contratos dos estabelecimentos de restauração e bebidas localizados em centros comerciais foram, obviamente, celebrados com o objetivo fundamental de servir clientes, situação que, neste momento, não se verifica, como supra referido;
- 2) **“que essas circunstâncias fundamentais hajam sofrido uma alteração anormal, isto é, imprevisível”** – é por demais evidente que as circunstâncias atuais, provocadas pela pandemia COVID-19, não foram, de todo, previstas;
- 3) **“que a estabilidade do contrato envolva lesão para uma das partes”** – obviamente que a manutenção dos contratos, com o pagamento integral das rendas devidas pelos espaços, lesa gravemente os agentes económicos da restauração e bebidas, uma vez que os mesmos se encontram encerrados, impossibilitados de faturar;
- 4) **“que a manutenção do contrato ou dos seus termos afete gravemente os princípios da boa fé negocial”** – a exigência integral das rendas e demais encargos aos operadores económicos da restauração e bebidas afeta gravemente os princípios da boa fé, uma vez que estamos perante um contrato oneroso, cujo



objetivo final é o proveito económico para ambas as partes, com benefícios e sacrifícios recíprocos. A manutenção da obrigação de pagamento das rendas e demais encargos, tal como foram inicialmente contratualizados, quando se torna material e legalmente impossível a realização da função económica do contrato para os operadores económicos, contraria ostensivamente os mais elementares ditames da boa-fé, já que implicaria manter o benefício económico de uns em função da frustração do benefício dos outros;

- 5) ***“que a situação não se encontre abrangida pelos riscos próprios do contrato, isto é, que a alteração anómala das circunstâncias não esteja compreendida na álea própria do contrato”*** – é por demais evidente que a pandemia COVID-19 é, de tal modo, inédita, grave e inesperada face às flutuações previsíveis da atividade, não podendo ser considerada, bem como aos seus efeitos, como fazendo parte dos *riscos normais* do negócio, de acordo com os *usos e costumes do comércio*. Ou seja, é um risco não coberto pelos *riscos próprios do contrato*.

Atendendo ao exposto, é por demais evidente que os contratos de utilização de espaços em centros comerciais terão de sofrer uma modificação, face às alterações anormais em que se basearam as intenções de contratar, modificação essa baseada em juízos de equidade, que deverão ser proporcionais à afetação do benefício económico que o contrato se destinou a garantir aos operadores económicos dos setores da restauração e bebidas.

III - Propostas de solução

Sendo certo que a grande maioria (senão mesmo a totalidade) dos estabelecimentos de restauração e bebidas, localizados em centros comerciais, se encontram totalmente encerrados por opção das suas entidades exploradoras, uma vez que não dispõem de condições que garantam a saúde e proteção dos seus funcionários e clientes, pelas razões supra expostas, importa encontrar soluções para uma questão que, até à data, se tem mantido na sombra: o pagamento das rendas dos espaços comerciais e demais encargos resultante dos respetivos contratos.

Desta forma, e atendendo à excecionalidade de toda a situação, à quebra abrupta, e em muitos casos total, da faturação das empresas exploradoras de estabelecimentos em centros comerciais, urge estabelecer medidas também elas excecionais de apoio às empresas, propondo-se desde já:

- ✓ **Estabelecimentos de restauração encerrados:**
 - Isenção total do pagamento das rendas desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à reabertura do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
 - Isenção do pagamento dos respetivos encargos comuns, desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à reabertura do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
 - Crédito dos valores de renda e encargos comuns correspondentes ao período de 18 a 31 de março, já pagos;



- Estabelecimento de medidas de apoio à reabertura, designadamente uma redução da renda fixa do espaço, enquanto não sejam repostas as condições de funcionamento integral dos estabelecimentos (sem limitações de acesso e/ou restrições à capacidade dos espaços).
- ✓ **Estabelecimentos de restauração em regime de *take-away* e/ou entrega ao domicílio:**
 - Suspensão total do pagamento da renda fixa desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à retoma do normal funcionamento do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
 - Pagamento dos respetivos encargos comuns (ou renda variável, se esta for inferior) desde 18 de março de 2020 (declaração de Estado de Emergência) até à retoma do normal funcionamento do espaço, legalmente determinada, com condições que permita o normal funcionamento dos estabelecimentos;
 - Crédito da diferença paga a título de renda fixa, no período de 18 a 31 de março;
 - Estabelecimento de medidas de apoio à reabertura, designadamente uma redução da renda fixa do espaço, enquanto não sejam repostas as condições de funcionamento integral dos estabelecimentos (sem limitações de acesso e/ou restrições à capacidade dos espaços).

Há que garantir a continuidade e viabilidade de todas as empresas e da própria Economia Portuguesa, pelo que, atendendo a toda a conjuntura, há que garantir que a retoma económica se verificará, sendo este o caminho mais justo e equitativo para a alcançar.

Nota: não obstante os fundamentos jurídicos ora referidos, esta é uma questão onde a doutrina diverge, pelo que, cada caso concreto deve ser analisado, atendendo a cada uma das suas especificidades, e negociado diretamente entre cada um dos operadores e as entidades gestoras dos centros comerciais.

Lisboa, 6 de abril de 2020