



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

Q&A

alteração das circunstâncias no
**ARRENDAMENTO
COMERCIAL**

ORADORA

**Iolanda Canelas
Bastos**

Advogada e Assistente Convidada da
Faculdade de Direito da Universidade
de Lisboa

conferência on-line
**ALTERAÇÕES DAS
CIRCUNSTÂNCIAS
NO ARRENDAMENTO
COMERCIAL**



VEJA NO
YOUTUBE



DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

<https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075>

Artigo 437.º (Condições de admissibilidade)

<https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075-49804675>

Artigo 438.º (Mora da parte lesada)

<https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075-49804775>

* A presente compilação resulta de uma seleção concebida pelo CRL, a qual não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt/>.

conferência on-line

alteração das circunstâncias no

ARRENDAMENTO COMERCIAL

17.NOV | 15h00

CONFERÊNCIA
GRATUITA

ORADORA

**Iolanda Canelas
Bastos**

Advogada e Assistente Convidada da
Faculdade de Direito da Universidade
de Lisboa

QUESTÕES PRÉVIAS

- Princípio da estabilidade dos contratos e da confiança nos negócios jurídicos
- Regimes especiais ou contratualmente previstos
- Natureza imperativa (ou não) da norma do art. 437.º do CC
- O contraente que pretende fazer valer-se deste instituto não pode estar em mora (art. 438.º CC)

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS – ART. 437.º CC

- 1. 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 afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.
- 2. Requerida a resolução, a parte contrária pode opor-se ao pedido, declarando aceitar a modificação do contrato nos termos do número anterior.

AC. STJ 06.06.2021 | 3

- **1.** Transfigurou-se substancialmente o contrato de arrendamento em que as partes que nele acordaram, estando ambas inicialmente convencidas de que no locado podia funcionar uma clínica médica, posteriormente os seus subscritores ficaram a saber que para tanto era necessária a unanimidade dos votos dos condóminos do edifício e essa concordância era tarefa impossível de se concretizar.
- **2.** Tratando-se de um evento posterior ao arrendamento e impassível de se conjecturar no momento da formalização do contrato, esta circunstancial vicissitude está incluída na “*ratio*” descritiva do art.º 437.º do C.Civil.
- **3.** A posterior mutação de atitude da autarquia a autorizar o exercício do comércio no arrendado, conhecida já depois de a sociedade arrendatária ter feito chegar aos arrendatários a declaração de resolução do contrato, não faz precluir a validade da resolução do contrato de arrendamento por alteração das circunstâncias (art.º 437.º do C.Civil).

AC.TRG 15.10.2020

- I- A entidade bancária que celebra um contrato de arrendamento comercial, como arrendatária, para instalar uma agência bancária, no qual as partes estipulam que o prazo de vigência é de 30 anos, e que o contrato não pode ser denunciado por qualquer das partes, **não pode** invocar a alteração das circunstâncias para resolver o contrato de arrendamento, nos termos do art. 437º CC, ainda que prove que: a) apresentou um resultado líquido negativo de muitos milhões de euros nos últimos anos; b) recorreu a processo de recapitalização previsto na Lei 63/2008, de 24 de Novembro; c) ficou sujeita a um plano de recapitalização que a obrigava a reformular o seu modelo de negócio, a implementar profundas medidas de reestruturação e a reduzir significativamente o seu número de agências e a limitar o seu âmbito de actuação geográfica; d) a crise financeira internacional que sobreveio a partir de 2009 aumentou os custos de financiamento da Banca em Portugal.

•
II- Todas essas circunstâncias que foram alvo de alterações são circunstâncias que dizem respeito apenas a uma das partes no contrato e não às duas partes.

•
III- Para poder ser aplicado o instituto referido é necessário que a alteração anormal seja objectiva, e não subjectiva, ou seja, que atinja as circunstâncias em que **ambas** as partes fundaram a decisão de contratar, atingindo o próprio contrato, e não que apenas atinja uma das partes contratuais.

AC.TRL 08.04.2021

I-Apesar do regime jurídico da garantia bancária “*on first demand*” que lhe imprime as características da autonomia e literalidade, a Doutrina e a Jurisprudência têm admitido que, em casos excepcionais, possa ocorrer o recurso a procedimentos cautelares destinados a impedir o banco emitente de pagar, no caso de ter em seu poder prova líquida e inequívoca de fraude ou má-fé.

II-A resolução do contrato por alteração anormal das circunstâncias pode operar-se por declaração extrajudicial à outra parte contratante, dado que está sujeita ao regime geral da categoria em que se integra.

III-O instituto da resolução do contrato por alteração anormal das circunstâncias é uma figura jurídica de carácter geral cuja razão de ser e justificação se aplica a qualquer relação contratual, não havendo qualquer razão para excluir o contrato de arrendamento do respectivo âmbito de aplicação.

IV-A crise pandémica resultante da doença COVID-19 constitui uma situação susceptível de integrar os pressupostos da resolução ou modificação dos contratos por alteração das circunstâncias, nos termos do art.º 437.º do Código Civil.

V-É lícita a resolução do contrato de arrendamento comercial, ao abrigo do disposto no art.º 437.º do CC, por parte do locatário que, após o decretamento do estado de emergência, em março de 2020, durante cinco meses, não conseguiu facturar valor que lhe permita cobrir o valor da renda.



FICHA TÉCNICA

Título

Alteração das Circunstâncias no
Arrendamento Comercial

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos
Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50 E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão