



Q&A

Da RENEGOCIAÇÃO à ALTERAÇÃO das CIRCUNSTÂNCIAS

oradora

**Catarina
Monteiro Pires**

Advogada e Professora Auxiliar
da Faculdade de Direito da
Universidade de Lisboa





conferência on-line

COVID-19

Da RENEGOCIAÇÃO à ALTERAÇÃO das CIRCUNSTÂNCIAS

15.MAI | 16h00

CONFERÊNCIA
GRATUITA

oradora

**Catarina
Monteiro Pires**

Advogada e Professora Auxiliar
da Faculdade de Direito da
Universidade de Lisboa

destinatários

Advogados
Advogados Estagiários

inscrições

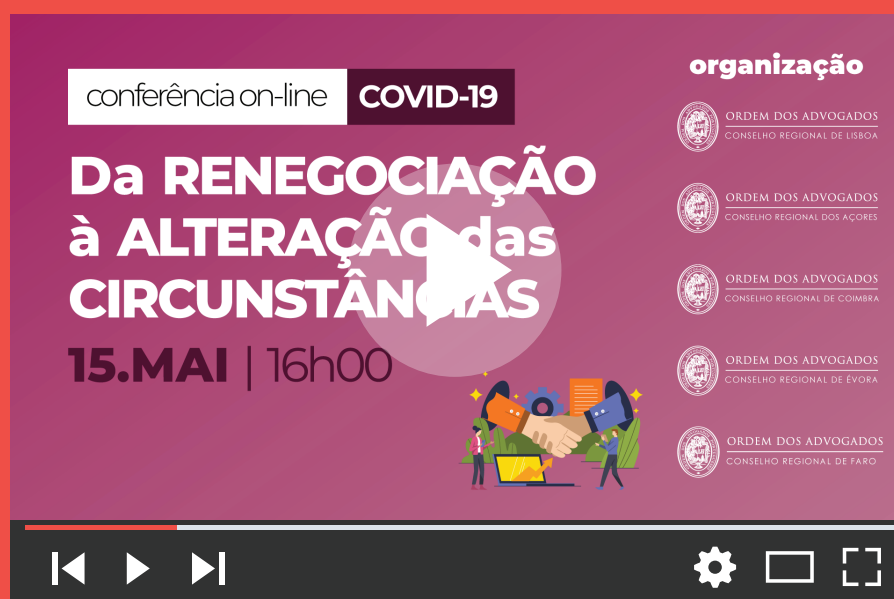
crlisboa.org





conferência on-line

DA RENEGOCIAÇÃO À ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE>

DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

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

Aprova o Código Civil e regula a sua aplicação - Revoga, a partir da data da entrada em vigor do novo Código Civil, toda a legislação civil relativa às matérias que o mesmo abrange

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view?p_p_state=maximized

LEI N.º 4-C/2020

Diário da República n.º 68/2020, 3º Suplemento, Série I de 2020-04-06

Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/134776325/view?p_p_state=maximized

* A presente compilação 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/>.



QUESTÕES**

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE>

QUESTÃO 1

“A alteração de circunstâncias poderá ser invocada quanto à inexigibilidade das quantias resultantes do período de fidelização nos contratos das operadoras de telecomunicações (internet / tv) quando o alojamento local cessou actividade pela situação pandémica e pela insustentabilidade futura?”

RESPOSTA

1:16:22 a 1:20:43

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h16m22s>

QUESTÃO 2

“Na questão abordada de aplicação do artigo 1040.º, n.º 2 implica que a redução só terá lugar no caso de a privação ou diminuição exceder um sexto da duração do contrato. Ora, se tivermos em consideração um prazo de 5 anos, tal significa que este artigo jamais será invocável no atual estado de pandemia, já que essa privação será, no máximo de cerca de 3 meses face a esta impossibilidade, na sua opinião será de se recorrer à alteração das circunstâncias?”

RESPOSTA

1:20:43 a 1:24:59

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h20m43s>

QUESTÃO 3

“Se bem entendi, o dever de renegociar os contratos teria como fundamento os deveres acessórios de conduta emergentes do dever geral de boa fé. É assim?”

RESPOSTA

1:25:00 a 1:28:12

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h25m00s>

** A presente compilação transcreve, sem revisão, as questões colocadas pelos advogados aos oradores relativamente a cada temática.

QUESTÃO 4

“Num contrato de arrendamento comercial celebrado há um ano, em que o próprio estabelece um aumento de renda a partir de Março 2020, e em que o estabelecimento fechou portas em 19 Março, se o arrendatário propuser uma redução da renda, e se o senhorio se recusar aceitar essa redução, pode o arrendatário resolver o contrato?”

RESPOSTA

1:28:14 a 1:30:59

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h28m14s>

QUESTÃO 5

“Num contrato de arrendamento para fins não habitacionais, em que tenha sido expressamente acordado um prazo mínimo de duração do contrato, durante o qual nenhuma das partes o poderia denunciar, será que a actual situação da pandemia, com impacto na situação financeira da sociedade comercial inquilina, que se vê agora com dificuldades em cumprir aquele prazo mínimo, pode sustentar a modificação apenas daquela cláusula contratual ao abrigo do 437.º? E se no contrato tiver ficado a constar que sem aquela cláusula o Senhorio não teria aceite celebrar o contrato?”

RESPOSTA

1:30:59 a 1:36:02

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h30m59s>

QUESTÃO 6

“Salvo o devido respeito, os considerandos poderão sempre servir de contributo para a delimitação das circunstâncias objetivas e subjetivas da vontade de contratar e portanto, para a melhor aplicação do artigo, mas a questão é: qual o dano, materialização e prova, da violação do dever de negociar?”

RESPOSTA

1:36:02 a 1:39:51

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h36m02s>



QUESTÃO 7

“Agradeço a v/ opinião em relação à seguinte situação:

- em 12.03.20 logo após a declaração de pandemia X exerceu direito de preferência para aquisição de um imóvel.*
 - Em 17.03.20 foi celebrado contrato promessa de compra e venda que previa que o sinal fosse entregue nessa data, por transferência bancária o que não veio a acontecer.*
 - Em 20.03.20 o promitente comprador veio alegar que já não tinha interesse no negócio pois em virtude da pandemia o valor dos imóveis deveriam desvalorizar e resolveu o contrato.*
 - O promitente vendedor ficou assim sem comprador inicial e sem o preferente (X).*
- Esta situação será enquadrável no 437.º? Da minha leitura não há justificação para alteração deste negócio, estando o promitente comprador em mora, mas agradeço a v/ opinião.”*

RESPOSTA

1:39:50 a 1:44:08

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h39m50s>

QUESTÃO 8

“O que entende quanto aos contratos celebrados com vista à exploração de alojamento local? Entende que há possibilidade de recurso à figura da alteração das circunstâncias?”

RESPOSTA

1:44:17 a 1:45:00

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h44m17s>

QUESTÃO 9

“É possível uma empresa arrendatária que explora alojamento local em Lisboa, suspender o contrato de arrendamento estendendo o seu prazo de duração não liquidando rendas ao senhorio durante o período de suspensão, alegando alteração das circunstâncias? Ou aplica-se o regime excepcional da moratória relativamente aos arrendamentos?”

RESPOSTA

1:45:00 a 1:46:36

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h45m00s>

QUESTÃO 10

“Um restaurante ou uma escola estão fechados pelo covid 19, e têm um contrato anual de limpeza com outra empresa e face ao encerramento a limpeza não é possível e estamos perante uma impossibilidade objectiva da prestação da limpeza ou perante o 437.º e quais as consequências?”

RESPOSTA

1:46:36 a 1:50:28

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h46m36s>

QUESTÃO 11

“Se estamos perante um contrato que se prolonga durante vários meses mas que numa primeira fase há mesmo uma impossibilidade por parte do devedor mas no que diz respeito às restantes prestações (nas quais não se verifica uma impossibilidade objectiva) as mesmas não teriam sido contratadas se o credor pudesse prever que a pandemia aconteceria. Qual o regime legal que aplicamos o da impossibilidade e relativamente às restantes prestações o da alteração das circunstâncias e tentamos renegociar essas prestações?”

RESPOSTA

1:50:28 a 1:52:50

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h50m28s>

QUESTÃO 12

“Tenho uma dúvida relativamente à questão da retroatividade: vamos supor que uma empresa pretende a realização de um evento a acontecer num hotel, no final deste ano. O hotel elabora o orçamento e informa que é necessário o pagamento de determinada quantia a título de sinal. Supondo que este contrato foi celebrado no início do ano, e tendo em conta a atual situação, não sendo possível chegar-se a um acordo quanto ao adiamento do evento (se o mesmo pode ou não ser adiado para o ano ou daqui a dois anos), considerando que não sabemos quando poderemos voltar a celebrar eventos com concentração de muitas pessoas, é possível requerer a resolução do contrato com base na alteração das circunstâncias? E o sinal entretanto pago, deverá ser restituído?”

RESPOSTA

1:53:06 a 1:55:41

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h53m06s>



QUESTÃO 13

“É possível a aplicabilidade deste regime da alteração das circunstâncias a um CPCV celebrado antes do estado de emergência, dum bem imóvel, que tem em vista o alojamento local, mas não constando esse fim desse CPCV?”

RESPOSTA

1:55:41 a 1:56:43

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h55m41s>

QUESTÃO 14

“Reserva de imóvel, com entrega de um valor, tendo em vista a celebração de cpcv em determinado prazo e ficando acordada a restituição daquele valor no caso de falta de acordo quanto às cláusulas do cpcv. O interessado no imóvel não se pronuncia relativamente à proposta de cpcv uma vez que o seu interesse na compra cessou em resultado da pandemia e respectivas consequências, nomeadamente financeiras, desistindo da mesma. Existe possibilidade de obter a restituição da quantia entregue por via do 437.º do CC?”

RESPOSTA

1:56:43 a 1:58:30

<https://www.youtube.com/watch?v=B6Bm3t0ohZE#t=1h56m43s>