

Efeitos da Declaração de Insolvência no Arrendamento Urbano

SANDRA FERREIRA *

Sumário: I – Introdução; II – Efeitos da declaração de insolvência sobre os negócios em curso; II.1 – A Suspensão do Contrato; II.2 – As opções do Administrador da Insolvência; III – Consequências da Recusa ou cumprimento do contrato; IV – Contrato de Arrendamento Urbano; IV.1 – Insolvência do Arrendatário; V – Arrendamento para Fins Não Habitacionais; VI – Arrendamento para Fins Habitacionais; VI.1 – A resolução do contrato: locado ainda não entregue ao arrendatário; VII – Insolvência do Senhorio; VIII – Conclusão.

I – Introdução

O estudo que apresentamos, centra-se nos efeitos que a declaração de insolvência produzirá no contrato de arrendamento urbano e as suas implicações para o senhorio e arrendatário.

O objetivo central será o de perceber a influência que a insolvência de um dos intervenientes, consoante seja o arrendatário ou o senhorio, terá no decurso do contrato.

JURISMAT, Portimão, n.º 17, 2023, pp. 291-307.

* Estudante do Curso de Licenciatura em Direito do ISMAT.

A pertinência da análise deste tema é explicada pela frequência com que estas situações ocorrem, pela divergência da doutrina e jurisprudência quanto a este tema, e ainda pelo facto de se relacionar com temas como o arrendamento urbano, pautado por sentimentos sociais de proteção dos arrendatários, contraposto com a máxima do direito da insolvência, que, por sua vez, privilegia os superiores interesses da massa insolvente e dos credores.

Partiremos do estudo do artigo 102º do CIRE, que se refere ao princípio geral da declaração de insolvência sobre os negócios em curso, o que se traduz numa suspensão do cumprimento do contrato até que o administrador da insolvência declare optar pela execução ou pela recusa do cumprimento.

Iremos distinguir a insolvência do arrendatário consoante se destine a um arrendamento não habitacional, e aqui poderá haver a denúncia pelo Administrador da Insolvência, contrariamente ao caso de o locado se destinar à habitação do insolvente.

Posteriormente, vamos atentar ao facto do próprio senhorio não poder resolver o contrato de arrendamento urbano, nos casos de haver falta do pagamento de rendas anteriores à declaração de insolvência e ainda por deterioração da situação financeira do arrendatário.

Por fim, analisaremos a situação em que o insolvente é o senhorio, sendo que ao haver a alienação do locado no processo de insolvência, o arrendatário não será privado dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil, tais como a transmissão da posição contratual do locador e o direito de preferência.

Nesta senda, procuraremos ainda saber se a venda judicial realizada no âmbito de liquidação, efetuada em processo de insolvência do locador de um imóvel hipotecado e posteriormente arrendado, provoca a caducidade do arrendamento.

II – Efeitos da declaração de insolvência sobre os negócios em curso

Ao se celebrar um contrato, são atribuídos às partes determinados direitos e obrigações, contudo, durante a execução do mesmo, pode se dar a declaração de insolvência de um dos contraentes, o que irá impossibilitar o cumprimento pleno das obrigações estipuladas.¹

¹ Sobre esta matéria, rege o art.º 102º do CIRE com uma epígrafe “princípio geral” quanto a “negócios não cumpridos” pretendendo assim estabelecer uma norma de aplicabilidade geral para os negócios que ainda estão em curso e em que ainda não houve um total cumprimento por nenhuma das partes.

Os contratos ficam suspensos até à tomada de decisão por parte do administrador de insolvência, mas a outra parte tem a faculdade de fixar um prazo para exercer a opção, findo o qual se considera que recusa o cumprimento.²

A concessão do direito de opção resulta do facto de a insolvência consistir numa impossibilidade geral de cumprimento das obrigações, o que justifica a adoção de medidas em defesa dos credores.

Se o insolvente se visse forçado a cumprir os negócios em curso, os pagamentos que efetuasse beneficiariam alguns credores em detrimento de outros. A lei estabelece que com a declaração de insolvência os credores perdem a possibilidade de exigir autonomamente os seus créditos.

No entanto, tratando-se de negócios bilaterais, que correspondem a contratos sinalagmáticos, a outra parte não é obrigada a cumprir caso o insolvente não o faça. Como o cumprimento dos contratos pode ser benéfico para os interesses da massa, concede-se ao administrador a possibilidade de optar entre o cumprimento do contrato e a sua recusa, consoante for ou não conveniente para a massa – conciliação entre os interesses da massa e tutela de igualdade dos credores.

Assim, a lei determina que os contratos bilaterais ainda não integralmente cumpridos pelas partes se mantêm após a declaração de insolvência, ainda que num estado de suspensão até o administrador exercer o seu direito de opção – a declaração de insolvência não afeta as pretensões de cumprimento dos contratos bilaterais pela outra parte, apenas as suspende temporariamente.

II.1 – A Suspensão do Contrato

Para que se aplique a suspensão do contrato até decisão do AI, é necessário o preenchimento de certos requisitos cumulativos, como a existência de um “contrato bilateral”,³ no qual, “não haja total cumprimento nem pelo insolvente nem pela outra parte (...)”.⁴

² Art.º 102º n.ºs 1 e 2 do CIRE.

³ Relativamente ao requisito da bilateralidade, parece-nos que o preceito exclui os contratos unilaterais, amparado não só pela natureza imperativa do art.º 102º do CIRE (ditada pelo art.º 119º do CIRE), e ainda pelo facto do regime legal estar pensado para uma relação bilateral, contrariando assim a posição defendida por OLIVEIRA ASCENSÃO que estabelece uma aplicação analógica do art.º 102º do CIRE aos contratos unilaterais. Então que regime aplicar a um negócio jurídico unilateral, em caso de insolvência? Supomos que a analogia com o contrato é determinante. Se o que se assegura é um tempo

A declaração de insolvência retira ao devedor a administração do seu património e atribui-a ao AI o que significa que o devedor deixa de ter a possibilidade de dar cumprimento aos contratos cuja celebração tenha iniciado.

Como já foi referido, estes contratos poderão, no entanto, ser cumpridos pela massa caso o AI preveja que o seu cumprimento seja favorável para a massa.

Esta suspensão decretada pela norma em análise, embora permita ao AI ponderar e determinar o fim que pretende dar ao contrato, não poderá durar para sempre, uma vez que, tal como determina o n.º2 do art.º 102º do CIRE, a outra parte tem o direito a “fixar um prazo razoável ao administrador da insolvência para que este exerça a sua opção, findo o qual se considera que recusa o seu cumprimento”.⁵

O art.º 102º do CIRE não faz referência a quaisquer formalidades que a decisão do AI deva revestir, pelo que, a este propósito, valem os art.ºs 217º e 219º do CC. A declaração poderá, então, ser expressa ou tácita, sendo que, neste último caso, terá que “resultar concludentemente de atos por ele praticados que resultem evidentes que a opção tomada, foi no sentido da execução do contrato ou da recusa de cumprimento”.

II.2 – As opções do Administrador da Insolvência

O AI, assumindo a representação do devedor para todos os efeitos de carácter patrimonial que interessam à insolvência, tem três opções: ou opta pela execução, pela recusa, ou não opta (o que terá valor de recusa). Os negócios celebrados pelo insolvente após a declaração de insolvência serão, como refere o n.º6 do art.º 81º do CIRE, à partida ineficazes, respondendo a massa insolvente

de espera, em que se pondera se o cumprimento é ou não benéfico para a situação decorrente da insolvência, então do mesmo modo parece aqui conveniente a suspensão. A comum natureza do negócio jurídico associado à ratio legis, ampara bem esta solução. Mas a aplicação é analógica, uma vez que não há razão para pretender que o legislador disse menos do que queria.” ASCENSÃO, José de Oliveira (2005), “Insolvência: efeitos sobre os negócios em curso”, ROA, Ano 65 - Vol. II, p. 289.

⁴ O n.º1 do art.º 102º do CIRE determina a suspensão do cumprimento dos contratos até à tomada de decisão do AI. Esta norma surge no sentido de oferecer uma maior proteção aos credores do insolvente.

⁵ Ac. STJ de 22/02/2011, Processo: 1548/06.9 TBEPS-D.G1-S1, “I –A recusa de cumprimento dos contratos a que se refere o art.º 102º, n.º1, do CIRE não exige declaração expressa, nem forma especial, aplicando-se-lhe os princípios dos art.ºs 217º e 219º do C.C.”, disponível em <https://www.dgsi.pt/>

pela restituição do que lhe tiver sido prestado segundo as regras do enriquecimento sem causa.⁶

A decisão do AI não é de todo livre ou arbitrária, devendo a sua atuação ter como objetivo a maximização da massa e dessa forma a satisfação do maior número de credores, tendo sempre em linha de conta o princípio *par conditio creditorum*⁷ e ainda o preceito do n.º 4 do art.º 102º do CIRE onde, “[a] opção pela execução é abusiva se o cumprimento pontual das obrigações contratuais por parte da massa insolvente for manifestamente improvável”, o que se poderá aplicar ao caso da opção do AI não respeitar o princípio da igualdade do tratamento dos credores.⁸

Na possibilidade de existir uma opção abusiva de execução do contrato por parte do A.I. (isto é, quando a ação do A.I. acarreta para a massa insolvente um prejuízo considerável), a contraparte está protegida,⁹ uma vez que o contraente não insolvente pode recusar cumprir a sua prestação, fazendo uso da exceção de não cumprimento¹⁰ ou, por outro lado, acionando a massa insolvente, através de ação declarativa que corre por apenso ao processo de insolvência.

III – Consequências da Recusa ou cumprimento do contrato

Por outro lado, grande parte do n.º 3 do art.º 102º do CIRE é dedicada à explicação da opção do administrador da insolvência pela recusa do cumprimento do contrato.

Os problemas que surgem, relativos aos negócios em curso não totalmente cumpridos, prendem-se essencialmente com situações em que existem prestações já realizadas, prestações com valores diferentes e ainda prejuízos

⁶ Discute-se na doutrina a este propósito se caso o insolvente pratique um ato tornado irregular pela declaração de insolvência, o AI poderá ou não ratificar tal ato caso o considere benéfico para a massa. O Ac. do STJ de 05/05/2011, Processo: 3667/04.7TJVNF-S.S1 decidiu que o AI poderá ratificar tal ato.

⁷ O princípio *par conditio creditorum* ou princípio da igualdade entre credores é um princípio geral de Direito que determina que os credores de um devedor devem ser tratados de forma igual, sem prejuízo das diferenciações justificadas por razões objetivas.

⁸ TEIXEIRA, Luís Miguel Leitão, “Os efeitos da declaração de insolvência no arrendamento urbano”, faculdade de Direito, Porto, 2020, (tese de mestrado).

⁹ Veja-se neste sentido, o Ac. TRC de 18/10/2011, Processo: 2873/10.0 TBLRA.C1, “4. Optando o administrador da insolvência, pela execução do contrato, pode o locador invocar o n.º 4 da referida norma, que prevê a reposição do equilíbrio de interesses em presença, através da possibilidade de qualificação como abusiva de tal opção”.

¹⁰ Art.º 428º do CC.

causados resultantes da recusa do cumprimento do contrato, gerando um direito de indemnização na outra parte - responsabilidade por factos lícitos.

O contrato deixa de poder ser executado para o futuro, mas a recusa não tem eficácia retroativa, pois nenhuma das partes tem direito de restituição do que já prestou.¹¹

Porém, a massa insolvente pode exigir o valor da contraprestação correspondente à prestação já efetuada pelo devedor, na medida em que ainda não tenha sido realizada pela outra parte,¹² assim como a outra parte tem direito a exigir, como crédito sobre a insolvência, o valor da prestação do devedor, deduzido do valor da contraprestação correspondente que ainda não tenha sido realizada.¹³

A recusa de cumprimento por parte do administrador não prejudica o direito à indemnização pelos prejuízos causados à outra parte pelo incumprimento, ainda que a indemnização seja restringida.¹⁴

Para além da indemnização ter a natureza de crédito sobre a insolvência, o seu montante é limitado ao valor da contraprestação correspondente à prestação já efetuada¹⁵ pelo devedor, na medida em que ainda não tenha sido realizada pela

¹¹ Alínea a) do n.º3 do art.º 120º do CIRE.

¹² Art.º 120º n.º3 al. b) do CIRE.

¹³ Art.º n.º3 102º al. c) do CIRE.

¹⁴ Art.º 102º n.º3 al. d) do CIRE.

¹⁵ Imagine-se que o administrador da insolvência recusa o cumprimento de um contrato de prestação de serviços, em que o insolvente (A) era o prestador. Imagine-se que, por aplicação da al.b), a massa insolvente tem direito a exigir do contraente in bonis (B), por exemplo, 40.000 euros e que este, por aplicação da al.c), tem direito de exigir, como crédito sobre a insolvência, por exemplo, 60.000 euros. Se a recusa de cumprimento tiver causado a B danos suplementares no valor de 50.000 euros, por aplicação da al.d) do n.º3 do art.102º, B terá o direito (adicional) a uma indemnização. Mas este, primeiro, apenas existe até ao valor imposto nos termos da al. b), ou seja, até 40.000 euros, e, segundo é abatido do quantitativo a que B tenha direito por força da alínea c), ou seja, deverá ser abatido aos 60.000 euros. Em conclusão, B terá direito a exigir apenas 60.000 euros- que é o montante a que já teria direito por força da aplicação da teoria da diferença – embora, muito provavelmente só venha a receber 20.000 euros, pois o mais provável é a massa declarar a compensação das obrigações, ao abrigo da al. e). Depois de superadas todas as dificuldades derivadas da redação pouco clara da norma, assente em constantes remissões, percebe-se que o contraente do insolvente quase nunca terá direito à indemnização. É caso para perguntar: para que é que a lei atribuiu um direito se pretendia inviabilizar, na prática, o seu exercício? Tudo ponderado, teria sido mais eficaz (e mais simples) não prever regra alguma. Sendo, como se disse repetidamente, a recusa do administrador da insolvência um ato absolutamente lícito, a insusceptibilidade de indemnização dos danos suplementares decorreria dos princípios gerais da responsabilidade civil.” SERRA, Catarina (2018), “Lições de Direito da Insolvência”, Almedina, págs. 230 e 231.

outra parte,¹⁶ sendo ainda abatida da quantia que a outra parte tenha direito,¹⁷ ou seja, o valor da prestação do devedor, na parte incumprida, deduzido do valor da contraprestação de que a outra parte ficou exonerada.¹⁸

Por outro lado, no caso de o administrador optar pelo cumprimento do contrato, adquire o direito a exigir as prestações contratualmente acordadas, tendo a outra parte igualmente o direito de exigir esse cumprimento, o qual constitui dívida à massa nos termos da alínea f) do n.º 1 do art.º 51º do CIRE, salvo na medida correspondente à contraprestação já realizada pela outra parte, anteriormente à declaração de insolvência ou que se reporte a período anterior a essa declaração.

Enquanto dívida da massa, a satisfação dos contratos cujo cumprimento não seja recusado pelo administrador, goza de prioridade face aos créditos sobre a insolvência.¹⁹

É considerada abusiva a opção pela execução do contrato, se o cumprimento pontual das obrigações contratuais por parte da massa insolvente for manifestamente improvável.²⁰

O art.º 119º do CIRE, com a epígrafe “Normas Imperativas”, estabelece no seu n.º 1 de forma mais genérica que é “(...) nula qualquer convenção das partes que exclua ou limite a aplicação das normas anteriores do presente capítulo”,²¹ pretendendo assim impedir estipulações inter partes que restrinjam as normas constantes dos art.ºs 103º a 118º do CIRE.

O n.º 2 do art.º 119º do CIRE expõe de forma mais particular que é “(...) nula, a cláusula que atribua à situação de insolvência de uma das partes, o valor de uma condição resolutiva do negócio, ou confira nesse caso à parte contrária um direito de indemnização, de resolução, ou de denúncia em termos diversos dos previstos neste capítulo.”, uma vez que, não é pelo facto de a parte se encontrar num situação de insolvência, que permite à contraparte resolver o negócio ou muito menos estabelecer uma indemnização (para esse efeito temos a norma geral do n.º 3 do art.º 102º do CIRE) e no caso do arrendamento urbano para fins habitacionais, o n.º 2 do art.º 108º do CIRE refere que no caso de despejo por falta de pagamento de alguma ou algumas das referidas rendas vencidas depois

¹⁶ Art.º 102º n.º 3 al. b) do CIRE.

¹⁷ Art.º 102º n.º 3 al. d) do CIRE.

¹⁸ Art.º 102º n.º 3 al. c) do CIRE.

¹⁹ Art.º 172º n.º 1 do CIRE.

²⁰ Art.º 102º n.º 4 do CIRE.

²¹ Em consonância com o art.º 294º do CC “Os negócios jurídicos celebrados contra disposição legal de carácter imperativo são nulos, salvo nos casos em que outra solução resulte da lei”.

de transcorridos 60 dias sobre a declaração do AI, o senhorio pode exigir como crédito da insolvência uma indemnização até ao montante correspondente a um trimestre.

Por fim, através do nº3 do art.º 119º do CIRE conseguimos perceber que apesar do que é expresso nestes dois artigos, “(...) não obsta a que a situação de insolvência possa configurar justa causa de resolução ou de denúncia em atenção à natureza e conteúdo das prestações contratuais.” Referimo-nos, aqui, a situações em que a própria insolvência torna impossível a continuidade do negócio entre as partes.

IV – Contrato de Arrendamento Urbano

O Arrendamento Urbano revela-se fundamental, tanto a nível económico como social, uma vez que permite um melhor aproveitamento e utilização do locado, quer pelo senhorio quer pelo arrendatário e permite ao titular do direito de gozo obter um rendimento proveniente do arrendamento do mesmo, evitando assim a sua desvalorização e degradação, sem perder a titularidade do seu direito.

O Arrendamento constitui um contrato de Locação previsto no art.º 1022º do CC, que estabelece a locação como “(...) o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.”, sendo que, pode ter como objeto tanto as coisas moveis (aluguer), como imóveis (arrendamento).²²

Podemos observar dois tipos de arrendamento, o rústico e o urbano, sendo que o nosso estudo centrar-se-á neste último, dividindo-se quanto à sua finalidade entre arrendamento habitacional e arrendamento não habitacional.

Da definição de locação, sobressaem certos elementos fundamentais da relação arrendatícia, tais como, a obrigação do senhorio proporcionar ao arrendatário o gozo do locado, o seu carácter temporário e a retribuição que daí advém. A obrigação de proporcionar a outrem o gozo do locado, é uma obrigação do locador,²³ na qual este deve assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina.

²² Art.º 1023º do CC.

²³ Art.º 1031º al. b) do CC.

O senhorio deve manter a sua obrigação de realizar reparações ou outras despesas urgentes,²⁴ sendo que, no caso de não cumprir, o arrendatário tem meios de reação ao seu dispor para tutelar esses direitos.²⁵

Por outro lado, o carácter temporário do contrato revela-se fundamental e decorre do art.º 1025º do CC, uma vez que não se pode celebrar um contrato de arrendamento por um período superior a 30 anos, sendo que, na hipótese de o mesmo acontecer, este é reduzido até esse mesmo prazo.²⁶

Por fim, temos a retribuição que se consubstancia numa contrapartida da cedência do gozo do locado pelo senhorio e que tem, como objeto, uma prestação pecuniária periódica que deve ser determinada ou fixada no contrato.²⁷

IV.1 – Insolvência do Arrendatário

O art.º 108º do CIRE aplica-se a casos em que o arrendatário se encontra numa situação de insolvência, ou seja, impossibilitado de cumprir as suas obrigações vencidas.

Os nºs 1 e 3 do art.º 108º do CIRE aplicar-se-ão ao arrendamento para fins não habitacionais e ainda ao regime do aluguer que não trataremos aqui por não se incluir no tema em análise.

Por outro lado, o nº2 vai ocupar-se exclusivamente do arrendamento para fins habitacionais do insolvente com as preocupações especiais que emergem neste tipo de contrato.

Por fim, os nºs 4 e 5 aplicar-se-ão indistintamente ao arrendamento para fins não habitacionais e habitacionais.

²⁴ Art.º 1036º n.º1 do CC.

²⁵ Art.º 1037º n.º2 do CC.

²⁶ Devemos distinguir o prazo e a duração do contrato, visto que a duração do contrato pode ser superior no caso de o contrato de locação seja alvo de sucessivas renovações art.º 1054º do CC, (ou melhor se diria prorrogações, uma vez que se trata de um mesmo contrato cujo seu termo final é alterado), sobre esta matéria, veja-se o Ac. STJ de 19/09/2017, Processo: 5801/12.4 YYLSB-A.S1 acessível em <https://www.dgsi.pt/>

²⁷ Art.º 1075º n.º1 do CC.

V – Arrendamento para Fins Não Habitacionais

Embora não haja nenhuma noção legal de arrendamento para fins não habitacionais, e de se incluir no regime locativo, não restam dúvidas que se aplica a locados com uma finalidade comercial e industrial sendo que podemos encontrar o seu regime jurídico nos art.^{os} 1108º a 1113º do CC.

Ao analisarmos cuidadosamente o n.º1 do art.º 108º do CIRE verificamos que a declaração de insolvência não suspende o contrato de locação em que o arrendatário é o insolvente, desviando-se assim do princípio geral do art.º 102º do CIRE em que o contrato fica suspenso até que o AI decida o seu destino.

Na génese do artigo 108º do CIRE refere-se à suspensão e não suspensão, contudo, o AI pode denunciar²⁸ o contrato para fins não habitacionais tendo em conta a decisão que for mais conveniente para os interesses da massa insolvente. A denúncia do contrato deve ser realizada com um pré-aviso de 60 dias, se nos termos da lei ou do contrato não for exigido um pré-aviso inferior.

Nos termos da lei a denúncia do contrato para fins não habitacionais do art.º 1110º do CC remete para o disposto no arrendamento para fim habitacional, art.º 1097º do CC e dependerá da duração do contrato, sendo que o limite de tempo serão os 60 dias do preceito, mas caso o contrato tenha a duração inicial de um prazo inferior a seis meses, o prazo reduz-se para um terço.

Por outro lado, o contrato pode não ser omissivo quanto ao pré-aviso e estabelecer outro prazo, prazo esse que deve ser respeitado (se for inferior).

O artigo em apreço, não refere, porém, como se deve proceder a essa denúncia, pelo que deve ser tido em conta o art.º 9º do NRAU que entrou em vigor em 27/02/2006. A comunicação entre as partes deve assim ser realizada por escrito, assinada pelo declarante e remetida por carta registada com aviso de receção para o local arrendado.

No caso de estas formalidades não serem respeitadas, a sanção é a nulidade²⁹ da denúncia por parte do AI, e consequentemente a continuação do contrato.

²⁸ “Essa “denúncia do contrato” constitui, no entanto, em bom rigor, uma recusa do seu cumprimento, na medida em que constitui a outra parte no direito a receber, como crédito sobre a insolvência, as rendas ou alugueres correspondentes ao período intercedente entre a data da produção dos seus efeitos e o fim do prazo contratual estipulado, ou a data, para a qual de outro modo, teria sido possível a denuncia pelo insolvente.” LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2018), “Direito da Insolvência”, 8ª Edição, Almedina, p. 200.

²⁹ Art.º 220º do CC.

Importa, neste sentido, salientar que caso o AI denuncie validamente o contrato de arrendamento para fins não habitacionais, o arrendatário deve entregar o locado logo que finde o contrato, uma vez que, se a coisa locada não for restituída por qualquer causa, o arrendatário é obrigado a pagar a renda estipulada a título de indemnização até esse momento, exceto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida.³⁰ Para além disto, quando se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro.³¹

No caso de se tratar de um arrendamento para fins não habitacionais, o AI pode denunciar o contrato, e neste sentido, torna-se impreterível fazer uma ponte entre o explicitado no n.º1 do art.º 108º do CIRE e o n.º3 do art.108º do CIRE em que o insolvente fica obrigado ao pagamento ao senhorio, como créditos sobre a insolvência das retribuições correspondentes “ao período intercedente entre a data de produção dos seus efeitos, e a do fim do prazo contratual estipulado, ou a data para a qual, de outro modo, teria sido possível a denúncia pelo insolvente, deduzidas dos custos inerentes à prestação do locador por esse período, bem como dos ganhos obtidos através de uma aplicação alternativa do locado, desde que imputáveis à antecipação do fim do contrato, com a atualização de todas as quantias, nos termos do n.º2 do artigo 91º do CIRE, para a data de produção dos efeitos da denúncia”.

Na prática, o senhorio terá direito a receber as retribuições que correspondem ao período meado entre a data dos efeitos da denúncia do contrato pelo AI, e a do fim do contrato, ou a data em que, de outra forma, seria possível a denúncia do contrato pelo arrendatário. Na falta de estipulação, o contrato considera-se celebrado por um período de cinco anos e o arrendatário não pode denunciar o contrato com antecedência inferior a um ano.³²

VI – Arrendamento para Fins Habitacionais

O n.º2 do art.º 108º do CIRE vem regular os casos em que o locado se destina à habitação do insolvente, ou seja, é a base da sua vida pessoal e familiar, e que merece, portanto, uma proteção especial.

Este artigo prevê uma limitação imposta ao AI, uma vez que, (de forma a proteger o arrendatário) não poderá denunciar o contrato, mas apenas declarar

³⁰ Art.º 1045º/1 do CC.

³¹ Art.º 1045º/2 do CC.

³² Art.º 1110º/2 do CC.

que o direito ao pagamento de rendas vencidas depois de transcorridos 60 dias³³ sobre tal declaração, não será exercível no processo de insolvência.

Ao fazer referência a rendas vencidas após a declaração de insolvência, o artigo torna perceptível que a suspensão do contrato também não ocorrerá.

Não se pode descurar o facto de não ser perceptível o regime dos créditos referentes às rendas devidas pelos 60 dias ou menos, que decorrerão após a declaração do AI sobre a impossibilidade de exercício no processo de insolvência do direito às rendas vencidas.

Quanto a isso, devemos ter em conta o disposto na alínea e) do n.º 1 do art.º 51º do CIRE, que estabelece que são dívidas da massa insolvente quaisquer dívidas resultantes de contrato bilateral (contrato de arrendamento), cujo cumprimento não possa ser recusado pelo administrador da insolvência³⁴ (só o AI pode denunciar o contrato), e posterior à declaração de insolvência. Assim sendo, parece fazer sentido considerar estes créditos como dívidas da massa. Todas as ações relativas às dívidas da massa insolvente correm por apenso ao processo de insolvência.³⁵

Em caso de despejo por falta de pagamento de alguma ou algumas das referidas rendas vencidas, depois de transcorridos 60 dias sobre a declaração do AI, o senhorio pode exigir como crédito da insolvência uma indemnização até ao montante correspondente a um trimestre.

Esta indemnização surge, assim, como uma espécie de “compensação” para com o senhorio, decorrente da possibilidade de o AI poder declarar que o pagamento das rendas vencidas sejam dívidas da insolvência. Acontece que, tanto os créditos como as indemnizações sobre a insolvência são pagos depois de satisfeitas as dívidas da massa (havendo aqui um sério risco de não haver créditos suficientes para suprir essas dívidas).

A lei retira ao senhorio a possibilidade de resolver o contrato após a declaração de insolvência do locatário, com fundamento na falta de pagamento das rendas ou alugueres respeitantes ao período anterior ao da declaração de insolvência³⁶ ou deterioração da situação financeira do locatário.³⁷

³³ N.º 1 do art.º 108º do CIRE.

³⁴ Neste sentido, decidiu o Acórdão do tribunal da Relação de Coimbra, n.º 1622/10.7TBACB-H.C1, cujo relator é Fernando Monteiro, acessível em <https://www.dgsi.pt/>

³⁵ Art.º 89º n.º 2 do CIRE.

³⁶ Art.º 108º n.º 4 a) do CIRE.

³⁷ Art.º 108º n.º 4 b) com o art.º 119 n.º 3 do CIRE.

De forma, a proteger o arrendatário, o n.º4 do art.º108º do CIRE elenca as situações em que não é permitido a resolução do contrato após a declaração de insolvência deste.

Através da análise da alínea a) do art.º 108º do CIRE, é perceptível que não é permitido a resolução do contrato de arrendamento habitacional e não habitacional com base na falta de pagamento de rendas respeitantes ao período anterior à data da declaração de insolvência.

Em sentido contrário, MENEZES LEITÃO considera “(...) criticável a solução prevista na alínea a) do n.º4 do art.º 108 do CIRE de excluir a faculdade de resolução do senhorio por falta de pagamento de rendas e alugueres anteriores, que o obriga a manter vigente um contrato que, nos termos legais, tinha todos os fundamentos para resolver, sem que tal alterasse a qualificação desses créditos como créditos da insolvência”.

Por outro lado, caso se dê a falta de pagamento de uma das rendas depois da declaração de insolvência já será facultada ao senhorio a possibilidade de resolver o contrato de arrendamento devendo, nesse caso, dirigir-se ao AI.

Nestes casos, pode ser requerida ação de despejo³⁸ que reveste a natureza de ação autónoma, mas por força da própria declaração de insolvência do arrendatário integra um incidente do respetivo processo passando a inserir-se de forma dependente nos próprios trâmites do processo de insolvência.³⁹

Outra questão passa por saber se a falta de pagamento de uma única renda após a declaração de insolvência é fundamento suficiente para a resolução do contrato (no caso de o insolvente ter até aí cumprido escrupulosamente o pagamento das rendas). Pelo que refere o n.º3 do art.º 1083º do CC, considera-se “inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda”, o que não significa que só a partir do não pagamento de 3 meses de renda é que o senhorio possa lançar mão da ação de despejo. De forma a ajudar a estabelecer um critério decisório, é essencial observar o preceito do n.º2 do art.º 1083º do CC, “[é] fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequência torne, inexigível à outra parte, a manutenção do arrendamento (...)”. Teremos assim de fazer uma avaliação casuística do caso e verificar as consequências que o não

³⁸ Art.º 14º do NRAU.

³⁹ Sobre a ação de despejo no processo de insolvência, Ac. TRP, de 03/05/2011, Processo 2158/07.9TJPRT-B.P1, disponível <https://www.dgsi.pt/>

pagamento de apenas uma renda, se pela sua “gravidade e consequência”, justifica ou não uma ação de despejo.

No caso de o contrato de arrendamento estabelecer a existência de um fiador,⁴⁰ este deve ser interpelado, já que assumirá solidariamente com o arrendatário o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do contrato de arrendamento, ou seja, as obrigações antes e depois da declaração de insolvência.

Por fim, a alínea b) do n.º 4 do art.º 108º do CIRE não permite a resolução do contrato após a declaração de insolvência com base na deterioração da situação financeira do arrendatário, confirmando assim, aquilo que já tinha sido propugnado pelo n.º 2 do art.º 119º do CIRE, em que a situação de insolvência não pode consubstanciar uma condição resolutiva do negócio, já que, não é motivo, o arrendatário estar numa situação económica deficitária para que o senhorio tenha direito a resolver o contrato. Encontramo-nos assim, perante uma norma que confere uma maior proteção ao arrendatário uma vez que o senhorio pode ter a “certeza” de que a situação deste não irá permitir o pagamento das futuras rendas e mesmo assim encontra-se de “mãos atadas” no que diz respeito à antecipação da resolução do contrato, tendo de aguardar que esse incumprimento se efetive.

VI.1 – A resolução do contrato: locado ainda não entregue ao arrendatário

“O arrendamento urbano é um contrato consensual, ou seja, constitui-se antes da entrega da coisa locada (...)”.⁴¹ O art.º 1022º do CC dá a noção de locação e não inclui a entrega como sendo um elemento necessário à realização do contrato, mas essa mesma entrega é uma obrigação do senhorio.⁴²

Posto isto, o n.º 5 do art.º 108º do CIRE confere ao AI e ao senhorio a faculdade de resolver o contrato no caso de o locado ainda não ter sido entregue ao arrendatário à data da declaração de insolvência deste, sendo ainda lícito a qualquer um deles fixar ao outro um prazo razoável para o efeito, findo o qual cessa o direito de resolução. Esta solução acaba por ser idónea a evitar um problema, uma vez que ainda não existe no arrendamento a efetiva habitação do locado, daí a resolução do contrato ter menos consequências do que se o arrendatário já estivesse a habitar o imóvel. Cessam os efeitos do contrato como se o mesmo não tivesse alguma vez existido.

⁴⁰ Art.º 627º do CC.

⁴¹ TEIXEIRA, Luís Miguel Leitão, “Os efeitos da declaração de insolvência no arrendamento urbano”, Faculdade de Direito, Porto, 2020 (tese de mestrado).

⁴² Art.º 1031º al. a) do CC.

VII – Insolvência do Senhorio

Primeiramente, referimo-nos a uma situação em que o insolvente era o arrendatário, acontece que neste caso a situação inverte-se, e é o próprio senhorio que passa a encontrar-se numa situação de insolvência, ou seja, impossibilitado de cumprir as suas obrigações vencidas.

O art.º 109º do CIRE, contrariamente ao art.º 108º do CIRE (que faz a distinção), vai-se aplicar indiscriminadamente ao arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais. A não individualização relativa a um preceito habitacional, passa pelo simples facto de o arrendatário já se encontrar protegido, uma vez que o AI apenas pode denunciar o contrato no caso de o locado ainda não ter sido entregue.

O nº1 do art.º 109º do CIRE repete em parte o que foi dito no nº1 do art.º 108º do CIRE, no qual a declaração de insolvência por si só não suspende o contrato de arrendamento em que o insolvente seja o senhorio, ou seja, o contrato cumpre-se como se nada tivesse ocorrido, estando o senhorio naturalmente obrigado a assegurar o gozo do locado para os fins a que se destina.⁴³

Por outro lado, o nº2 do art.º 109º do CIRE enfatiza o que o nº5 do art.º 108º do CIRE já preceituava, com as devidas adaptações, sendo que, se o imóvel não tiver sido entregue ao arrendatário à data da declaração de insolvência, tanto o administrador da insolvência como o arrendatário podem resolver o contrato, sendo lícito a qualquer um deles fixar ao outro um prazo razoável para o efeito findo o qual cessa o direito de resolução.⁴⁴

A lei estabelece ainda que, a alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos⁴⁵ que lhe são reconhecidos pela lei civil,⁴⁶ nomeadamente, a manutenção da posição contratual⁴⁷ e o direito de preferência.⁴⁸

⁴³ Art.º 1031º/b do CC.

⁴⁴ Remetemos assim a explicação deste preceito para o exposto relativamente ao art.º 108º/5 CIRE.

⁴⁵ Neste sentido, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2019), *Direito das Obrigações, “Arrendamento Urbano”, 9ª Edição, Almedina*, pág. 118, “(...) o arrendamento não se encontra incluído nos direitos que caducam com essa venda, nos termos do art.º 824º/2, bem como na alienação em processo de insolvência, face ao que dispõe no art.º 109º CIRE”.

⁴⁶ Art.º 109º/3 do CIRE.

⁴⁷ Art.º 1057º do CC.

⁴⁸ Art.º 1091º do CC.

Neste sentido decidiu o STJ no acórdão uniformizador de jurisprudência, nº 2/2021, de 5.07.2021: “A venda, em sede de processo de insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, não faz caducar os direitos do locatário de harmonia com o preceituado no artigo 109º, nº 3 do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE), conjugado com o artigo 1057º do Código Civil (CC), sendo inaplicável o disposto no nº 2 do artigo 824º do CC”.

Esta decisão do STJ surge em sentido contrário à orientação maioritária até aqui seguida pelo STJ nesta matéria, a qual, ao decidir sobre esta questão, considerava caducado o contrato de arrendamento.

Tratando-se de uma decisão uniformizadora do STJ, a mesma adquire uma força persuasiva relevante para todos os tribunais que, a partir de agora, tenham de decidir esta questão.

Trata-se de uma decisão que, embora limitada à venda realizada em processo de insolvência, alerta para possíveis impactos nas vendas judiciais realizadas em ações executivas, e é suscetível de aumentar o nível de litigância relativamente aos processos de venda judicial de bens hipotecados.

VIII – Conclusão

A insolvência do arrendatário e do senhorio aqui analisados incidem sobre um contrato que preenche uma necessidade imediata diferente de todas as outras, o que causa uma preocupação acrescida para com os arrendatários e não apenas uma finalidade “cega” da satisfação dos próprios credores.

Destarte, poderá haver denúncia do contrato de arrendamento pelo Administrador da Insolvência, na insolvência do arrendatário em caso de arrendamento não habitacional, contrariamente, está o caso de o locado se destinar à habitação do insolvente, aqui, o direito de denuncia por parte do Administrador de insolvência é excluído por se tratar de arrendamento para a habitação do insolvente, solução que aplaudimos.

Mais se oferece, em relação ao senhorio que o mesmo, ficará constituído no direito a exigir, como crédito sobre a insolvência, a indemnização pelos prejuízos sofridos em caso de despejo por falta de pagamento de alguma ou algumas das referidas rendas, até ao montante das correspondentes a um

trimestre,⁴⁹ penoso claro está, será para o senhorio reaver o crédito a que tem direito, pois na ordem de prioridades de pagamento estas não assumem a relevância devida.

Porém, o senhorio não poderá resolver o contrato de arrendamento urbano nos casos de haver falta do pagamento de rendas anteriores à declaração de insolvência e ainda por deterioração da situação financeira do arrendatário, como medida de acautelamento da posição do arrendatário que não deve ficar numa posição desprivilegiada, por estar num processo de insolvência.

A lei estabelece ainda que a alienação da coisa locada no processo de insolvência não priva o locatário dos direitos que lhe são reconhecidos pela lei civil,⁵⁰ nomeadamente a manutenção da posição contratual⁵¹ e o direito de preferência.⁵²

Nesta senda, quando o senhorio transmite a propriedade da coisa locada, objeto do arrendamento que versa sobre a venda em execução, quer se sustente, ou não, a aplicabilidade do n.º 2 do art.º 824.º CC ao arrendamento, é doutrina e jurisprudência pacífica que o arrendamento (para habitação, comércio ou outros fins) anterior a qualquer garantia real que se faça valer do processo executivo ou de insolvência, não caduca com a venda judicial.

Assim, e para concluir, o arrendamento apenas se mantém caso seja anterior à constituição da hipoteca sobre o referido imóvel. No cenário inverso, ou seja, se o contrato de arrendamento for posterior à hipoteca, então, entendemos que o arrendamento caduca com a venda executiva.

⁴⁹ Art.º 108º/2 do CIRE.

⁵⁰ Art.º 109º/3 do CIRE.

⁵¹ Art.º 1057º do CC.

⁵² Art.º 1091º do CC.