



João Gago da Câmara

Paralelo 38

Encerrar aeroportos açorianos

A par do vizinho arquipélago da Madeira, o arquipélago dos Açores, em virtude da sua Autonomia Constitucional, é uma região portuguesa com estatuto diferenciado das restantes regiões do país.

Até que o governo da República decida alargar a regionalização a Portugal continental e a implemente, quer queiramos quer não, haverá uma diferenciação positiva entre os Açores e o continente português. Bom para os açorianos, menos bom para os continentais do interior e do litoral, mas a história fez-se assim e a culpa da não extensão da regionalização a todo o país não é, nunca foi, da responsabilidade dos açorianos.

A situação dramática que se vive hoje com a perigosa pandemia que atinge o planeta, em geral, e o território nacional, em particular, com a agravante de haver já nos Açores registo de três casos confirmados de coronavírus, levou o Presidente do Governo Regional dos Açores, Dr. Vasco Cordeiro, a ver-se obrigado a ameaçar desobedecer ao governo da República, caso o Primeiro Ministro, António Costa, se mantenha teimosamente irredutível no que respeita a não permitir o encerramento dos aeroportos açorianos a voos do exterior, decisão que, vai-se lá saber porquê, do ponto de vista constitucional, cabe à República e não ao governo regional dos Açores.

Lei é lei, até ser alterada, mas Vasco Cordeiro, com as consequências políticas e outras que essa posição lhe poderá trazer, assume corajosamente que “vale a pena correr o risco de desobediência à legislação nacional”, uma vez estarem primeiro as vidas dos açorianos e residentes nos Açores e só depois questões constitucionais. Diria mais, de excesso de soberania.

O facto é que está armado um diferendo entre os Açores e a República, com a Madeira pelo meio, que certamente se juntará aos Açores em idêntico protesto.

O primeiro caso nesta região da recente infetada pelo coronavírus, desembarcada nos Açores, possivelmente não teria acontecido caso António Costa ouvisse a voz da razão, quando, atempadamente, Vasco Cordeiro lhe apelou ao encerramento dos aeroportos açorianos. O arquipélago, até então, era uma zona limpa. A teimosia do Primeiro Ministro é, claramente, a única responsável por estarmos agora nas ilhas açorianas a braços com três casos de coronavírus e de haver fortes probabilidades de virem a acontecer mais, eventualmente vindos dos passageiros que, desafortunadamente, desembarcaram da mesma aeronave da senhora angrese infetada.

Que sentido faz proibir o desembarque de pas-

sageiros vindos em navios de turismo quando deixamos desembarcar gente às catadupas nos nossos aeroportos? Fará isso algum sentido? É preciso não esquecer que o arquipélago é composto por nove ilhas, que tem apenas três hospitais, o que significa que seis ilhas têm somente centros de saúde. O que será se a epidemia se alastrar às ilhas sem hospital?

A Constituição não é perfeita e traduz certamente as limitações dos homens que a fizeram. Não pode prever tudo, nem parece prever exceções para momentos excepcionais, mesmo que isso implique a morte dos cidadãos que pretende proteger. Respeitamo-la, contudo. Rejeitamos, como não podia deixar de ser, qualquer atropelo à Constituição, mas estamos satisfeitos quando, numa questão de vida ou de morte, o nosso Presidente arrisca a sua carreira política para nos ajudar a ultrapassar este momento excepcional pela sua perigosidade.

Os açorianos, quero crer que na sua totalidade, estão ao lado do seu Presidente. Primeiro a vida, que é o bem mais precioso, o valor supremo. Sem vida, para que serve a Constituição? Queremos crer que futuramente a lei maior da República será revista por forma a poder dar resposta a imprevistos desta magnitude e gravidade, tendo em conta as diferentes geografias do território nacional.



Diana Cabral Botelho *

O arrendamento comercial e o Covid-19: posso deixar de pagar a renda?

Com o recente surto de Covid-19 (coronavírus) em Portugal, tem sido manifestamente evidente o decréscimo de volume de negócio no comércio em estabelecimentos abertos ao público (lojas / quiosques / restaurantes), estabelecimentos esses que, na sua maioria, não são da propriedade do comerciante, mas sim de um terceiro, e onde vigora o regime do arrendamento para fins não habitacionais (vulgo, arrendamento comercial).

Ainda que estejam já reguladas as restrições à frequência de espaços comerciais, inclusive os horários a praticar, e que o Governo português tenha delineado uma série de medidas de apoio às PME's, permanece a questão – o que acontece aos contratos de arrendamento que os comerciantes tenham celebrados com o proprietário do imóvel?

Suspendem-se por caso de força maior, sem mais? Poderá o arrendatário invocar um decréscimo na atividade para não efetuar o pagamento da renda? Ou permanecerão as suas obrigações intactas, independentemente da pandemia e da quarentena dos portugueses?

Parace-nos que a resposta deverá ter em conta uma análise ponderada dos diplomas em vigor no que concerne ao arrendamento, aliado às normas de exceção publicadas recentemente, e parece-nos assim ser inequívoca – o arrendatário não poderá deixar de pagar a renda imediatamente, mas poderá negociar

o seu perdão parcial, como exporemos.

De facto, não há nas recentes normas publicadas em Diário da República nenhuma solução literal que preveja diretamente a possibilidade de os arrendatários em contratos de arrendamento não habitacional não efetuarem o pagamento da renda nos meses de pandemia, à semelhança do que foi feito em Itália para as prestações do crédito à habitação.

Contudo, há duas normas do Código Civil que se encontram no cerne da questão – por um lado, o n.º 5 do art. 1083.º que permite ao arrendatário resolver o contrato de arrendamento quando o locado não se mostre apto para o uso previsto no contrato; e por outro lado, o n.º 3 do art. 1083.º, que permite ao Senhorio resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas apenas e só após a falta de pagamento, por parte do arrendatário, de 3 (três) meses de renda.

Quanto à possibilidade de resolução, pelo arrendatário, do contrato de arrendamento celebrado por falta de aptidão do locado ao uso previsto no contrato, parece-nos que (i) teria de estar expressamente prevista no contrato a essencialidade da afluência de público à loja arrendada; e (ii) a diminuição momentânea fruto da pandemia Covid-19 não seria o suficiente para justificar uma resolução por parte do arrendatário.

O mesmo quanto à invocação de caso de força

maior que, apesar de poder ser utilizado como forma de suspensão das obrigações contratuais, teria de recorrer a uma fundamentação cabal e rigorosa, com demonstração das diferenças significativas no volume de negócios do estabelecimento comercial, o que se afigura difícil.

Nos tempos estranhos que vivemos, acima de tudo, é recomendável a razoabilidade e o bom senso de ambas as partes, com a celebração, como já se tem assistido, principalmente nas lojas em espaço de centro comercial, de acordos de perdão parcial de renda e de prorrogação de prazo de pagamento, de forma a que se todos tivérmos de perder dinheiro com esta crise, possamos todos perder menos um pouco.

Por último, cumpre-nos deixar a nota de que o n.º 3 do art. 1083.º do Código Civil continua a ser aplicável neste caso – o Senhorio só pode resolver o contrato de arrendamento após falta de pagamento da renda por parte do arrendatário por três meses.

Isto faz com que o arrendatário, em bom rigor, possa não efetuar o pagamento das rendas dos próximos meses (embora com penalizações) e manter o contrato em vigor, até que termine esta crise que – adiantamos em jeito de mensagem de esperança – como todas as outras, encontrará o seu fim.