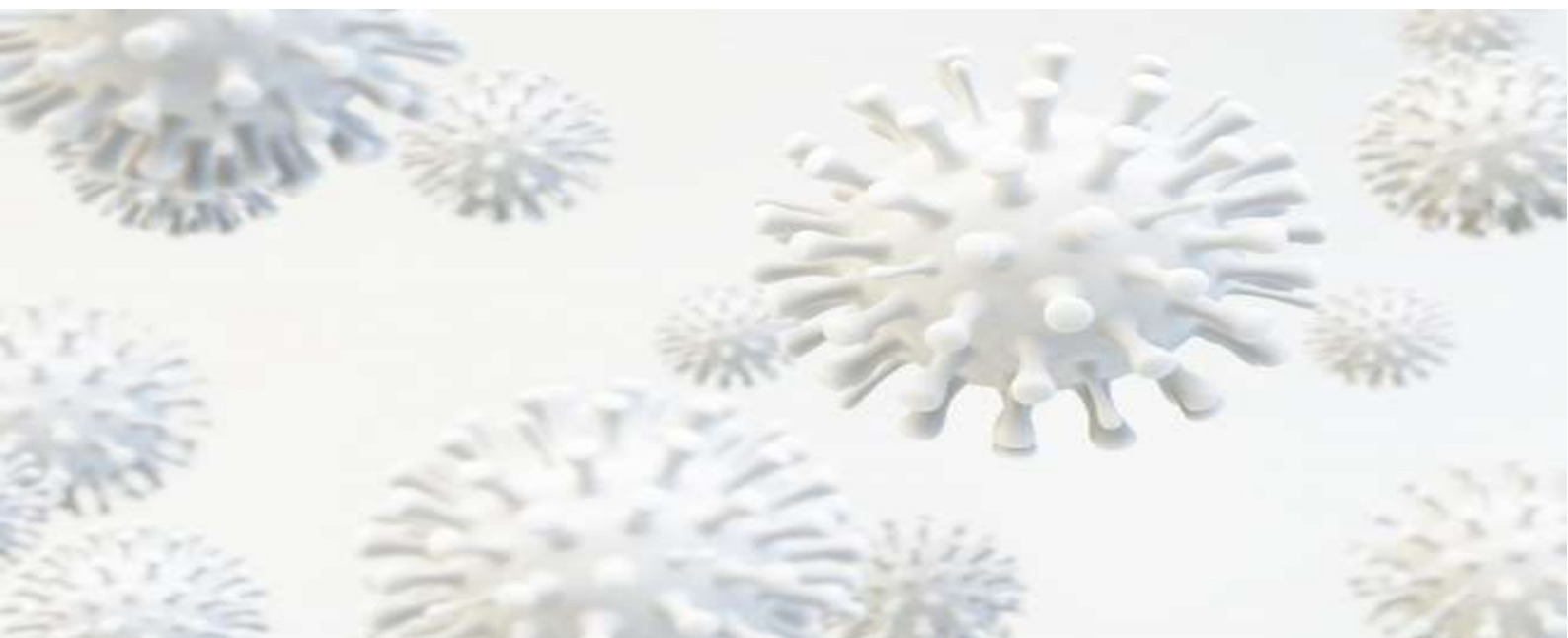


Medidas excepcionais e temporárias de resposta à crise provocada pelo Covid-19 no âmbito do arrendamento urbano

NEWSLETTER

MAIO 2020



RESUMO

No dia 18 de Março de 2020, por Decreto Presidencial, foi declarado o Estado de Emergência em Portugal, o qual foi renovado e vigorou até ao passado dia 3 de Maio, estando o País, desde o dia 4 de Maio, em Estado de Calamidade.

Durante o Estado de Emergência, foram aprovadas diversas medidas legislativas – excepcionais e temporárias – nos diversos campos da economia, nomeadamente no sector imobiliário, no âmbito dos contratos de arrendamento urbano, as quais, não obstante o fim do Estado de Emergência ainda se mantêm em vigor e, programadamente, assim se manterão até ao termo do contexto epidemiológico em que nos encontramos.

1. NOVAS REGRAS NA CESSAÇÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

- i) **Suspensão da produção de efeitos da denúncia e oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio, bem como a sua caducidade e revogação**, até 60 dias após a cessação das medidas de prevenção da doença Covid-19, conforme determinado pela autoridade nacional de saúde pública;
- ii) **Suspensão das ações de despejo, procedimentos especiais de despejo e processos para entrega de coisa imóvel arrendada**, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou outra razão social imperiosa;
- iii) **Em matéria de contencioso aplica-se, à generalidade dos prazos em curso, o regime das férias judiciais**;
- iv) **Os prazos de prescrição e de caducidade relativos a todos os tipos de processos e procedimentos ficam suspensos** - prevalecendo esta suspensão sobre quaisquer regimes que estabeleçam prazos máximos imperativos de prescrição ou caducidade – prorrogando-se pelo período em que vigorar este regime de exceção epidemiológica.

Prevê-se, paralelamente, que **por força do encerramento de instalações e estabelecimentos, o senhorio**, ao abrigo destas medidas excecionais, não pode invocar tal circunstância:

- i) como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacional ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis;
- ii) nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que os mesmos se encontrem instalados.

2. MORA NO PAGAMENTO DAS RENDAS



Face à situação epidemiológica provocada pelo COVID-19, foi aprovado – **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de Abril de 2020** - um regime que permite o diferimento da obrigação de pagamento das rendas devidas, no âmbito de contratos de arrendamento urbano.

Este regime tem aplicação nos arrendamentos habitacionais e não habitacionais e respeita às rendas que se vençam a **partir de 1 de Abril de 2020**.

2.1. ARRENDAMENTO HABITACIONAL

No caso de arrendamentos habitacionais, este regime tem aplicação nas seguintes situações:

I) ARRENDATÁRIOS:

- a) Quando se verifique uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e

b) A taxa de esforço do agregado familiar do arrendatário, calculada como percentagem dos rendimentos de todos os membros daquele agregado destinada ao pagamento da renda, seja ou se torne superior a 35 %; ou

II) SENHORIOS:

a) Verificando-se uma quebra superior a 20 % dos rendimentos do agregado familiar do senhorio face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior; e

b) Essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na presente lei.

Os critérios de demonstração da **quebra de rendimentos** encontram-se regulados na **Portaria n.º 91/2020 de 14 de Abril de 2020**.

Nos termos da mencionada **Portaria**:

- i) Sempre que não seja possível a obtenção dos comprovativos ali indicados (com excepção de rendimentos de trabalho dependente e de valores de outros rendimentos auferidos de forma regular ou periódica) os rendimentos podem ser atestados mediante **declaração** do próprio, **sob compromisso de honra**, ou do contabilista certificado no caso de trabalhadores independentes no regime de contabilidade organizada, devendo ser documentalmente comprovados no prazo subsequente de 30 dias;
- ii) As **comunicações** entre arrendatários e senhorios, neste âmbito, devem ser preferencialmente realizadas por **correio electrónico**.



O senhorio **pode resolver o contrato de arrendamento**, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 12 meses contados do termo desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, pagas juntamente com a renda de cada mês.

Procedimentos a observar pelos arrendatários que pretendam beneficiar da aludida moratória no pagamento da renda:

- O **dever de informar o senhorio**, por escrito até 5 dias antes do vencimento da primeira renda em que pretendem beneficiar do regime *supra* referido – juntando documentação comprovativa da situação.



2.2. ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

O regime previsto neste diploma aplica-se, também, aos arrendamentos não habitacionais:

- a) nos estabelecimentos abertos ao público destinados a actividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas actividades suspensas por determinação legislativa ou administrativa, incluindo nos casos em que estes mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica;
- b) nos estabelecimentos de restauração e similares, incluindo nos casos em que estes mantenham actividade com respeito pelas regras aplicáveis ao sector na actual conjuntura.

Atente-se que o disposto na presente lei aplica-se, com as necessárias ressalvas, a outras formas contratuais de exploração de imóveis.

2.3. ENTIDADES PÚBLICAS



As Entidades Públicas que actuem como senhorios – imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual - podem:

durante o período de vigência da presente lei, reduzir as rendas aos arrendatários que tenham, comprovadamente, uma quebra de rendimentos superior a 20 % face aos rendimentos do mês anterior ou do período homólogo do ano anterior, quando da mesma resulte uma taxa de esforço superior a 35 % relativamente à renda.

3. OUTROS INCENTIVOS

Prevê-se a **concessão** – a arrendatários e senhorios - de **empréstimos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.)** verificados que se encontrem determinados requisitos previstos nas Lei n.º 4-C/2020 e Portaria n.º 91/2020.

Sublinhe-se que – enquanto vigorou o período de Estado de Emergência e no primeiro mês subsequente - **a indemnização devida de 20%**, prevista para os casos de mora no pagamento da renda nos termos do n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, **não será aplicada**.



O **CASTRO NETO ADVOGADOS** tem uma equipa dedicada e habilitada na assessoria jurídica no direito do arrendamento.

Para mais informações, queira contactar:

ANA CAROLINA DIAS

Advogada

E: adidas@castroneto.pt

CASTRO NETO ADVOGADOS

Avenida António Augusto de Aguiar, 21 - 4º Dto.

1050-012 Lisboa - Portugal

T: (+351) 213 139 020

W: www.castroneto.pt