



13 ABR. 20

IMOBILIÁRIO, TURISMO E URBANISMO

Coronavírus: Moratórias de rendas e suspensão de contratos

No passado dia 11 de março de 2020 foi declarada pela Organização Mundial de Saúde a situação de pandemia em virtude da disseminação do vírus SARS-CoV2 (Coronavírus) e da doença provocada pelo mesmo, a Covid-19.

Tiago Mendonça
de Castro

Sofia Gomes
da Costa

Na sequência do decretamento do estado de emergência em Portugal, através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, renovado pelo Decreto do Presidente da República n.º 17-A/2020, de 2 de abril, têm vindo a ser aprovadas medidas excecionais e temporárias relativas à situação epidemiológica da COVID-19.

Neste contexto, foram recentemente aprovadas a Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, e a Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, cujo conteúdo tem impacto nos contratos de arrendamento e, no que respeita à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, também noutras relações contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais.

1. Lei n.º 4-A/2020 - cessação de contratos de arrendamento

Nos termos da Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, é aditado à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março (que havia criado um conjunto de medidas excecionais e temporárias de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 e da doença COVID-19), um regime excecional e temporário de caducidade e oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais.

A nova redação do artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, conforme aditado pelo artigo 2.º da Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril, determina que, durante a vigência das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade de saúde pública e até 60 dias após a cessação de tais medidas, a suspensão:

- o Da caducidade dos contratos de arrendamento, sejam habitacionais ou não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação dos contratos;
- o Da produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio;

"Recordamos que a Lei 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação original, havia já suspenso a produção de efeitos das denúncias dos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio."

- o Do prazo de seis meses previsto no artigo 1053.º do Código Civil (i.e., o prazo findo o qual o senhorio pode exigir a restituição do imóvel verificada a caducidade do contrato), se o termo desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas.

Recordamos que a Lei 1-A/2020, de 19 de março, na sua redação original, havia já suspenso a produção de efeitos das denúncias dos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio, até à cessação das medidas de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, conforme determinada pela autoridade nacional de saúde pública.

Por outro lado, também a referida Lei 1-A/2020, de 19 de março, estabeleceu desde logo a suspensão das ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os 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, acrescentando-se agora que a referida suspensão se aplicará também quando tal situação de fragilidade advenha de outra razão social imperiosa.

2. Lei n.º 4-C/2020 - diferimento do pagamento de rendas

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, por seu turno, veio criar um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contrato de arrendamento urbano, para fins habitacionais ou não habitacionais, ou no pagamento da remuneração devida no âmbito de outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, referente às rendas ou remunerações que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020, sendo aplicável nas seguintes situações:

i) **No caso de arrendamentos habitacionais**, o regime aplica-se quando:

a) Cumulativamente, 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 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

b) Cumulativamente, se verifique 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 essa percentagem da quebra de rendimentos seja provocada pelo não pagamento de rendas pelos arrendatários ao abrigo do disposto na referida lei.

Quando o arrendatário se encontrar na situação acima descrita, o senhorio não poderá proceder à resolução do 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 efetuar o respetivo pagamento no prazo de 12 meses contados do termo desse período. O pagamento deverá ser feito em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, juntamente com a renda de cada mês.

A Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril prevê ainda medidas de apoio financeiro aos arrendatários habitacionais e aos fiadores dos arrendatários habitacionais, quando estes sejam estudantes, e desde que os pressupostos subjetivos de aplicação deste regime excecional se verifiquem nos fiadores. Entre tais medidas está, nomeadamente, a concessão de empréstimos sem juros pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.). Os senhorios habitacionais que tenham comprovadamente a quebra de rendimento referida em b. supra, quando os arrendatários não recorram a empréstimo do IHRU, I.P., podem solicitar ao mesmo a concessão de um empréstimo sem juros, para compensar o valor da renda mensal devida e não paga, sempre que o rendimento disponível restante do agregado desça, por tal razão, abaixo do indexante dos apoios sociais (IAS).

Importa, ainda, alertar para o dever de informação que impende sobre o arrendatário caso pretenda beneficiar deste regime jurídico. Incumbe ao arrendatário o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda, que pretende beneficiar do regime acima descrito, juntando a documentação comprovativa da situação, nos termos de portaria a aprovar pelo Governo. Nos casos em que as rendas se vençam no dia 1 de abril de 2020, esta comunicação deverá ser realizada no prazo de vinte dias após a entrada em vigor deste diploma.

"Incumbe ao arrendatário o dever de informar o senhorio, por escrito, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda, que pretende beneficiar do regime acima descrito."

"Os arrendatários e utilizadores de imóveis abrangidos por este diploma podem diferir o pagamento das rendas ou remunerações vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período."

Deverá ainda ser aprovada pelo Governo portaria que regule os termos em que a quebra de rendimentos de que depende a aplicação deste regime aos contratos habitacionais será demonstrada, bem como a elaboração pelo IHRU, IP do regulamento que regulará as condições de concessão dos empréstimos acima referidos. Este regulamento, produzirá efeitos a contar da data da sua divulgação no Portal da Habitação, na sequência de aprovação pelo conselho diretivo do IHRU, IP, sujeita a homologação do membro do Governo responsável pela área da habitação.

ii) **No caso de arrendamentos para fins não habitacionais** e outras formas contratuais de exploração de imóveis para fins comerciais, o regime aplica-se aos seguintes estabelecimentos:

c) **Estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços encerrados ou que tenham as respetivas atividades suspensas** ao abrigo do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, ou por determinação legislativa ou administrativa, ou ao abrigo da Lei de Bases da Proteção Civil, da Lei de Bases da Saúde, ou de outras disposições destinadas à execução do estado de emergência, e ainda que mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica; e

d) **Estabelecimentos de restauração e similares**, incluindo nos casos em que estes mantenham atividade para efeitos exclusivos de confeção destinada a consumo fora do estabelecimento ou entrega no domicílio.

Os arrendatários e utilizadores de imóveis abrangidos por este diploma podem diferir o pagamento das rendas ou remunerações (conforme aplicável) vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, para os 12 meses posteriores ao término desse período, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total, que deverão ser pagas juntamente com a renda do mês em causa. A tais arrendatários não é exigível o pagamento de quaisquer penalidades que tenham por base a mora no pagamento de rendas vencidas no referido período.

Adicionalmente a falta de pagamento das rendas, pelas entidades que beneficiem do direito ao diferimento suprarreferido, nos meses em que vigore o estado de emergência, e no primeiro mês subsequente, não pode ser invocada pelos respetivos senhorios não habitacionais ou proprietários de imóveis que sejam explorados para fins comerciais, como fundamento de resolução, denúncia, extinção contratual ou de obrigar à desocupação do imóvel.

iii) **Sendo o senhorio – ou a entidade cedente do imóvel explorado para fins comerciais - uma entidade pública**, poderá, durante o período de vigência da presente lei:

a) 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, exceto quando tais arrendatários – ou cessionários – sejam beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda, como o arrendamento apoiado, a renda apoiada e a renda social;

- b) isentar do pagamento de renda os arrendatários que comprovem ter deixado de auferir rendimentos após 1 de março de 2020; ou
 - c) estabelecer moratórias aos seus arrendatários.
- iv) **Em todos os contratos de arrendamento – habitacionais ou não habitacionais:**

A todos os senhorios – habitacionais ou não habitacionais – é igualmente suspenso o direito de exigir a indemnização prevista nas situações em que o arrendatário se constitua em mora nos termos do diploma, quanto a rendas vencidas nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, não tendo também o direito de recusar o recebimento das rendas subsequentes ao vencimento de rendas em mora enquanto estas não forem pagas.

- v) **Em todos os contratos de arrendamento ou exploração de imóveis – habitacionais ou não habitacionais:**

A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário / utilizador de imóveis torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas / remunerações vencidas e não pagas, nos termos da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril. ■

"A cessação do contrato por iniciativa do arrendatário / utilizador de imóveis torna exigível, a partir da data da cessação, o pagamento imediato das rendas / remunerações vencidas e não pagas."