



07 JAN. 21

IMOBILIÁRIO E TURISMO

Coronavírus: Novas medidas de apoio aos arrendatários

O contexto epidemiológico da COVID-19 motivou a aprovação de um conjunto de medidas excecionais e temporárias com vista à prevenção da transmissão da infeção por SARS-CoV-2, e, concomitantemente de diversos apoios destinados a mitigar o impacto económico das consequências daí decorrentes.

Sofia
Coutinho

Sofia Nogueira
Leite

Em particular, no setor imobiliário, foram aprovados os seguintes Diplomas:

- o **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março** (sucessivamente alterada), por via da qual se estabeleceu, entre outros, um regime temporário de suspensão dos efeitos da cessação de contratos de arrendamento;
- o **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril** (sucessivamente alterada), que veio prever um regime excecional para as situações de mora no pagamento de rendas e remunerações devidas ao abrigo de contratos de arrendamento e de outras formas contratuais de exploração de imóveis.¹

A 30 de dezembro de 2020, foram publicados a Lei n.º 75-A/2020 e o Decreto-Lei n.º 106-A/2020, que procederam à sétima alteração à Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março e à terceira e quarta alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, com o intuito de reforçar e assegurar os apoios aos arrendatários e senhorios habitacionais e não habitacionais e aos titulares de outras formas contratuais de exploração de imóveis.

"Prorrogação até 30.06.2021 da suspensão (i) dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento (quando efetuada pelo senhorio); e (ii) execução de hipoteca (habitação própria e permanente do executado)."

Por outro lado, a Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, que aprovou o Orçamento de Estado para 2021, veio ainda aditar à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril o artigo 8.º-B, o qual permite a redução da remuneração fixa ou mínima devida pelos lojistas de estabelecimentos abertos ao público inseridos em centros comerciais.

I. Prorrogação do regime extraordinário de proteção dos arrendatários

A Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro alterou o artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, determinando a prorrogação para 30 de junho de 2021 (anteriormente 31 de dezembro de 2020) da suspensão (i) da produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio; (ii) da caducidade dos contratos de arrendamento habitacional e não habitacional; (iii) da produção de efeitos da revogação, da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional e não habitacional efetuadas pelo senhorio; (iv) do prazo para restituição de imóvel previsto no artigo 1053.º do Código Civil, se o seu término ocorrer durante o período em que vigorarem as referidas medidas²; e (v) da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

De ressaltar que a referida suspensão depende do regular pagamento da renda devida no mês em causa, salvo se os arrendatários estiverem abrangidos pelo regime previsto nos artigos 8.º ou 8.º -B da Lei n.º 4 -C/2020, de 6 de abril, na sua redação atual (por referência às rendas vencidas de outubro de 2020 a junho de 2021).

1 Para maior detalhe sobre as sucessivas versões dos mencionados regimes, ver [Coronavírus: Moratórias de rendas e suspensão de contratos - Notas Informativas - Conhecimento - PLMJ Transformative legal experts](#) e [Coronavírus: Pagamento de rendas e outras remunerações - Moratória e novas regras - Notas Informativas - Conhecimento - PLMJ Transformative legal experts](#).

2 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, de acordo com a redação original da Lei 1-A/2020.

A Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro clarifica que a suspensão dos efeitos dos factos acima mencionados poderá cessar (i) por oposição do arrendatário (habitacional ou não habitacional) ou (ii), de forma automática, se o arrendatário se constituir em mora quanto ao pagamento das rendas vencidas a partir da data de reabertura do estabelecimento³, salvo se as mesmas tiverem sido diferidas.

II. Regime especial para estabelecimentos de comércio, restauração ou prestação de serviços que permaneçam encerrados

1. Prorrogação do prazo do contrato

A Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro altera o artigo 8.º da Lei 1-A/2020, de 19 de março, no sentido de determinar a prorrogação automática da duração dos **contratos de arrendamento para fins não habitacionais relativos a estabelecimentos que, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, tenham sido encerrados em março de 2020, e que ainda permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021**. Tal prorrogação:

- i) opera por período igual à duração da medida de encerramento, aplicando-se, durante a respetiva prorrogação, a suspensão de efeitos prevista em I. *supra*;
- ii) conta-se desde o termo original do contrato e dela nunca pode resultar um novo período de duração do contrato, cujo termo ocorra antes de decorridos 6 meses após o levantamento da medida de encerramento;
- iii) depende do efetivo pagamento das rendas que se vencerem a partir da data de reabertura do estabelecimento, salvo se as mesmas tiverem sido diferidas;

iv) cessa, a qualquer momento, se o arrendatário manifestar ao senhorio que não pretende beneficiar da mesma ou se o arrendatário se constituir em mora quanto ao pagamento das rendas vencidas a partir da data de reabertura do estabelecimento, salvo se as mesmas tiverem sido diferidas.

“A prorrogação do prazo do contrato opera por período igual à duração da medida de encerramento e dela não pode resultar um novo período de duração cujo termo ocorra antes de decorridos 6 meses após o levantamento da medida de encerramento.”

2. Regime especial de diferimento no pagamento de rendas

A Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro aditou ainda à Lei 4-C/2020, de 6 de abril o artigo 8.º-B, por via do qual instituiu um regime especial de diferimento no pagamento de rendas aplicável aos estabelecimentos de comércio a retalho ou de prestação de serviço abertos ao público, ou de restauração (que se encontrem abrangidos pelo artigo 7.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril), que tenham sido encerrados, por determinação legal ou administrativa da responsabilidade do Governo, desde, pelo menos, março de 2020, e que a 1 de janeiro de 2021 ainda permaneçam encerrados.

³ Ver secção II. 1.

“Os arrendatários de estabelecimentos que permaneçam encerrados a 01.01.2021 podem diferir não só o pagamento das rendas vencidas em 2020 como as de 2021 durante os meses de encerramento.”

O regime anteriormente em vigor já permitia o diferimento do pagamento das rendas vencidas entre o dia 1 de abril de 2020 e o terceiro mês subsequente ao mês em que ocorresse o levantamento da imposição do encerramento das instalações ou suspensão da atividade, estabelecendo, contudo, que o diferimento não poderia aplicar-se às rendas que se vencessem após 31 de dezembro de 2020. Tais rendas diferidas deveriam ser regularizadas no prazo de 24 meses, com início no dia 1 de janeiro de 2021 e prolongando-se até 31 de dezembro de 2022.

Contudo, aos arrendatários de imóveis que correspondam a estabelecimentos que permaneçam encerrados a 1 de janeiro de 2021 é agora concedido o direito de:

- i) voltar a diferir o pagamento das rendas vencidas em 2020, cujo pagamento já tivesse sido diferido; e
- ii) requerer o diferimento do pagamento das rendas que se vençam em 2021 correspondentes aos meses em que os estabelecimentos se encontrem encerrados.

O período de regularização da dívida correspondente às rendas objeto de tal diferimento tem início apenas em 1 de janeiro de 2022, prolongando-se até 31 de dezembro de 2023.

O pagamento deve ser efetuado em 24 prestações sucessivas, de valor correspondente ao resultante do rateio do montante total em dívida por 24, liquidadas juntamente com a renda do mês em causa ou até ao oitavo dia de calendário de cada mês, se a renda não for mensal.

Para beneficiarem do direito especial de diferir o pagamento das rendas, os arrendatários que preencham os respetivos pressupostos de aplicação deverão comunicar a sua intenção ao senhorio, por carta registada com aviso de receção⁴, até ao dia 20 de janeiro de 2021, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro de 2021, se a comunicação tiver sido posterior a esta data.

Também neste caso – à semelhança do que já se encontrava previsto anteriormente – caso o arrendatário requeira o diferimento do pagamento das rendas nos termos acima referidos, os senhorios podem requerer a concessão de uma linha de crédito com custos reduzidos por referência às rendas do ano de 2020 e também de 2021, vencidas e não liquidadas.

3. Outras formas de exploração de imóveis e estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais

O regime de diferimento de rendas aplica-se a outras formas de exploração de imóveis para além do contrato de arrendamento para fins não habitacionais, pelo que as referências a senhorio, arrendatário e rendas pretendem incluir também as figuras correspondentes que resultem de outras formas contratuais.

No entanto, o legislador clarificou expressamente que o regime descrito nesta secção II. não se aplica aos estabelecimentos inseridos em conjuntos comerciais que – reunindo os demais pressupostos de aplicação de tal regime especial – beneficiem, para o ano de 2021, de um regime de redução ou desconto na remuneração devida nos termos do contrato.

⁴ Enviada para a respetiva morada constante do contrato de arrendamento ou da sua comunicação imediatamente anterior.

III. Arrendamentos para fins não habitacionais e outras formas contratuais de exploração de imóveis – Apoio a fundo perdido

A Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro aditou igualmente o artigo 8.º-C à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, no sentido de prever que os arrendatários – que operem estabelecimentos de comércio a retalho ou de prestação de serviço abertos ao público ou estabelecimentos de restauração ou similares que tenham visto as suas atividades encerradas ou suspensas, nos termos referidos no artigo 7.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril –, que, no ano de 2020, tenham sofrido (a) uma quebra de faturação entre 25% e 40% ou (b) uma quebra de faturação superior a 40%, recebem um apoio a fundo perdido de valor equivalente a, respetivamente (a) 30% do valor da renda, com o limite de 1200€ por mês, ou (b) 50% do valor da renda, com o limite de 2000€ por mês.

“Os arrendatários abrangidos e que, no ano de 2020, tenham sofrido uma quebra de faturação igual ou superior a 25% têm direito a um apoio a fundo perdido”.

IV. Outras alterações ao regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda nos contratos de arrendamento para fins habitacionais

1. Âmbito de aplicação

O Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro e a Lei n.º 75-A/2020, de 30 de dezembro estenderam o âmbito de aplicação do regime constante da Lei n.º 4-C/2020, 6 de abril - no que respeita a contratos para fins habitacionais.

O referido regime passa a ser aplicável quando, cumulativamente, se verifique (a) uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário, face aos rendimentos (i) do mês de fevereiro de 2020, (ii) do mês anterior, ou (iii) 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 30% (e já não 35%).

2. Apoio financeiro

O Decreto-Lei n.º 106-A/2020, de 30 de dezembro aditou ainda os números 2 a 5 ao artigo 5.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, permitindo aos mutuários de empréstimos com rendimentos baixos, cuja taxa de esforço destinada ao pagamento da renda seja ou se torne superior a 35%, requererem participações financeiras não reembolsáveis.

Por outro lado, foi revogado o direito dos senhorios habitacionais à concessão de empréstimos pelo IHRU, I.P.

É ainda criada uma obrigação de reporte trimestral sobre a informação atualizada que comprove a quebra de rendimentos dos arrendatários habitacionais da qual depende o benefício deste regime.

V. Redução da remuneração fixa ou mínima devida pelos lojistas de estabelecimentos abertos ao público inseridos em centros comerciais

A Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, que aprovou o Orçamento de Estado para 2021, aditou também um novo artigo 8.º-B à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril⁵.

Este novo artigo estabelece que a remuneração mensal fixa ou mínima devida pelos lojistas de estabelecimentos inseridos em centros comerciais é reduzida proporcionalmente à redução da faturação mensal, até ao limite de 50% do valor daquela, quando estes estabelecimentos tenham uma quebra do volume de vendas mensal, face (i) ao volume de vendas do mês homólogo do ano de 2019, ou, na sua falta, (ii) ao volume médio de vendas dos últimos seis meses antecedentes ao Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, que decretou o estado de emergência, ou de período inferior, se aplicável.

Esta redução aplicar-se-á durante o primeiro trimestre de 2021, podendo ser prorrogada por despacho do Governo, até 30 de junho de 2021, caso a situação excepcional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19 se prolongue para além deste período.

VI. A ter ainda em conta que...

O legislador clarificou que a inexigibilidade – nos termos do regime constante da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril - da indemnização por atraso no pagamento da renda prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, tem aplicação relativamente aos meses em que é possível o respetivo diferimento ao abrigo do regime (e não apenas durante a vigência do estado de emergência e primeiro mês subsequente, conforme anteriormente previsto). ■

⁵ Uma vez que a Lei 75-A/2020, de 30 de dezembro também aditou um artigo 8.º-B à Lei 4-C/2020, de 6 de abril, aguarda-se clarificação quanto à sistematização das novas normas aprovadas.