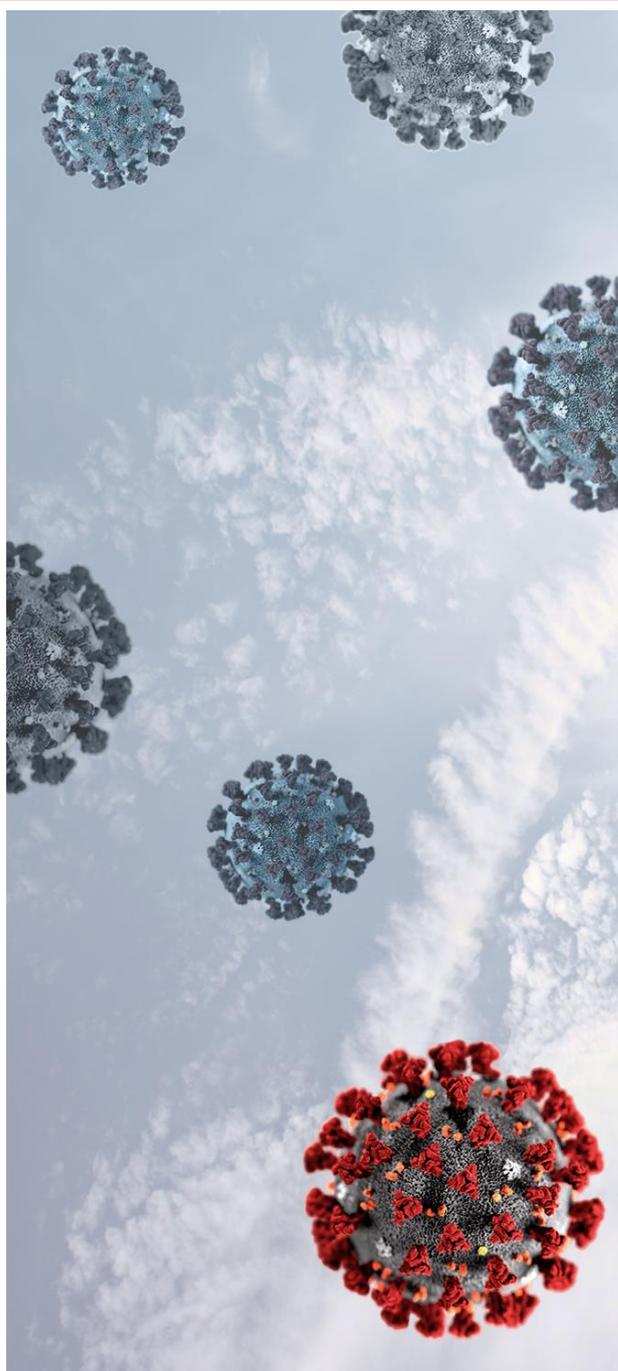

COVID-19: Arrendamento

Newsletter | Portugal

8 de abril de 2020



Medidas excepcionais e temporárias com impacto nos contratos de arrendamento e contratos análogos

- Suspensão de atividades comerciais e de prestação de serviços abertas ao público e outras restrições
- Moratória no pagamento de rendas
- Efeitos na cessação dos contratos de arrendamento



Medidas excepcionais e temporárias com impacto nos contratos de arrendamento e contratos análogos

De forma a mitigar e prevenir a evolução da pandemia Covid-19, bem como a amenizar as suas consequências no plano económico, o Governo e a Assembleia da República têm vindo a aprovar um conjunto de medidas que afetam, direta ou indiretamente, o setor imobiliário e, em particular, o mercado de arrendamento.

Neste contexto, destacam-se – necessariamente – as medidas que impõem restrições à atividade de um conjunto alargado de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviço abertos ao público, a concessão de uma moratória excepcional no pagamento das rendas devidas ao abrigo de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, a suspensão temporária dos efeitos da cessação dos contratos de arrendamento e, por fim, a suspensão temporária das ações de despejo e dos procedimentos especiais de despejo.

Em traços gerais, a legislação aprovada visa **incrementar a proteção dos arrendatários** durante este período, permitindo que, em determinados casos, estes possam diferir o pagamento da renda mensal devida ao abrigo dos respetivos contratos ou impedindo a cessação dos mesmos, com vista a evitar que estes tenham que proceder à desocupação do locado durante este período.

No entanto, a par da legislação agora aprovada, importa não descurar que a análise do impacto da situação provocada pela pandemia no âmbito de uma relação de arrendamento (e demais relações contratuais análogas) deverá ser feita caso a caso e tomar em consideração:

- as **disposições específicas do contrato de arrendamento** (que, em alguns casos, poderão regular expressamente esta situação);
- as **disposições gerais em matéria de arrendamento**; e
- os **institutos gerais de direito** que regulam os efeitos contratuais de perturbações na execução de contratos resultantes de eventos extraordinários não imputáveis a qualquer uma das partes contraentes (como, por exemplo, a alteração das circunstâncias, a impossibilidade temporária, a impossibilidade objetiva, entre outros).

Feito este enquadramento, cumpre agora analisar a legislação recentemente aprovada:



I – Suspensão de atividades comerciais e de prestação de serviços abertas ao público e outras restrições

Na sequência da declaração do estado de emergência para todo o território nacional, nos termos do **Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março** (recentemente renovado nos termos do **Decreto do Presidente da República n.º 17-A/2020, de 2 de abril**), o Governo aprovou o Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março (posteriormente revogado e substituído pelo Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril) onde se estabelece um conjunto de restrições ao normal funcionamento de um conjunto alargado de instalações ou estabelecimentos abertos ao público, entre as quais avultam os seguintes:

> Estabelecimentos que devem encerrar:

Nos termos do Decreto n.º 2-B/2020 devem encerrar os estabelecimentos e instalações elencados no Anexo I ao referido diploma legal, designadamente os destinados a:

- a. atividades recreativas, de lazer e diversão (ex. discotecas, bares, parques de diversões);
- b. atividades culturais e artísticas (ex. auditórios, cinemas, museus, teatros);
- c. atividades desportivas, salvo as destinadas às atividades dos praticantes desportivos profissionais e atletas de alto rendimento em contexto de treino (ex. campos de futebol, pavilhões, estádios);
- d. atividades em espaços abertos, espaços e vias públicas, ou espaços e vias privadas equiparadas a vias públicas (ex. pistas de ciclismo);
- e. espaços de jogos e apostas (ex. casinos e salões recreativos);
- f. atividades de restauração (ex. restaurantes e similares, esplanadas, casas de chá), sem prejuízo das exceções previstas no diploma;
- g. termas e spas ou estabelecimentos afins.

> Atividades que se consideram suspensas:

Além dos estabelecimentos e instalações que devem, obrigatoriamente, encerrar, o Governo determinou ainda a **suspensão das atividades de comércio e de prestação de serviços abertas ao público, com exceção daquelas que disponibilizem bens essenciais ou prestem serviços considerados essenciais** tal como identificadas no Anexo II ao Decreto n.º 2-B/2020, onde se incluem, a título de exemplo, supermercados e hipermercados, estabelecimentos de venda de produtos médicos, farmácias, estabelecimentos de venda produtos cosméticos ou de higiene, estabelecimentos de venda de material de bricolage, serviços bancários, financeiros e de seguros, serviços que garantam alojamento estudantil, entre outros.



Importa salientar que, do elenco das atividades suspensas, **não constam** os edifícios de escritórios (sem prejuízo da necessidade de adoção do teletrabalho, sempre que tal seja compatível com a atividade desempenhada), os estabelecimentos industriais e os empreendimentos turísticos (com exceção dos parques de campismo).

> **Exceções ou suspensões mitigadas:**

A título excepcional, não se suspendem as atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços situadas ao longo da rede de autoestradas, no interior dos aeroportos e nos hospitais.

Por outro lado, no que concerne aos estabelecimentos de restauração e similares, **é permitida a manutenção da sua atividade** exclusivamente para confeção de refeições destinadas a consumo fora do estabelecimento (*take-away*) ou entrega no domicílio, quer diretamente ou por via de intermediário, ficando dispensados de licença para o efeito.

Por último, o Decreto n.º 2-B/2020 clarifica que as atividades de comércio eletrónico, de prestação de serviços à distância (sem contacto com o público) e as atividades de prestação de serviços através de plataformas eletrónicas **não se encontram suspensas**.

> **Efeito nos contratos de arrendamento:**

De acordo com o Decreto n.º 2-B/2020, o encerramento de instalações e estabelecimentos que resulte da aplicação do referido diploma legal, não poderá ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento não habitacionais ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis, nem como fundamento de obrigação de desocupação de imóveis em que os mesmos se encontrem instalados.

> **Outras limitações:**

Além das restrições previstas no Decreto n.º 2-B/2020, deverá ainda ter-se em conta a **Portaria n.º 71/2020, de 15 de março**, aprovada numa fase que antecedeu a declaração de estado de emergência, que estabelece limitações ao número máximo de pessoas que podem ter acesso aos estabelecimentos de comércio a retalho, das grandes superfícies comerciais e dos conjuntos comerciais, **o qual não poderá exceder 1 pessoa por cada 25 m² de área** (excluindo funcionários e prestadores de serviços que se encontrem a exercer a sua atividade no referido estabelecimento). Estas limitações são, de acordo



com o Decreto n.º 2-B/2020, igualmente aplicáveis aos estabelecimentos de comércio por grosso e a quaisquer mercados ou lotas autorizadas a funcionar.

II- Moratória no pagamento de rendas

Ainda no contexto da crise sanitária, a **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, estabelece uma moratória extraordinária no pagamento das rendas devidas ao abrigo de contratos de arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais, nos seguintes termos:

> Quem pode beneficiar da moratória:

(1) Os **arrendatários habitacionais** (ou titulares de contratos análogos que permitam a exploração temporária de imóveis para fins residenciais) que reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- i. uma **quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário** face ao mês imediatamente anterior ou ao período homólogo do ano anterior; **e**
- ii. a **taxa de esforço do agregado familiar** (calculada por referência à percentagem dos rendimentos daquele agregado afeta ao pagamento da renda) **seja ou se torne superior a 35%**.

O critério de determinação da quebra de rendimentos resultará de Portaria a ser aprovada pelo membro do Governo responsável pela área da habitação.

(2) Os **arrendatários não habitacionais** (ou titulares de contratos análogos que permitam a exploração temporária de imóveis para fins não habitacionais) que:

- i. **desenvolvam alguma das atividades de retalho ou prestação de serviços que estejam suspensas ao abrigo do Decreto n.º 2-B/2020** e demais legislação que execute o estado de emergência, mesmo quando tais arrendatários mantenham a prestação de atividades de comércio eletrónico, ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma eletrónica; **ou**
- ii. **explorem um estabelecimento de restauração ou similar**, ainda que continue a desenvolver a sua atividade num regime de *take-away* ou entrega ao domicílio.

Ficam, à primeira vista, excluídos deste regime os arrendatários que desenvolvam atividades que não se encontrem suspensas nos termos da legislação aprovada pelo Governo. Sublinhe-se, no entanto, que tal não impedirá – por si só – que estes arrendatários possam recorrer a outras disposições contratuais ou legais para fazer face



aos constrangimentos provocados pela pandemia do Covid-19 no contexto da respetiva relação de arrendamento.

> **Como opera a moratória:**

A moratória operará através do **diferimento da obrigação de pagamento das rendas que se vençam durante o período em que vigorar o estado de emergência e no primeiro mês subsequente**, devendo o valor diferido ser liquidado em **12 prestações mensais** conjuntamente com o pagamento das rendas mensais respetivas (a partir da segunda renda mensal que seja devida após o fim do estado de emergência). Saliente-se que a Lei n.º 4-C/2020, é aplicável, retroativamente, a rendas vencidas a 1 de abril de 2020.

Exemplo: Se o estado de emergência estiver em vigor até 1 de Maio, a moratória abrangerá, potencialmente, as rendas vencidas em Abril, Maio e Junho, devendo o arrendatário (que reúna os requisitos para beneficiar da moratória) proceder ao pagamento dos montantes diferidos a partir da renda que se vença em Julho.

Note-se que o diploma apenas aplica, expressamente, o regime da moratória às rendas, podendo por isso questionar-se se este regime deverá ser aplicável às despesas e encargos comuns.

> **Deveres de informação dos arrendatários:**

Os arrendatários habitacionais deverão comunicar aos senhorios a sua intenção de beneficiar deste regime até **5 dias antes da data de vencimento da renda mensal respetiva**. Tal comunicação deverá ser acompanhada de documentação que demonstre que os arrendatários reúnem as condições necessárias para beneficiar da moratória, nos termos que vierem a ser definidos em Portaria.

No caso da renda mensal vencida a 1 de abril de 2020, o prazo referido anteriormente não é aplicável, podendo os arrendatários realizar tal comunicação até **20 dias após a entrada em vigor da Lei n.º 4-C/2020**.

A Lei não clarifica, porém, as consequências aplicáveis no caso de falta de comunicação atempada ou no caso de a comunicação não reunir todos os elementos que venham a ser exigidos por Portaria. Por outro lado, não é igualmente claro se os arrendatários deverão demonstrar mensalmente que reúnem os pressupostos para beneficiar da moratória.

Quanto aos arrendatários não habitacionais a lei não estipula qualquer procedimento de comunicação.



> Consequências da falta de pagamento da renda:

Os senhorios não poderão resolver ou fazer cessar o contrato de arrendamento com base na falta de pagamento das rendas abrangidas pelo regime da moratória, salvo se o arrendatário não proceder ao pagamento das prestações mensais referentes a tais rendas no prazo de 12 meses a contar do termo da moratória, em prestações mensais não inferiores a um duodécimo do montante total diferido.

Durante o período em que vigorar a moratória, os senhorios não poderão aplicar as penalidades previstas na lei ou no contrato para os casos de atraso no pagamento das rendas.

> Cessação do contrato de arrendamento

A cessação do contrato de arrendamento por iniciativa do arrendatário **torna imediatamente exigíveis** quaisquer rendas cujo pagamento haja sido diferido em virtude da aplicação da moratória.

A lei não esclarece, porém, o que deverá suceder nas hipóteses em que o contrato de arrendamento venha a ser resolvido com justa causa pelo senhorio – ou seja, se também nesta hipótese em que, pese embora a iniciativa da cessação não seja atribuível ao arrendatário, a mesma radica num comportamento culposo deste, as rendas objeto da moratória se tornam imediatamente exigíveis.

> Alternativa à moratória no caso dos arrendamentos habitacionais:

Os **arrendatários habitacionais que preencham os requisitos necessários para beneficiar da moratória**, poderão optar por solicitar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.) a concessão de um empréstimo, sem juros, para financiar a diferença entre o valor da renda mensal respetiva e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máxima de 35% para pagamento da renda, não podendo o rendimento disponível restante do agregado familiar ser inferior à IAS (i.e., € 438,81).

Este regime é igualmente aplicável aos fiadores dos estudantes que não auferam rendimentos de trabalho e cujo alojamento se localize a mais de 50km da residência permanente do agregado familiar.

Importa, contudo, ressaltar que os termos da concessão deste apoio financeiro carecem ainda de ser densificados em regulamento a ser elaborado pelo IHRU, I.P., não podendo, em qualquer caso, beneficiar deste apoio os arrendatários cuja quebra de rendimentos



determine a redução do valor das rendas por eles devidas, nos termos estabelecidos em regimes especiais de arrendamento ou de renda.

> Apoios financeiros aos senhorios habitacionais:

Os **senhorios (pessoas singulares) titulares de contratos de arrendamento para fins habitacionais** também poderão beneficiar do financiamento referido no ponto anterior, caso reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- i. Tenham uma quebra superior a 20% dos rendimentos do agregado familiar face ao mês imediatamente anterior ou ao período homólogo do ano anterior, que seja atribuível à falta de pagamento da renda pelo arrendatário nos termos deste diploma; e
- ii. O rendimento disponível restante do agregado familiar do senhorio desça abaixo do IAS (€ 438,81 para 2020).

> Entidades Públicas

As **entidades públicas** com imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual podem, durante o período de vigência da Lei n.º 4-C/2020:

- i. reduzir as rendas aos arrendatários que tenham uma quebra de rendimentos superior a 20% face ao mês anterior, ou período homólogo do ano anterior, e uma taxa de esforço superior a 35% relativamente à renda (não se aplicando aos beneficiários de regimes especiais de arrendamento habitacional ou de renda);
- ii. isentar do pagamento de renda os seus arrendatários que comprovem ter deixado de auferir quaisquer rendimentos após 1 de março de 2020;
- iii. estabelecer moratórias aos seus arrendatários.

III – Efeitos na cessação dos contratos de arrendamento

Adicionalmente, a **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março** (tal como alterada pela **Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril**), estabeleceu um conjunto de medidas com impacto na denúncia, oposição à renovação, revogação, caducidade e outras formas de cessação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, bem como nos procedimentos de despejo, com vista a salvaguardar a posição dos arrendatários.

No essencial, resulta deste diploma que **durante a vigência das medidas de prevenção, contenção e mitigação da pandemia do Covid-19 e até 60 dias após a cessação de tais**



medidas (as quais, sublinhe-se, só se considerarão extintas quando tal seja expressamente decretado pelo Governo) se encontra suspensa:

- i. a produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais efetuadas pelo senhorio;
- ii. a caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à cessação;
- iii. a produção de efeitos dos acordos de revogação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais;
- iv. a produção de efeitos da oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais efetuadas pelo senhorio;
- v. o prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil para efeitos de desocupação do locado, se o término desse prazo ocorrer durante o período de tempo em que vigorarem as referidas medidas;
- vi. as 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 ou por outra razão social imperiosa.

A lei não refere, no entanto, o que deverá suceder nas hipóteses em que tenha sido o arrendatário a opor-se à renovação ou a denunciar o respetivo contrato de arrendamento. Além disso, contrariamente à **Lei n.º 4-C/2020**, este diploma não prevê – expressamente – a possibilidade de se aplicar a formas contratuais análogas de exploração temporária de imóveis.

Uma última nota para referir que a Lei n.º 1-A/2020 prevê ainda a suspensão da execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.



Contactos

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados,
Sociedade de Advogados, SP, RL
Sociedade profissional de responsabilidade limitada

Lisboa

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) | 1250-160 Lisboa | Portugal
Tel. (351) 21 355 3800 | Fax (351) 21 353 2362
cuatrecasasportugal@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

Porto

Avenida da Boavista, 3265 - 5.1 | 4100-137 Porto | Portugal
Tel. (351) 22 616 6920 | Fax (351) 22 616 6949
cuatrecasasporto@cuatrecasas.com | www.cuatrecasas.com

A Cuatrecasas criou a *Task Force Coronavirus*, uma equipa multidisciplinar que analisa em permanência a atual situação de crise emergente da pandemia de COVID-19. Para obter informações adicionais sobre o conteúdo deste documento, poderá contactar a nossa *Task Force* através do email TFcoronavirusPT@cuatrecasas.com ou dirigir-se ao seu contacto habitual na Cuatrecasas. Poderá ler as nossas publicações ou assistir aos nossos *webinars* através do nosso [website](#).

© Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL 2020.
É proibida a reprodução total ou parcial. Todos os direitos reservados. Esta comunicação é uma seleção das novidades jurídicas e legislativas consideradas relevantes sobre temas de referência e não pretende ser uma compilação exaustiva de todas as novidades do período a que se reporta. As informações contidas nesta página não constituem aconselhamento jurídico em nenhuma área da nossa atividade profissional.

Informação sobre o tratamento dos seus dados pessoais

Responsável pelo Tratamento: Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL ("Cuatrecasas Portugal").

Finalidades: gestão da utilização do website, das aplicações e/ou da sua relação com a Cuatrecasas Portugal, incluindo o envio de informação sobre novidades legislativas e eventos promovidos pela Cuatrecasas Portugal.

Legitimidade: o interesse legítimo da Cuatrecasas Portugal e/ou, quando aplicável, o próprio consentimento do titular dos dados.

Destinatários: terceiros aos quais a Cuatrecasas Portugal esteja contratualmente ou legalmente obrigada a comunicar os dados, assim como a empresas do seu grupo.

Direitos: aceder, retificar, apagar, opor-se, pedir a portabilidade dos seus dados e/ou limitar o seu tratamento, conforme descrevemos na informação adicional.

Para obter informação mais detalhada, sobre a forma como tratamos os seus dados, aceda à nossa [política de proteção de dados](#).

Caso tenha alguma dúvida sobre a forma como tratamos os seus dados, ou caso não deseje continuar a receber comunicações da Cuatrecasas Portugal, pedimos-lhe que nos informe através do envio de uma mensagem para o seguinte endereço de e-mail data.protection.officer@cuatrecasas.com.