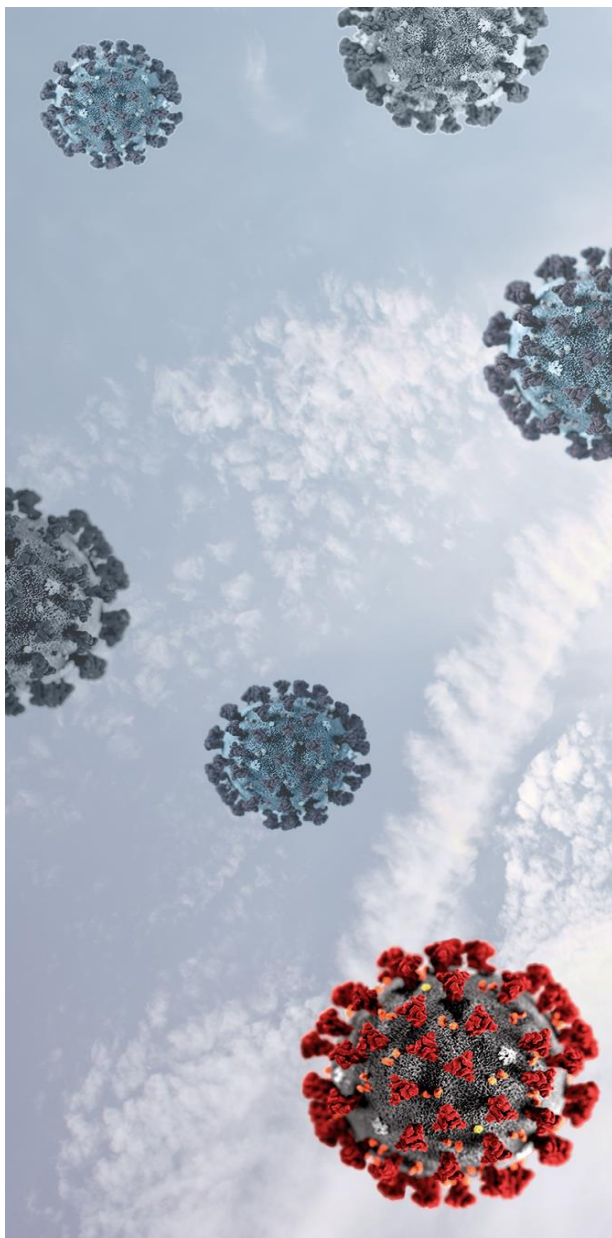

COVID-19: Novas medidas no setor imobiliário

Newsletter | Portugal

3 de junho de 2020



Novas medidas no setor imobiliário:

- > Alterações às medidas excepcionais e temporárias relativas aos contratos de arrendamento e contratos análogos
- > Novas medidas para o setor do turismo



Alterações às medidas excecionais e temporárias relativas aos contratos de arrendamento e contratos análogos e novas medidas para o setor do turismo

Em resultado da eficácia das múltiplas medidas tomadas para contenção da pandemia ocasionada pela doença Covid-19, não voltou a ser renovado o estado de emergência, que terminou, assim, no passado dia 3 de maio.

Não obstante, por ainda se manterem atuais as preocupações de saúde pública, decidiu o Governo declarar a situação de calamidade através da **Resolução do Conselho de Ministros n.º 33-A/2020, de 30 de abril** (substituída pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 38/2020, de 17 de maio** e, mais recentemente, pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 40-A/2020, de 29 de maio**).

A figura da situação de calamidade é, assim, a matriz jurídica utilizada pelo Governo para implementar a sua estratégia de gradual “desconfinamento” e reabertura da atividade económica.

Pese embora o processo de reabertura em curso, a verdade é que durante esta fase mantiveram-se (e, em alguns casos, mantêm-se) importantes restrições à atividade económica, pelo que a Assembleia da República alterou as medidas extraordinárias aprovadas em matéria de arrendamento, por forma a promover uma extensão do seu âmbito e, desta forma, alargar a proteção dos arrendatários (e demais titulares de contratos análogos) ao período pós-estado de emergência.

A este propósito, destacam-se as alterações introduzidas ao regime da moratória (**Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, alterada pela **Lei n.º 17/2020, de 29 de maio**), bem como à **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março** (na sua redação atual), que estabelece o regime excecional aplicável à cessação dos contratos de arrendamento durante este período.

Por outro lado, e atendendo ao impacto da pandemia no setor do turismo, o Governo decidiu aprovar um importante conjunto de medidas para este setor. A legislação aprovada visa, essencialmente, dar resposta aos problemas criados pelas restrições à liberdade de circulação, designadamente o cancelamento de reservas efetuadas por clientes.

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



I - Moratória no pagamento de rendas

No contexto da crise sanitária, foi aprovada a **Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril**, que estabelece a moratória no pagamento de rendas devidas ao abrigo de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais (assim como outras formas contratuais de exploração de imóveis). Este diploma legal foi recentemente alterado pela **Lei n.º 17/2020, de 29 de maio**, que estende o seu âmbito de aplicação ao período pós-estado de emergência.

As principais alterações introduzidas por este diploma legal são as seguintes:

➤ **Ampliação da moratória aos casos em que a atividade dos estabelecimentos permaneça suspensa após o termo do estado de emergência**

Até aqui, o regime da moratória abrangia os estabelecimentos abertos ao público destinados a atividades de comércio a retalho e de prestação de serviços – incluindo estabelecimentos de restauração e similares – que tivessem sido encerrados ou cuja atividade tivesse sido suspensa ao abrigo dos Decretos de execução do estado de emergência (i.e., o **Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março**, **Decreto n.º 2-B/2020, de 2 de abril** e **Decreto n.º 2-C/2020, de 17 de abril**), ou de outras disposições ou medidas relacionadas com a execução do estado de emergência.

Nestes casos, os titulares destes estabelecimentos podem beneficiar de um diferimento da obrigação de pagamento de renda relativa aos meses em que tenha durado o estado de emergência, acrescido de 1 mês.

Exemplo: Um arrendatário não habitacional cuja renda se vença no 1.º dia do mês anterior àquele a que respeita e cuja atividade tenha estado suspensa até à data de cessação do estado de emergência (em 3 de maio de 2020) poderá beneficiar do regime da moratória em relação às rendas vencidas em abril, maio e junho, devendo iniciar a regularização dos montantes diferidos a partir da renda que se vença em julho de 2020.

Ora, com a entrada em vigor da **Lei n.º 17/2020**, o regime acima explanado passa a abarcar situações em que os estabelecimentos de comércio a retalho e de prestação de serviços abertos ao público tenham permanecido encerrados ou com a respetiva atividade suspensa para além do período do estado de emergência, ao abrigo de disposições legais ou medidas administrativas aprovadas no contexto da pandemia provocada pela doença Covid-19 (designadamente, nos termos das disposições das Resoluções do Conselho de Ministros que dão corpo à declaração de situação de calamidade).

Note-se que esta alteração não conduz a um alargamento do elenco de estabelecimentos que podem beneficiar da moratória – que se mantém inalterado –, mas tão somente a uma modificação do período relevante de suspensão ou encerramento considerado para efeitos



CUATRECASAS

de aplicação deste regime. Esta alteração poderá, assim, determinar uma ampliação dos meses em que os **arrendatários não habitacionais** poderão beneficiar de um diferimento da obrigação de pagamento da renda.

Nestes casos, ao invés do período temporal relevante para efeitos de aplicação do regime da moratória corresponder ao termo do período de vigência do estado de emergência acrescido de um mês, corresponderá ao termo do período de suspensão ou encerramento do estabelecimento acrescido de um mês, mas sem que este período possa ultrapassar o dia 1 de setembro de 2020 (*data limite*).

Exemplo: Um estabelecimento comercial aberto ao público com uma área de vendas superior a 400m² sita na área metropolitana de Lisboa, cuja atividade permaneça suspensa nos termos do artigo 5.º, n.º 2, da **Resolução do Conselho de Ministros n.º 40-A/2020**, poderá – assumindo que tal suspensão cessa no dia 4 de junho – beneficiar da aplicação da moratória relativamente aos meses de abril, maio, junho e julho. Nesta hipótese, a regularização dos montantes diferidos deverá iniciar-se em agosto de 2020.

> Período de regularização

A **Lei n.º 17/2020**, vem clarificar que o período de regularização dos montantes diferidos ao abrigo do regime da moratória deverá iniciar-se em 1 de setembro de 2020 ou, **se anterior**, a partir da 2.ª renda mensal que se vença após o termo da suspensão ou encerramento do estabelecimento comercial ou de prestação de serviços (conforme ilustrado no exemplo acima).

Em qualquer caso, a Lei esclarece que o período de regularização não poderá exceder o mês de junho de 2021. Significa isto que, por exemplo, na eventualidade de a suspensão da atividade do arrendatário apenas cessar em junho de 2020, este deverá proceder à regularização dos montantes diferidos em 11 meses, com início em agosto de 2020 (i.e., com o pagamento da 2.ª renda mensal devida após o termo da suspensão).

Afasta-se, assim, nestes casos, a regra da regularização dos montantes diferidos em 12 meses – a qual se mantém plenamente aplicável nas situações em que a suspensão ou encerramento tenha findado com o termo do estado de emergência.

Quanto ao montante de cada prestação mensal a ser paga pelo arrendatário, a Lei determina que tal montante deverá corresponder ao rateio do valor total em dívida pelo número de meses em que esta deva ser regularizada.



CUATRECASAS

> Arrendamentos habitacionais e arrendamentos por entidades públicas

Contrariamente ao que sucede com os arrendamentos não habitacionais, a **Lei n.º 17/2020** não veio ampliar o período em que o regime da moratória poderá ser aplicável aos arrendamentos habitacionais. Por outras palavras, os arrendatários habitacionais apenas poderão – verificados que estejam os pressupostos previstos na Lei – beneficiar da moratória relativamente às rendas vencidas em abril, maio e junho.

Não obstante, o legislador alargou o regime de apoios financeiros a serem concedidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. aos arrendatários e senhorios habitacionais, passando a incluir nesse apoio as rendas que se vençam até 1 de setembro de 2020.

Semelhante alargamento verificou-se no contexto dos arrendamentos em que a senhoria seja uma entidade pública, que – desta forma – poderão conceder apoios aos respetivos arrendatários (incluindo suspensões, reduções ou isenções de renda) por referência às rendas vencidas até 1 de setembro de 2020.

A par das alterações introduzidas pela **Lei n.º 17/2020**, importa também destacar a **Portaria n.º 91/2020, de 14 de abril**, e o **Regulamento do Programa de Apoio Excecional ao Arrendamento Habitacional, de 14 de abril**, que concretizam a aplicação da moratória no contexto dos arrendamentos habitacionais e que – fruto das alterações introduzidas ao regime da moratória – poderão sofrer ligeiras alterações nos próximos dias.

II – Efeitos na cessação dos contratos de arrendamento

A **Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março**, 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. O referido diploma legal foi alterado primeiramente pela **Lei n.º 4-A/2020, de 6 de abril** e, num segundo momento, pelas **Leis n.º 14/2020 e 16/2020, de 9 e 29 de maio**, respetivamente.

No essencial, resulta da **Lei n.º 14/2020** que, **até 30 de setembro de 2020, continuarão suspensas:**

- A produção de efeitos das denúncias de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais efetuadas pelos senhorios;
- A caducidade dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais, salvo se o arrendatário não se opuser à respetiva cessação;



CUATRECASAS

- A produção de efeitos dos acordos de revogação dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais;
- A produção de efeitos das oposições à renovação de contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais efetuadas pelos senhorios;
- O prazo indicado no artigo 1053.º do Código Civil para efeitos de desocupação do locado, se o término desse prazo ocorrer desde a entrada em vigor da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, e 30 de setembro de 2020;
- A execução de hipoteca sobre imóvel que constitua habitação própria e permanente do executado.

Resulta, ainda, deste diploma que o encerramento de instalações e estabelecimentos, por força de disposição legal ou medida administrativa aprovada no contexto da pandemia, **não poderá ser invocado como fundamento de resolução, denúncia ou outra forma de extinção de contratos de arrendamento** ou de outras formas contratuais de exploração de imóveis, **nem poderá fundamentar a obrigação de desocupação dos imóveis** em que os mesmos se encontrem instalados.

Por último, importa referir que a **Lei n.º 16/2020**, estabelece que se **mantêm suspensas** 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. Semelhante suspensão é aplicada aos prazos de caducidade e prescrição das referidas ações. Para mais desenvolvimentos sobre esta matéria, consulte a nossa Newsletter COVID-19 Fim da suspensão dos prazos judiciais e administrativos, que pode ler [aqui](#).

III – Medidas excepcionais e temporárias relativas ao setor do turismo

Conforme acima referido, o **Decreto-Lei n.º 17/2020, de 23 de abril**, vem estabelecer um conjunto de medidas excepcionais e temporárias relativas ao setor do turismo. Em particular, este diploma – que entrou em vigor no passado dia 24 de abril – vem regular o impacto da pandemia no que respeita *(i)* às viagens organizadas por agências de viagem e turismo; *(ii)* ao cancelamento de reservas em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local; e *(iii)* às relações entre as agências de viagens e turismo ou operadores de animação turística com os empreendimentos turísticos ou os estabelecimentos de alojamento local.



CUATRECASAS

> Viagens organizadas por agências de viagens e turismo

As viagens organizadas por agências de viagens e turismo, cuja data de realização tivesse lugar entre 13 de março de 2020 e 30 de setembro de 2020, que não sejam efetuadas ou sejam canceladas por facto imputável ao surto da pandemia, conferem – a título excepcional e temporário – aos viajantes o direito de optarem:

- i. pela emissão de um vale de igual valor ao pagamento que efetuaram, válido até 31 de dezembro de 2021; ou
- ii. pelo reagendamento da viagem, até 31 de dezembro de 2021.

Tanto a não utilização do vale como a não realização do reagendamento até 31 de dezembro de 2021 conferem aos viajantes o direito ao reembolso do valor que despenderam.

No caso das viagens de finalistas ou similares, previstas e interdidas pelo artigo 11.º do **Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março**, os viajantes podem igualmente optar por qualquer das modalidades previstas no **Decreto-Lei n.º 17/2020**.

O incumprimento por parte das agências de viagens e turismo das medidas anteriormente referidas permite aos viajantes acionar o respetivo fundo de garantia, nos termos previstos no **Decreto-Lei n.º 17/2018, de 8 de março**, que estabelece o Regime de Acesso e de Exercício da Atividade das Agências de Viagens e Turismo.

Por outro lado, o **Decreto-Lei n.º 17/2020** clarifica que os meios de reação à disposição dos viajantes são previstos para efeitos do cumprimento do disposto nos artigos 25.º e 27.º do já citado **Decreto-Lei n.º 17/2018**. Desta forma, parece resultar que as normas do referido diploma – que preveem a possibilidade do viajante ou da agência de viagens e turismo rescindirem o respetivo contrato em caso de ocorrência de circunstâncias inevitáveis e excecionais – serão inaplicáveis ao atual contexto excepcional causado pela pandemia, o qual se regerá, neste ponto, única e exclusivamente pelo disposto no **Decreto-Lei n.º 17/2020**.

Por último, importa salientar que o legislador estabeleceu que os viajantes que se encontrem em situação de desemprego poderão, até **30 de setembro de 2020**, solicitar o reembolso da totalidade do valor despendido com o agendamento da respetiva viagem.

> Cancelamento de reservas em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local

As reservas de serviços de alojamento em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, efetuadas diretamente pelos hóspedes, presencialmente ou à distância, para o período de 13 de março de 2020 a 30 de setembro de 2020, que não sejam realizadas ou sejam canceladas por facto relacionado (i) com a declaração de estado de emergência



CUATRECASAS

decretado no país de origem ou em Portugal; ou (ii) com o encerramento de fronteiras imputável ao surto da pandemia, conferem aos hóspedes o direito de optar:

- i. pela emissão de um vale de igual valor ao pagamento que efetuaram, válido até 31 de dezembro de 2021;
- ii. pelo reagendamento da reserva do serviço de alojamento até 31 de dezembro de 2021, por acordo entre o hóspede e o empreendimento turístico ou o estabelecimento de alojamento local.

Novamente, tanto a não utilização do vale como a não realização do reagendamento até 31 de dezembro de 2021 conferem aos hóspedes o direito ao reembolso do valor que despenderam.

Também aqui os hóspedes que se encontrem em situação de desemprego podem, **até ao dia 30 de setembro de 2020**, pedir o reembolso da totalidade do valor despendido.

Por outro lado, caso os hóspedes optem pelo reagendamento, importa ter em que conta que, se tal reagendamento for feito para data em que a tarifa aplicável seja inferior ao valor da reserva inicial, a diferença deverá ser utilizada pelos hóspedes noutros serviços do empreendimento turístico ou do estabelecimento de alojamento local, não lhes sendo devolvida caso não a utilizem.

Por fim, salienta-se que as soluções acima descritas não são aplicáveis às reservas reembolsáveis, que se continuam a reger pelas regras de cancelamento dos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

> **Relações entre as agências de viagens e turismo ou operadores de animação turística com os empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local**

Estabelece, ainda, o **Decreto-Lei n.º 17/2020** que as reservas (não reembolsáveis) de serviços de alojamento em empreendimento turístico ou estabelecimento de alojamento local, que hajam sido efetuadas por agências de viagens e turismo ou operadores de animação turística para o período de 13 de março de 2020 a 30 de setembro de 2020, e que não sejam realizadas ou sejam canceladas por facto relacionado (i) com a declaração de estado de emergência decretado no país de origem ou em Portugal; ou (ii) com o encerramento de fronteiras imputável ao surto da pandemia, conferem a esses operadores um direito de crédito correspondente ao valor não utilizado.

O crédito em questão poderá ser utilizado para a liquidação de custos com qualquer outra reserva de serviços junto do mesmo empreendimento turístico ou estabelecimento de alojamento local, em data definida pela agência ou operador, e mediante disponibilidade daqueles, até ao dia 31 de dezembro de 2021.



CUATRECASAS

Não havendo até dia 31 de dezembro de 2021 disponibilidade para múltiplas datas solicitadas pela agência ou operador, ou não conseguindo estas efetuar nova reserva de serviço de alojamento até essa data, terão as mesmas direito à devolução do montante do crédito.

Enfatiza-se que a solução acima detalhada não é aplicável quando estejam em causa reservas reembolsáveis.



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 Coronavírus*, 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.