



Arrendamento no Estado de Emergência

Com todos os esforços feitos para combater o COVID-19, vigorando actualmente o estado de emergência em Portugal, vemos o direito de circulação e de liberdade económica limitados, o que, logicamente, acarreta consequências graves no arrendamento urbano.

Assim, foram recentemente estabelecidas **medidas de carácter excepcional e temporário no âmbito do arrendamento**, com as quais se pretende a **manutenção dos contratos de arrendamento em vigor** e a **flexibilização dos pagamentos das rendas**, garantindo um equilíbrio entre a situação dos inquilinos, que se veem com dificuldades para cumprir as suas obrigações, e os senhorios, que se veem impedidos de receber as rendas que lhes são devidas.

Nesse sentido, a **Lei 4-A/2020 de 6 de Abril**, que procedeu à alteração da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março, veio estabelecer as seguintes **medidas** no âmbito do arrendamento urbano:

1) **Processos Judiciais Pendentes**

Nos termos do artigo 7.º, n.º 11 da Lei 4-A/2020 de 6 de Abril, estão suspensas as **acções de despejo** previstas nos artigos 1084/1.º do Código Civil e artigo 14.º da NRAU, os **processos especiais de despejo** previstos no artigo 15.º e seguintes da NRAU e os **processos para entrega de coisa imóvel arrendada** nos termos do artigo 862.º e seguintes do Código Civil.

A intenção do legislador terá sido a de proteger a situação habitacional das pessoas, ou seja, proteger os arrendatários que, por força de decisão judicial final a proferir, pudessem ser colocados em situações de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa. Entendeu –se que neste período excepcional e

de emergência não relevam os fundamentos que estão em causa para as acções, ficando suspensos todos os processos pendentes.

2) **Suspensão da cessação dos contratos de arrendamento**

Ao abrigo do artigo 8.º estão suspensas até 60 dias após término do Estado de emergência a produção e efeitos das **denúncias pelo senhorio** previstas, em circunstâncias normais, no artigo 1101.º do Código Civil; da **caducidade** prevista no artigo 1051.º do Código Civil, ressalvando-se os casos em que o arrendatário não se opuser à cessação; da **resolução pelo senhorio** nos termos do artigo 1083.º do Código Civil; da **oposição à renovação** prevista no artigo 1097.º do Código Civil; e da **restituição do imóvel** ao abrigo do artigo 1053.º do Código Civil.

Ressalve-se, contudo, que tal suspensão não significa que as oposições à renovação ou denúncia não tenham de ser feitas respeitando as antecedências previstas na lei ou no próprio contrato.

Por outro lado, a **Lei n.º 4-C/2020 de 6 de Abril** veio estabelecer o regime excepcional para as situações de mora no pagamento das rendas devidas, no âmbito do COVID-19.

Ao contrário do que vem sendo um hábito em matéria de arrendamento, não se levantam questões quanto à aplicação da presente lei no tempo, aplicando-se esta, nos termos do artigo 14.º da mesma, às “*rendas que se vençam a partir do dia 1 de Abril de 2020*”, estando assim incluídos todos os contratos de arrendamento em vigor, bem como todos os arrendatários e senhorios.

Esta lei aplica-se assim a todos os contratos de arrendamento urbanos habitacionais e não habitacionais alargando-se ainda o âmbito desta lei a todas as formas contratuais de exploração de imóveis, como, por exemplo, aos contratos de utilização ou ocupação de loja em centro comercial.

Apesar de haver **normas comuns a ambos os tipos de arrendamento**, a presente lei estabeleceu **medidas especiais distintas** para os contratos de arrendamento para fins habitacionais e para fins não habitacionais, prevendo ainda um **regime** para os contratos realizados por entidades públicas.

1) **Contratos de arrendamento para fins habitacionais**

As normas relativas ao **arrendamento para fins habitacionais** encontram-se previstas entre os artigos 3.º e 6.º da lei em análise.

A lei em causa é aplicável apenas nos casos em que haja uma quebra de rendimentos, considerada pelo legislador como significativa, dos arrendatários e senhorios habitacionais, só se aplicando se estes cumprirem os requisitos previstos no artigo 3.º.

Assim, para que os Inquilinos possam usufruir deste regime exige-se que cumpram dois requisitos, sendo estes, primeiro, uma **quebra superior a 20% do rendimento do agregado familiar** face ao mês anterior ou ao período homólogo do ano anterior, e, depois, a **alteração da taxa de esforço para igual ou superior a 35%**, requisitos estes que terão de ser devidamente comprovados.

Já quanto aos Senhorios, para que possam beneficiar deste regime, exige o artigo 3.º, alíneas c) e d) que haja uma **quebra de rendimentos do agregado familiar** superior a 20% face ao mês anterior ou ao período homólogo do ano anterior, provocada **única e exclusivamente pelo não pagamento das rendas** pelos arrendatários ao abrigo do diploma em análise.

i) Diferimento de rendas

Desde que cumpram os requisitos *supra* referidos, ao abrigo da presente lei, os Inquilinos podem não pagar as rendas a partir de dia 1 de Abril de 2020, enquanto durar o estado de emergência e até ao mês subsequente ao seu fim.

Não estamos perante uma extinção da obrigação de pagamento mas sim de um **diferimento**.

Assim, as rendas que ficarem em dívida terão de ser pagas nos termos previstos no artigo 4.º, ou seja, no prazo máximo de 12 meses, correspondendo cada uma das **prestações**, pelo menos, ao valor correspondente a 1/12 do valor global das rendas em dívida.

Não se exige que as prestações tenham sempre o mesmo valor mas sim que sejam pagas conjuntamente com as rendas que se vençam sucessivamente nos 12 meses posteriores ao termo do período em que vigore o estado de emergência.

Assim, nos termos do artigo 4.º, o Senhorio só terá direito à resolução do contrato se o pagamento não for feito nos termos explanados.

No mesmo sentido foi redigido o artigo 12.º que prevê no n.º 1 que a renda exigível por força do artigo 1041.º do Código Civil é, nos meses em que vigore o estado de emergência e no primeiro mês subsequente, inexigível pelos senhorios desde que cumpridos os requisitos previstos nos artigos 3.º e 7.º daquela Lei.

O mesmo artigo estabelece ainda, no n.º 2, que não poderá o senhorio recusar o recebimento de rendas seguintes quando o arrendatário se encontrar em mora nos termos do artigo 1041.º, n.º 3 do Código Civil.

Contudo, o artigo 13.º estabelece que, havendo extinção contratual por iniciativa do Arrendatário que tenha beneficiado do presente regime excepcional, é exigível, a partir da data de cessação do contrato, o pagamento imediato das rendas vencidas e não pagas.

De forma a proteger os Senhorios, o legislador implementou o dever de informação, nos termos do artigo 6.º, que exige que o Arrendatário remeta comunicação escrita ao Senhorio, até cinco dias antes do vencimento da primeira renda em que pretende a aplicação do presente regime, com documentação que comprove a sua situação.

O legislador acautelou ainda as rendas relativas ao corrente mês de Abril, estabelecendo um regime excepcional no artigo 6.º que permite que, quanto às rendas vencidas a 1 de Abril de 2020, a comunicação possa ser feita até 20 dias após a entrada em vigor da lei em causa.

ii) Regime excepcional de apoio financeiro

Embora ainda careçam de regulamentação, o artigo 5.º da Lei 4-C/2020 de 6 de Abril estabelece a possibilidade de obtenção de empréstimos sem juros no âmbito do arrendamento urbano para fins habitacionais.

Contudo, estes empréstimos não asseguram o pagamento da totalidade da renda, pretendendo-se apenas suportar a diferença entre o valor da renda mensal devida e o valor resultante da aplicação ao rendimento do agregado familiar de uma taxa de esforço máximo de 35%, assegurando um rendimento disponível restante não inferior ao IAS, ou seja, não inferior a € 438,81, estando em causa razões de sobrevivência económica.

Para que os **Arrendatários** possam usufruir deste regime, para além dos requisitos já enumerados, exige-se ainda que o imóvel em causa seja a residência permanente dos arrendatários.

Quanto aos **Senhorios**, pretende-se compensar o valor da renda mensal que é devida mas não é paga, pelo que é logicamente necessário que os arrendatários não tenham recorrido ao empréstimo do IHRU, IP.

Por fim, é ainda prevista a possibilidade de concessão de empréstimos aos **Fiadores**, quando estejam em causa contratos de arrendamento celebrados com estudantes que não auferam rendimentos de trabalho por frequência de estabelecimento de ensino que se localizem a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar, desde que haja também uma quebra de rendimentos superior a 20% e uma taxa de esforço igual ou superior a 35%.

2) **Contratos de arrendamento para fins não habitacionais**

O regime excepcional previsto quanto aos **contratos de arrendamento para fins não habitacionais** estão estatuídos entre os artigos 7.º e 10.º da Lei 4-C/2020, de 6 de Abril.

No âmbito dos contratos para fins não habitacionais, a lei 4-C/2020 de 6 de Abril é mais abrangente que as leis que determinaram o encerramento e suspensão das actividades comerciais e estabelecimentos, podendo aplicar-se a casos em que o encerramento ou suspensão de actividades não decorre de encerramento obrigatório estabelecido na lei e ainda a casos em que se mantenham a prestação de actividades de comércio electrónico ou de prestação de serviços à distância ou através de plataforma electrónica.

No âmbito destes contratos, o legislador, ainda que tacitamente, estabeleceu como critério único a **quebra de rendimentos**, optando por não estabelecer a percentagem para aferir tal quebra, ao contrário do que fez no âmbito dos contratos de arrendamento para fins habitacionais.

O diferimento das rendas e o modo de pagamento das mesmas é, nos termos do artigo 8.º, o mesmo que se aplica nos contratos para fins habitacionais, aplicando-se neste âmbito também o estatuído nos artigos 12.º e 13.º do diploma em análise.

À semelhança do regime aplicado aos contratos para fins habitacionais, o artigo 9.º estabelece ainda que os Senhorios não podem invocar a falta de pagamento das rendas durante o estado de emergência e no primeiro mês subsequente como fundamento para resolução do contrato, bem como para pagamento de quaisquer outras penalidades.

3) **Entidades públicas**

Ao abrigo do estatuído no artigo 11.º, todas as **entidades públicas** que possuam imóveis arrendados ou cedidos sob outra forma contratual durante o período de vigência da presente lei, podem reduzir as rendas desde que os Arrendatários

cumpram os requisitos exigidos, bem como isentar do pagamento da renda os Arrendatários que comprovem ter deixado de auferir qualquer rendimento após 1 de Março de 2020 e estabelecer moratórias.

Beatriz de Mello Sampaio